

II Ca 150/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 marca 2021 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Małgorzata Wiśniewska

Sędzia Sądu Okręgowego Rafał Kubiak

Sędzia Sądu Okręgowego Ewa Blumczyńska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w dniu 16 marca 2021 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.

przeciwko Miastu P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu

z 1 grudnia 2020 r.

sygn. akt VII C 240/19

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda 1.800 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Rafał Kubiak Małgorzata Wiśniewska Ewa Blumczyńska

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 1 grudnia 2020 r., sygn. akt VII C 240/19 Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu zasądził od pozwanego Miasta P. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. kwotę 26.250 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od 7 lutego 2019 r. do dnia zapłaty (punkt 1.) oraz kwotę 4.930 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu (punkt 2.).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. jest właścicielką nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Powódka nabyła prawo własności nieruchomości w 1989 r.

W dniu 5 kwietnia 2012 r. Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu w sprawie z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. przeciwko K. S., T. S. i W. S. o eksmisję (sygn. akt XII C 855/11)

wydał wyrok, w którym nakazał pozwanym, aby opróżnili, opuścili i wydali lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku położonym w P. przy ul. (...) (punkt 1.), orzekł o uprawnieniu pozwanym do lokalu socjalnego (punkt 2.) oraz wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanym przez gminę M. P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (punkt 3.).

W okresie od 1 lutego 2016 r. do 31 stycznia 2018 r. właściciel nie miał dostępu do lokalu, pomimo że K. S. zmarła, a jej synowie – T. S. i W. S. okresowo w nim nie zamieszkiwali. Byli najemcy nie zdali lokalu, nie oddali kluczy i nie opróżnili lokalu z należących do nich rzeczy. Drzwi do lokalu w okresie objętym żądaniem pozwu były zamknięte. Administrator E. H. obserwował, że poczta dostarczana do skrzynki pocztowej przydzielonej dla lokalu była odbierana. Byli lokatorzy nie uiszcili na rzecz właściciela żadnych kwot z tytułu zajmowania lokalu w ww. okresie czasu.

Powódka zajmuje się w sposób zorganizowany najmem lokali. W budynku na ulicy (...) powódka posiada jeszcze inne lokale (około dziesięciu) i wszystkie są wynajmowane.

Gmina M. P. w okresie objętym żądaniem pozwu, tj. od 1 lutego 2016 r. do 31 stycznia 2019 r., nie zaoferowała T. S. i W. S. zastępczego lokalu socjalnego. Lokal taki nie został zaoferowany również do dnia zamknięcia rozprawy w sprawie. Aktualnie toczy się postępowanie o uchylenie orzeczenia o przyznaniu lokalu socjalnego.

Wysokość czynszu, który powódka mogłaby otrzymać, gdyby nie bezumowne korzystanie z lokalu nr (...) przy ulicy (...) w P., wynosi 750 zł miesięcznie.

Powódka wezwała pozwanego do zapłaty odszkodowania w wysokości 21.000 zł w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego T. S. i W. S.. Żądana kwota stanowiła iloczyn miesięcznego odszkodowania za niedostarczenie lokalu w wysokości 750 zł oraz 28 miesięcy, tj. za okres od lutego 2016 r. do maja 2018 r. Kwota ujęta w wezwaniu nie została zapłacona.

Sąd Rejonowy wskazał, że stan faktyczny ustalił w oparciu o dokumenty prywatne mające walor wynikający z art. 245 k.p.c., a nadto w oparciu o dowód z przesłuchania świadka E. H., którego zeznaniom dał wiarę, oceniając je jako szczere i spontaniczne, spójne wewnętrznie oraz zgodne ze zgromadzonymi w sprawie dokumentami. W oparciu o te zeznania Sąd ustalił, że eksmitowani lokatorzy nie porzucili lokalu i zajmowali go w okresie objętym pozwem, nie uiszczając z tego tytułu jakichkolwiek należności. Sąd I instancji wyjaśnił, że stawka czynszu najmu lokalu na wolnym rynku (750 zł miesięcznie) została ustalona na podstawie twierdzenia strony powodowej przyznanego przez pozwanego w odpowiedzi na pozew (przy zastosowaniu art. 229 k.p.c.).

Jako podstawy prawne stanowiące uzasadnienie dla roszczenia powoda Sąd Rejonowy wskazał art. 18 ust. 5 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2001.71.733 ze zm.; dalej: u.o.p.l.) w zw. z art. 417 k.c. oraz stwierdził, że strona powodowa wykazała przesłanki, od których zależy zastosowanie ww. norm. Uznał przy tym, że zgromadzony materiał dowodowy dał podstawy do ustalenia, że w okresie od 1 lutego 2016 r. do 31 stycznia 2019 r. lokal był zajmowany (nie został zdany) przez osoby, w stosunku do których orzeczono prawo do lokalu socjalnego. Z zeznań świadka E. H., pełniącego funkcję administratora budynku w okresie objętym pozwem, wynikało, że reklamy i poczta były regularnie zabierane, w lokalu paliło się niekiedy światło, zamki do drzwi były w dobrym stanie (nie sugerującym włamania), a inni lokatorzy budynku potwierdzali, że mieszkanie jest regularnie używane. Ewentualne czasowe przebywanie poza miejscem zamieszkania bez zamiaru stałego pobytu nie stanowi o zmianie miejsca zamieszkania (orzeczenie Sądu Najwyższego z 7 czerwca 1986 r., II UR 4/83). Nieuprawnione było stanowisko strony pozwanej, że lokal pozostawał w okresie objętym pozwem niezamieszkały, a więc powód miał do niego dostęp. Sąd Rejonowy podkreślił, że w mieszkaniu znajdują się przedmioty, których właścicielami są byli lokatorzy oraz że nie udostępnili oni (nie zwrócili) powodowi kluczy do lokalu, nie dokonali jego opróżnienia. W takich okolicznościach nieuprawniony jest wniosek, że właściciel ma swobodny dostęp do lokalu. Sąd orzekający podkreślił także, że w przepisach art. 14-18 u.o.p.l. mowa jest o opróżnieniu lokalu oraz o zajmowaniu lokalu, a nie tylko o zamieszkiwaniu. Opróżnienie lokalu, o którym sąd orzeka w wyroku nakazującym eksmisję, jest pojęciem szerszym od jego opuszczenia; odnosi się zarówno do rzeczy, jak i do osób, na co wskazuje pośrednio także art. 1046 § 9 k.p.c. Przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej gminy jest zajmowanie

lokalu przez byłego lokatora, zgodnie z treścią art. 18 ust. 1 u.o.p.l., co nie musi oznaczać jego faktycznego tam zamieszkiwania. Przejęcie lokalu i opróżnienie go w ustalonym w sprawie stanie faktycznym byłoby nieuprawnione przy uwzględnieniu zasady ochrony własności. Do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego wierzyciel dysponujący wyrokiem eksmisyjnym nie ma możliwości jego faktycznego wykonania. Nie może też przyjąć, że byli najemcy pozbyli się własności ruchomości pozostawionych w lokalu przez ich porzucenie, w myśl art. 180 k.c. W konsekwencji powód nie miał możliwości przejęcia lokalu i wynajęcia go, przez co poniósł szkodę.

Sąd orzekający uznał za niewątpliwy zamiar wynajęcia lokalu przez powodową spółkę, wskazując na fakt, że inne lokale stanowiące jej własność są przedmiotem najmu; w taki sposób są wykorzystywane także lokale w budynku przy ulicy (...). Sąd uznał przy tym za realną możliwość wynajęcia przez stronę powodową przedmiotowego lokalu w okresie objętym pozwem, przy uwzględnieniu cech lokalnego rynku najmu, wynikających z właściwości dużego ośrodka miejskiego, jakim jest P..

Jako podstawę orzeczenia o kosztach procesu Sąd Rejonowy przywołał art. 98 k.p.c. oraz § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2018.265 ze zm.).

Apelację od wyroku wniósł pozwany.

Zaskarżył wyrok w całości.

Zarzucił Sądowi I instancji:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego przez błędną wykładnię:

- art. 361 k.c., art. 417 k.c., art. 18 ust. 2,3,5 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez przyjęcie, że zostały spełnione przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego osobom uprawnionym, podczas gdy kluczowa przesłanka w postaci zamieszkiwania tych osób w spornym lokalu nie została wykazana i udowodniona w sposób wystraszający, co w konsekwencji spowodowało niekorzystne dla pozwanego rozstrzygnięcie sprawy,

2. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść orzeczenia:

- art. 233 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów oraz wywiedzenie wniosków z faktów, z których one nie wynikają, w tym wybiórcza analiza zeznań świadka E. H. w zakresie zamieszkiwania w lokalu nr (...) przy ulicy (...) osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i w konsekwencji przyjęcie, że osoby te zamieszkiwały sporną nieruchomość w okresie objętym pozwem oraz zasądzenie odszkodowania, podczas gdy z ustaleń poczynionych przez pozwanego oraz Policję wynika odmienny wniosek.

Apelujący wniósł o zmianę punktu 1. wyroku przez oddalenie powództwa w całości oraz o zmianę punktu 3. wyroku poprzez zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania przed Sądem I instancji według norm przepisanych, a nadto kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji pozwany podkreślił obowiązki dowodowe strony powodowej wynikające z art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. Zarzucił Sądowi orzekającemu, że wziął pod uwagę wyłącznie dowód w postaci zeznań świadka E. H., natomiast pominął ustalenia poczynione w zakresie zamieszkiwania w lokalu byłych najemców dokonane przez pozwanego [w apelacji omyłkowo: powoda] oraz przez Policję w notatce urzędowej. W ocenie pozwanego, zeznań świadka E. H. nie można uznać za wiarygodne, bowiem nie korespondują one z żadną dokumentacją. Nie znajduje też oparcia w materiale dowodowym ustalenie Sądu Rejonowego, że w mieszkaniu znajdują się przedmioty byłych najemców – pozwany podniósł, że pozostaje ono w sprzeczności z zeznaniami świadka E. H., który zeznał, że nie wie, co znajduje się w lokalu, bowiem nie ma do niego dostępu. Zdaniem pozwanego, fakt odbierania korespondencji oraz ulotek pod adresem przedmiotowego lokalu nie wystarczającym dowodem do przyjęcia, że byli najemcy nadal zamieszkują w

lokalu, ponieważ sytuacja odbierania korespondencji pod „starym adresem” zdarza się często, a ulotki są wyrzucane przez osoby sprzątające budynek.

Pozwany odwołał się do treści zeznań świadka E. H., który podał, że w budynku zdarzały się sytuacje opuszczenia lokalu przez byłych lokatorów bez oficjalnego zdania kluczy powodowi, który jednak następnie lokale zagospodarował. Powołał się także na oświadczenie pełnomocnika powoda na rozprawie 23 lipca 2020 r., że „mieszkanie jest puste od około pół roku”.

Apelujący zaznaczył, że w przypadku przyjęcia, że byli lokatorzy zamieszkiwali nadal w lokalu, Sąd powinien był umniejszyć odszkodowanie o ilość miesięcy, w których powód byłby zobowiązany do przeprowadzenia remontu przez ponownym wynajęciem lokalu.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie od apelującego na swoją rzecz kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych. Powódka podniosła, że apelujący mylnie utożsamia pojęcie zajmowania lokalu przez byłych najemców z zamieszkiwaniem w nim.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji, przytoczone wyżej, Sąd odwoławczy uznaje za własne na podstawie art. 382 k.p.c., nie stwierdzając w nich zarzucanych w środku odwoławczym wadliwości.

Podkreślenia wymaga, co umknęło pozwanemu, że Sąd Rejonowy nie ustalił, iż byli lokatorzy T. S. i W. S. „nadal zamieszkują w lokalu” nr 12 przy ulicy (...) w P.. Jest to nadmierne uproszczenie ustaleń dokonanych przez Sąd I instancji i wypaczenie ich istoty. Sąd Rejonowy stwierdził bowiem, że w okresie objętym żądaniem pozwu (a więc do stycznia 2019 r.) T. S. i W. S. mieszkali w lokalu „okresowo” („okresowo w nim nie zamieszkiwali”), a jednocześnie, że nie zdali oni lokalu wyjmującemu, nie oddali kluczy do lokalu i nie opróżnili lokalu z należących do nich rzeczy. Drzwi do lokalu pozostawały zamknięte, a administrator E. H. zaobserwował określone przejawy bytności w lokalu i korzystania z niego. Odmiennie niż pozwany w apelacji, Sąd Rejonowy nie skoncentrował się na zamieszkiwaniu byłych lokatorów w przedmiotowym lokalu i nie ograniczył do tego aspektu ustawowego pojęcia zajmowania lokalu. W tym zakresie istnieje istotna różnica pomiędzy stanowiskiem Sądu I instancji i stanowiskiem apelującego. Sąd Rejonowy, co jasno wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku, analizował okoliczność zajmowania lokalu przez byłych najemców oczekujących na przyznanie im lokalu socjalnego, natomiast pozwany skupił się na kwestii zamieszkiwania w lokalu tych osób. Nie są to natomiast pojęcia tożsame, a ustawodawca – na co trafnie zwrócił uwagę Sąd Rejonowy – powiązał odpowiedzialność odszkodowawczą strony pozwanej (art. 18 ust. 5 u.o.p.l.) z „zajmowaniem lokalu” przez osoby oczekujące na przydzielenie im lokalu socjalnego przez gminę. Jasno wynika to z przepisu art. 18 ust. 1 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2001.71.733 ze zm.; dalej: u.o.p.l.), w którym użyto pojęcia „osoby zajmujące lokal”, treściowo różnego od pojęcia „osoby zamieszkujące w lokalu”. Jest to konsekwencją tego, że „opróżnienie lokalu”, o którym sąd orzeka w procesie eksmisyjnym, jest pojęciem szerszym od pojęcia jego „opuszczenia”, ponieważ – jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy w Gdańsku we wyroku z 15 listopada 2011 r., III Ca 698/11 (i jak słusznie przyjął Sąd orzekający w rozpoznawanej sprawie) – odnosi się zarówno do rzeczy, jak i do osób znajdujących się w lokalu. W art. 14-18 u.o.p.l. mowa jest o „opróżnieniu” lokalu, co należy rozumieć w powyższy sposób.

Pozwany w sposób nieuprawniony - z pominięciem istoty orzeczenia eksmisyjnego wydanego w sprawie XIIC 855/11 - zawęził przesłankę odszkodowawczą do „zamieszkiwania” w lokalu byłych najemców. Zgodnie z tym orzeczeniem, byli najemcy powinni „opróżnić, opuścić i wydać” powodowi lokal, przy czym sąd orzekający o eksmisji wstrzymał „opróżnienie” lokalu do

czasu złożenia uprawnionym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Do tego czasu strona powodowa nie może więc wkroczyć do lokalu i „opróżnić” go z rzeczy należących do byłych lokatorów, przejmując władztwo nad lokalem i możliwość dysponowania nim, np. przez wynajęcie innym osobom. Do czasu przydzielenia byłym lokatorom lokalu socjalnego mogą oni w przedmiotowym lokalu mieszkać i mogą w nim znajdować się należące do nich przedmioty, a strona powodowa nie może tego stanu rzeczy naruszyć przez wkroczenie do lokalu i objęcie go w swoje władanie bez narażenia się na zarzut nieposzanowania (naruszenia) praw osób uprawnionych.

Nie można się zgodzić z apelującym, że strona powodowa nie wykazała przesłanki wynikającej z art. 18 ust. 1 u.o.p.l., którą jest zajmowanie lokalu przez byłych najemców, oczekujących na przyznanie im lokalu socjalnego przez pozwaną gminę. Ustalenie w tym względzie Sąd Rejonowy poczynił na podstawie zeznań świadka E. H. – administratora nieruchomości, w której znajduje się przedmiotowy lokal. Zarzuty apelującego odnoszące się do oceny zeznań świadka dokonanej przez Sąd I instancji były bezzasadne. Pozwany skonstruował te zarzuty na twierdzeniu o rzekomej sprzeczności pomiędzy treścią zeznań świadka a treścią „notatki” sporządzonej przez komendanta Komisarjatu Policji P. kom. M. Ł. w dniu 17 października 2019 r., pominiętej przez Sąd orzekający. Faktycznie treść pisma z 17 października 2019 r. nie została poddana analizie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku (nie została ona również wymieniona jako element zebranego w sprawie materiału), co nie pozwala stwierdzić, czy Sąd Rejonowy uwzględnił to pismo w ustaleniach i jakie wyciągnął wnioski na jego podstawie. W piśmie tym zawarte zostało stwierdzenie, że T. S. i W. S. „nie przebywają pod wskazanym adresem od około 3 lat” oraz że „nie ustalono aktualnego miejsca pobytu w/w.”

Przede wszystkim wskazać należy, że pismo z 17 października 2019 r. ma walor dokumentu prywatnego, w rozumieniu art. 245 k.p.c. Stanowi zatem jedynie dowód, że osoba, która pismo podpisała, złożyła oświadczenie w nim zawarte. Taki charakter tzw. notatki policyjnej wielokrotnie był potwierdzany w orzecznictwie sądów powszechnych (zob. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 29 września 2015 r., VI ACa 346/15). Nie można przy tym nie dostrzec, że dowód, do którego odwoływał się pozwany, to nie tzw. notatka policyjna dokumentująca określoną czynność z udziałem funkcjonariuszy Policji, ale pismo informacyjne przekazane sądowi. Nie zostało stwierdzone, jakie czynności legły u podstaw jego sporządzenia i nie sposób ich ocenić; nie doszło również do potwierdzenia treści zawartych w tym piśmie środkami dowodowymi przewidzianymi przepisami postępowania cywilnego, jak zeznania świadków – funkcjonariuszy Policji, którzy dokonali ustaleń okoliczności wskazanych w piśmie, na podstawie których można byłoby ustalić sposób ich dokonania, podstawy i wiarygodność informacji zawartych w piśmie. Notatka policyjna (którą przywołane pismo w istocie nie jest) to specyficzny dowód, wymagający wnikliwej oceny sądu, uwzględniającej podstawy jej sporządzenia w celu weryfikacji jej wiarygodności i możliwości ustalenia faktów w niej stwierdzonych. Takie pismo nie korzysta oczywiście z przywilejów właściwych dowodom urzędowym (nie jest urzędowym zaświadczeniem w rozumieniu art. 244 k.p.c.), a więc nie może być bezkrytycznie potraktowane jako dowód tego, co zostało w nim stwierdzone. Notatka policyjna dokumentująca przebieg określonej czynności wykonanej przez funkcjonariuszy Policji (której w tym przypadku brak, ponieważ do sądu zostało przesłane tylko pismo z 17 października 2019 r.) powinna zostać uwzględniona jako element zebranego w sprawie materiału dowodowego i zestawiona z tym materiałem jako całością. W tym przypadku oznaczało to konieczność rozważenia treści pisma z 17 października 2019 r. w zestawieniu z zeznaniami świadka E. H., który został przesłuchany już po upływie tego pisma.

Z pisma z 17 października 2019 r., na które powoływał się pozwany, wynika jedynie, że policjanci stwierdzili (w nieustalonych okolicznościach i w nieustalony sposób), że T. S. i W. S. „nie przebywają pod wskazanym adresem od około 3 lat”. Jest to bardzo lakoniczna informacja. W

każdym razie na jej podstawie można ustalić jedynie, że Policja - zbierając informacje dla Sądu po rozprawie 24 września 2019 r. a przed sporządzeniem tego pisma - ustaliła fakt „nieprzebywania” byłych lokatorów w przedmiotowym lokalu „od około 3 lat”. Nie można uznać, by to stwierdzenie pozostawało w sprzeczności z ustaleniem Sądu Rejonowego, że T. S. i W. S. „okresowo [...] nie zamieszkiwali” w przedmiotowym lokalu w okresie objętym żądaniem pozwu. Informacja Policji takiego ustalenia - uwzględniającego szerszy materiał dowodowy, w tym zeznania świadka E. H. - nie wyklucza. Co jednak istotniejsze, w treści pisma z 17 października 2019 r. brak informacji na temat tego, jaki jest stan lokalu nr (...), drzwi wejściowych do lokalu, zamków w tych drzwiach, a także na temat przedmiotów znajdujących się w tym lokalu i takich przejawów bytności byłych lokatorów w tym lokalu, jakie Sąd orzekający ustalił i wskazał w uzasadnieniu wyroku. Pismo ogranicza się bowiem do faktu „przebywania w lokalu” byłych najemców, przy czym z jego kontekstu wynika, że chodzi o stałe przebywanie.

Nie można więc uznać, że treść pisma z 17 października 2019 r. podważa ustalenia i ocenę, których dokonał Sąd orzekający. Nietrafnie też apelujący uznał, że jest ono sprzeczne z zeznaniami świadka E. H. i że świadczy o niewiarygodności tych zeznań. Świadek nie twierdził, że byli lokatorzy T. S. i W. S. stale (nieprzerwanie) w lokalu nr (...) przebywali (mieszkali) w okresie objętym żądaniem pozwu. Twierdził jedynie, że bywają w tym lokalu (bez wskazania częstotliwości tych pobytów) i wskazywał przejawy tych bytności, a zeznań w tej kwestii pismo Policji nie podważa. Pozwany uznał pismo z 17 października 2019 r. za dowód rozstrzygający dla ustalenia, że T. S. i W. S. nie zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu w okresie objętym pozwem, jednak – w ocenie Sądu Okręgowego – treść tego pisma nie daje podstaw do takiego kategorycznego ustalenia. Wniosek pozwanego w tym zakresie nie uwzględnia bowiem pozostałego materiału dowodowego, tj. zeznań świadka E. H., ale także danych z ewidencji NOE-SAD pozyskanych przez Sąd Rejonowy i znajdujących się w aktach sprawy na karcie 36. Wynika z nich, że T. S. w 2016 r. i 2017 r. wskazywał w zakładzie karnym adres: ul. (...) w P. jako swój adres zamieszkania i adres, do którego udaje się po zwolnieniu z zakładu w dniu 28 marca 2017 r.; adres ten stanowi także adres, pod którym T. S. jest zameldowany. Status tych adresów w danych administracji penitencjarnej figuruje jako aktualny. Powyższe przeczy tezie pozwanego o opuszczeniu lokalu przynajmniej przez T. S.. Oczywistym jest przy tym, że w okresie odbywania kary wolnościowej, od listopada 2016 r. do marca 2017 r., T. S. w przedmiotowym lokalu nie przebywał.

Poza tym, pismo z 17 października 2019 r. w żaden sposób nie odnosi się do kwestii opróżnienia lokalu z rzeczy należących do T. S. i W. S. oraz do kwestii dostępu do lokalu dla właściciela. W tym zakresie Sąd orzekający oparł się na materiale dowodowym, jakim były zeznania świadka E. H., a żaden inny dowód tych zeznań nie podważa. Nie można więc zarzucić Sądowi orzekającemu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przy ocenie zeznań świadka w tym zakresie. O ile można mieć – w świetle treści pisma, do którego odwoływał się pozwany, pewne wątpliwości co do tego, czy T. S. i W. S. nadal zamieszkują w lokalu nr (...), to nie rozciągają się one na pozostałe ustalenia Sądu Rejonowego istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, dotyczące opróżnienia lokalu z rzeczy należących do byłych lokatorów i wydania lokalu właścicielowi. Te elementy stanowią natomiast, na co już wskazywano, przejawy zajmowania lokalu (nadal) przez byłych lokatorów. Nietrafnie zatem apelujący zarzucił Sądowi I instancji naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. i art. 232 k.p.c. w sposób wskazany w zarzucie 2. apelacji, a także nieudowodnienie przesłanek warunkujących odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanego. Sąd orzekający nie popełnił błędów w zakresie ustalenia podstawy faktycznej orzeczenia (również przy uwzględnieniu dodatkowego dowodu w postaci pisma z 17 października 2019 r. przywołanego w apelacji) ani w zakresie oceny prawnej. W szczególności ustalenie, że w lokalu nr (...) znajdują się przedmioty byłych lokatorów nie zostało oparte – jak podniósł apelujący – na „założeniu” przyjętym przez Sąd, ale na zeznaniach świadka E. H., że mieszkanie nie zostało opróżnione przez byłych lokatorów z należących do

nich rzeczy i że nie zostało udostępnione (wydane) właścicielowi. Wskazanie przez pełnomocnika strony powodowej podczas rozprawy 23 lipca 2020 r., że „mieszkanie jest puste od około pół roku” (k. 89 akt), po pierwsze – odnosiło się do kwestii zamieszkiwania w nim byłych lokatorów (co wynika z analizy treści protokołu rozprawy), a po drugie – niczego nie wnosi do podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, ponieważ dotyczyła ona okresu wcześniejszego (do stycznia 2019 r.). Również okoliczność, że w budynku zdarzyły się sytuacje opuszczenia lokalu przez lokatora bez zdania kluczy właścicielowi, nie może być rozstrzygająca dla oceny zachowania byłych lokatorów zajmujących lokal nr (...). Świadek E. H. wskazał bowiem w swoich zeznaniach na przypadek, gdy „ktoś opuścił mieszkanie”, „porzucił je”, pozostawiając w nim „kupy śmieci”, co stanowi sytuację zasadniczo różniącą się od sytuacji w lokalu nr (...), którą świadek postrzegał inaczej, wskazując, że „nie było takiego momentu, żeby mieszkanie zostało opuszczone”. Powód przyznał fakt przejścia innego lokalu w budynku przy ulicy (...) (zob. protokół rozprawy k. 134), ale z wyraźnym wskazaniem, że nastąpiło to w okolicznościach, gdy były lokator opuścił mieszkanie, porzucił je, pozostawiając otwarte drzwi, przy czym był to lokator, któremu nie zostało przyznane uprawnienie do lokalu socjalnego.

Powód przedstawił zatem dowód okoliczności istotnych dla wykazania podstaw faktycznych powództwa. Pozwany nie podjął natomiast żadnej inicjatywy dowodowej, która mogłaby prowadzić do ustaleń podważających te okoliczności. Powołał się wprawdzie na swoje odmienne „ustalenia”, ale twierdzenia o tym, że przedmiotowy lokal został opuszczony i że powodowa spółka „mogła się tam dostać” pozostały dowolne i nie znalazły potwierdzenia w zebranych materiale.

Odnosząc się do informacji apelującego, że w toku jest postępowanie VII C 1113/20 przed Sądem Rejonowym Poznań – Stare Miasto w Poznaniu „o ustalenie prawa do lokalu socjalnego byłych najemców – W. i T. S.”, Sąd Okręgowy wskazuje, że dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy okoliczność ta nie miała znaczenia.

Jak stwierdził Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 18 lutego 1997 r. (K 16/96), orzeczenie o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego ma charakter deklaratoryjny, nie zaś konstytutywny, a wynika to ze zmiennego charakteru przesłanek orzeczenia o uprawnieniu do zawarcia takiej umowy, który sprawia, że nie można wykluczyć dezaktualizacji tych przesłanek po wydaniu orzeczenia stwierdzającego uprawnienie do najmu socjalnego, zaś przyjęcie innego charakteru takiego orzeczenia powodowałoby, że późniejsza zmiana okoliczności nie miałaby znaczenia i uniemożliwiałaby stwierdzenie w drodze orzeczenia sądowego, iż prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego określonym osobom już nie przysługuje (por. uzasadnienie ww. wyroku TK). Z kolei w uzasadnieniu uchwały w sprawie III CZP 30/00 Sąd Najwyższy wskazał, że „negatywny aspekt powagi rzeczy osądzonej nie sprzeciwia się (...) wykazywaniu przez powoda, że pozwany utracił uprawnienie do lokalu socjalnego, stwierdzone prawomocnym orzeczeniem, wskutek zaszłych później zmian w jego sytuacji rodzinno-majątkowej”. Zatem, jak przyjmuje się w orzecznictwie (por. wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie z 8 marca 2019 r., IX Ca 1356/18), każda późniejsza (po prawomocnym orzeczeniu) zmiana sytuacji uprawnionego, która skutkuje tym, że przestaje on spełniać kryteria uprawniające do zawarcia umowy najmu socjalnego, może rodzić po jego stronie utratę tego prawa, ale powinna być stwierdzona na drodze sądowej przez wykazanie nieistnienia uprawnienia do najmu socjalnego. W doktrynie wskazano (por. komentarz K.Osajdy do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego), że właściwą drogą postępowania dla obowiązanej gminy powinno być w takim przypadku powództwo przeciwegzekucyjne przeciwko uprawnionemu do najmu lokalu socjalnego o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności w części odnoszącej się do uprawnienia do zawarcia takiej umowy (art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c.). Takie orzeczenie ma natomiast skutek konstytutywny, następujący z chwilą uzyskania przez wydane orzeczenie waloru

prawomocności. Do tego czasu nie można więc skutecznie twierdzić, że uprawnienie określonej osoby do uzyskania lokalu socjalnego ustało. Wszczęcie w roku 2020 (na co wskazuje sygnatura sprawy podana w apelacji), prowadzenie, a nawet pozytywne dla strony pozwanej zakończenie postępowania w ww. sprawie (o ile jest/było to powództwo przeciwegzekucyjne, co nie wynika z apelacji), nie mogło więc mieć znaczenia dla wyniku procesu odszkodowawczego obejmującego okres od lutego 2016 r. do stycznia 2019 r.

Zaznaczyć należy, że zarzut naruszenia - poprzez błędną wykładnię - art. 361 k.c., art. 417 k.c., art. 18 ust. 2,3,5 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego był oczywiście chybiony. Apelujący nie przedstawił bowiem wywodu uzasadniającego takie uchybienie, natomiast upatrywał naruszenia ww. norm w przyjęciu przez Sąd orzekający, że „zostały spełnione przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego osobom uprawnionym, podczas gdy kluczowa przesłanka w postaci zamieszkiwania tych osób w spornym lokalu nie została wykazana i udowodniona w sposób wystarczający”. Nastąpiła zatem ze strony apelującego próba wykazania błędnej wykładni norm prawa materialnego poprzez wytknięcie Sądowi orzekającemu niewłaściwej oceny zebranego materiału i wskazanie na brak dostatecznej podstawy dowodowej roszczenia. Te ostatnie uchybienia nie stanowią jednak przejawów wadliwej wykładni norm prawa materialnego, która, najogólniej ujmując, oznacza interpretację prawa, ustalenie znaczenia normy prawnej, co oznacza, że apelujący wadliwie skonstruował powyższy zarzut (nastąpiła wewnętrzna sprzeczność zgłoszonego zarzutu). W każdym razie żadne przejawy błędnej wykładni ww. norm nie zostały wskazane w środku odwoławczym, a Sąd Okręgowy nie dostrzega ich po analizie rozważań Sądu I instancji.

Odnosząc się do wzmiankowanej w apelacji powinności Sądu I instancji umniejszenia zasądanego odszkodowania o ilość miesięcy, w których powód byłby zobowiązany do przeprowadzenia remontu przed ponownym wynajęciem lokalu (bez wskazania konkretnej wielkości tego „umniejszenia”), Sąd odwoławczy zauważył, że wysokość odszkodowania została ustalona na kwotę 750 zł miesięcznie, wynikającą z opinii biegłego sądowego K. Ł. sporządzonej w poprzednim procesie o odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego byłym lokatorom zajmującym mieszkanie nr (...) toczącym się między stronami pod sygnaturą I C 34/17 Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, które dołączone były do akt rozpoznawanej sprawy. Jak wynika z tej opinii, biegły wyliczył wówczas odszkodowanie możliwe do uzyskania na 750 zł miesięcznie, uwzględniając „niski stan techniczny i standard wykończenia” lokalu nr (...) oraz konieczność „przeprowadzenia gruntownej modernizacji”, co oznacza, że wyliczona kwota odszkodowania nie dotyczy stanu lokalu nr (...) po remoncie i że żądanie „umniejszenia” odszkodowania było nieuzasadnione.

Z podanych przyczyn apelacja okazała się bezzasadna i podlegała oddaleniu w całości na podstawie art. 385 k.p.c.

Stosownie do wyniku postępowania apelacyjnego, stosując normy art. 98 § 1 i § 3 i art. 99 k.p.c. oraz § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2018.265 ze zm.), Sąd Okręgowy zasądził od apelującego na rzecz strony powodowej 1.800 zł z tytułu zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Rafał Kubiak Małgorzata Wiśniewska Ewa Blumczyńska