

Sygn. akt I ACa 563/13

I ACz 659/13

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 czerwca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Bożena Błaszczyk
Sędziowie:	SSA Dorota Ochalska - Gola (spraw.) SSA Wincenty Ślawski
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Olejniczak

po rozpoznaniu w dniu 25 czerwca 2013 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. K.**

przeciwko **Miastu Z.**

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Sieradzu

z dnia 14 marca 2013r. sygn. akt I C 251/12

oraz zażalenia strony pozwanej na postanowienie zawarte w punkcie 2

tego wyroku

1. oddala apelację,

2. oddala zażalenie.

Sygn. akt I ACa 563/13

UZASADNIENIE

Pozwem z 19 stycznia 2012 r. powódka W. K. wystąpiła do Sądu Okręgowego w Sieradzu przeciwko Miastu Z. o zapłatę 300.000 zł tytułem odszkodowania oraz 232.000 zł tytułem czynszu za okres od grudnia 2001 r. do 31 sierpnia 2011

r., liczonego po 2.000 zł za jeden miesiąc, z tytułu niedostarczenia przez stronę pozwaną lokalu socjalnego K. J. i W. P. zgodnie z wyrokiem Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli w sprawie sygn. C 192/01 nakazującym eksmisję tych osób.

Żądanie pozwu oparte zostało na twierdzeniu, iż w stosunku do powódki w dniu 14 grudnia 2011 r. zapadł korzystny wyrok w sprawie toczącej się przed Sądem Rejonowym w Zduńskiej Woli pod sygn. akt I C 53/11 przeciwko Miastu Z. o odszkodowanie z tytułu niedostarczenia przez stronę pozwaną lokalu socjalnego K. J. i W. P. zgodnie z wyrokiem eksmisyjnym z 4 grudnia 2001 r., wydanym przez Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli w sprawie sygn. C 192/01. Powódka twierdziła przy tym, że prawomocnym wyrokiem w sprawie sygn. I C 53/11 Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli orzekł jedynie o odszkodowaniu w wysokości 30.000 zł za okres od 2 czerwca 2010 r. do 31 sierpnia 2011 r. W jej przekonaniu, z uzasadnienia powyższego orzeczenia wynikało ponadto, że przysługuje jej od strony pozwanej zarówno odszkodowanie z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego, jak i czynsz.

Postanowieniem z dnia 26 marca 2012 r. Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny odrzucił pozew w rozpatrywanej sprawie.

Postanowieniem z dnia 7 września 2012 r. Sąd Apelacyjny w Łodzi, po rozpoznaniu zażalenia powódki na postanowienie odrzucające pozew, zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że odrzucił pozew w zakresie roszczenia powódki o odszkodowanie w kwocie 300 000 zł, natomiast odmówił odrzucenia pozwu w pozostałej części.

Po rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny zaskarżonym wyrokiem z dnia 14 marca 2013 r. oddalił powództwo, nie obciążając powódki kosztami procesu.

Z istotnych ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego wynika, że powódka jest właścicielką posesji zabudowanej domem mieszkalnym, położonej w Z. przy ul. (...), z tytułu spadkobrania po swoim ojcu S. J.. Prawomocnym wyrokiem z dnia 4 grudnia 2001 r. Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli nakazał K. J. i W. P. opuszczenie tego lokalu przyznając im jednocześnie prawo do lokalu socjalnego i wstrzymując wykonanie eksmisji do czasu przedłożenia pozwanym przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Powódka wystąpiła w dniu 3 marca 2011 r. do Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli z pozwem przeciwko Miastu Z. o zapłatę odszkodowania w kwocie 30.000 zł za niedostarczenie przez stronę pozwaną lokalu socjalnego K. J. i W. P. zgodnie z wyrokiem eksmisyjnym z 4 grudnia 2001 r., wydanym na rzecz jej ojca. W treści pozwu wniosła ponadto o naliczanie na jej rzecz od strony pozwanej miesięcznego czynszu w kwocie 2.000 zł. Według sporządzonej w tym postępowaniu opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości, czynsz najmu możliwy do uzyskania w okresie od grudnia 2001 r. do końca sierpnia 2011 r. wyniósł 50.200 zł. W rezultacie, Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli wyrokiem z 14 grudnia 2011 r. zasądził od Miasta Z. na rzecz powódki kwotę 30.000 zł tytułem odszkodowania, co w tym zakresie było zgodne z żądaniem pozwu.

Jeśli chodzi o wartość dochodzonego w niniejszej sprawie czynszu, to powódka wyliczyła go w oparciu o własne uznanie przyjmując, że wynosi on 2.000 zł za jeden miesiąc licząc od grudnia 2001 r. do 31 sierpnia 2011 r. Na rozprawie 18 stycznia 2013 r. podała, że jej nieruchomość to dom i podwórko, którego nie mogła wynająć, bo mieszkali w nim K. J. i W. P., przez co nie mogła korzystać ze swojej własności.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy oddalił powództwo. Odwołując się do art. 14 ust. 6 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) wskazał, iż orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, wynika, że jeżeli orzeczono o eksmisji i jednocześnie o uprawnieniu lokatora do mieszkania socjalnego to eksmisja nie będzie mogła być wykonana do czasu, kiedy gmina nie przedstawi lokatorowi oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Z kolei zgodnie z art. 18 ust. 3 powołanej ustawy, osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

Dokonując wykładni tychże przepisów wyjaśnił Sąd Okręgowy, że osoba, która po eksmisji nadal zajmuje lokal ze względu na wstrzymanie eksmisji do czasu dostarczenia przez gminę lokalu socjalnego powinna płacić na rzecz właściciela odszkodowanie w wysokości odpowiadającej czynszowi opłacanemu w sytuacji, w której umowa najmu trwałaby nadal. Właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 k.c. jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku (art. 18 ust. 5 ustawy). Zasada pełnego odszkodowania w ramach odpowiedzialności gminy z art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów nie budzi żadnych wątpliwości. Odszkodowanie należne właścicielowi obejmuje całą szkodę, zarówno poniesione przez właściciela lokalu straty - *damnum emergens* - jak i utracone zyski - *lucrum cessans*, a właściciel jest zobligowany do wykazania, że poniósł szkodę, która pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z zaniechaniem gminy. Odszkodowanie obejmuje zarówno rzeczywisty uszczerbek majątkowy, jak i utracone przez właściciela lokalu korzyści, zgodnie z art. 361 § 2 k.c. Stosownie do art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązywać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Przy tym, odpowiedzialność odszkodowawcza gminy wobec właściciela za niedostarczenie lokalu socjalnego byłemu lokatorowi, uprawnionemu, według wyroku orzekającego eksmisję, do lokalu socjalnego i odpowiedzialność tego lokatora wobec właściciela oparta na art. 18 ust. 1 i 3 cytowanej powyżej ustawy ma - w zakresie, w jakim ich obowiązki pokrywają się - charakter odpowiedzialności *in solidum*.

Oceniając w tym ujęciu dochodzone roszczenie Sąd Okręgowy zważył, iż żądanie dotyczące zapłaty czynszu, za niemożność korzystania przez powódkę ze swojej własności, skierowane do pozwanego, jest niezasadne. Czym innym jest bowiem czynsz, a czym innym odszkodowanie. Powódka myli w kontekście niniejszej sprawy te dwie instytucje, pomijając zupełnie charakter świadczenia odszkodowawczego zasądzonego na jej rzecz w oparciu o przepisy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów. Powódka uzyskała od strony pozwanej odszkodowanie na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów w związku z 9 - letnim niewykonywaniem przez pozwanego wyroku nakazującego eksmisję z jej nieruchomości. To odszkodowanie zasądzone prawomocnym wyrokiem w sprawie sygn. I C 53/11 zawiera w sobie utracone przez powódkę korzyści, w tym i czynsz jaki mogłaby otrzymać za wynajęcie danego lokalu. Wysokość odszkodowania nie była przedmiotem badania w niniejszej sprawie w następstwie prawomocnego odrzucenia pozwu w tej części. W takich okolicznościach żądanie zapłaty czynszu nie ma umocowania w przepisach prawa, a relacje powódki i pozwanego zakończył wyrok zapadły w sprawie I C 53/11, uwzględniający w całości żądanie odszkodowawcze powódki ograniczone przez nią samą w tym procesie do kwoty 30 000 zł. Jednocześnie z opinii biegłego sporządzonej w tamtej sprawie wynika, że należne jej odszkodowanie mogłoby być wyższe, zatem powódka ma w ocenie Sądu I instancji możliwość wystąpienia z pozwem przeciwko lokatorom zajmującym lokal bez tytułu prawnego z żądaniem odszkodowania uzupełniającego, ponieważ zakres obowiązku odszkodowawczego gminy nie musi pokrywać się z odszkodowaniem należnym od byłego lokatora.

Z tych względów Sąd Okręgowy oddalił powództwo, a z uwagi na stan majątkowy powódki nie obciążył jej kosztami zastępstwa prawnego strony przeciwnej na podstawie art. 102 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, domagając się ponownego rozpoznania sprawy o czynsz i odszkodowanie. Skarżąca podtrzymała twierdzenie, iż przed Sądem Rejonowym w Zduńskiej Woli w sprawie sygn. I C 53/11 dochodziła wyłącznie świadczenia odszkodowawczego za okres od 2 czerwca 2010 r. do 31 sierpnia 2011 r. Apelująca podniosła także, że w jej przekonaniu z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że czynsz i odszkodowanie są tożsamymi świadczeniami, a nadto wyjaśniła, że nie mogła pobierać czynszu od eksmitowanych lokatorów, bowiem nie wiązała jej z nimi żadna umowa.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki jest bezzasadna.

Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu I instancji, które opierały się na dowodach z dokumentów i nie były kwestionowane przez powódkę.

Z uwagi na zakres zaskarżenia i wnioski apelacji zmierzające, jak się wydaje, do ponownego rozpoznania zarówno roszczenia o czynsz, jak i roszczenia o odszkodowanie, wypada w pierwszej kolejności podkreślić, że przedmiotem rozstrzygnięcia Sądu I instancji w ramach zaskarżonego wyroku, a tym samym kognicją Sądu Apelacyjnego objęte jest wyłącznie roszczenie o czynsz w wysokości 232.000 zł. W zakresie odszkodowania, pierwotnie dochodzonego pozew, sprawa została bowiem prawomocnie rozstrzygnięta. Pozew w tej części został odrzucony postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 26 marca 2012 r., a zażalenie powódki w tym zakresie oddalone postanowieniem Sądu Apelacyjnego z dnia 7 września 2012 r. Ponowienie przypomnieć wypada, że przesłanką odrzucenia pozwu co do roszczenia o odszkodowanie był przepis art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c., bowiem sprawa między tymi samymi stronami o to samo roszczenie (o odszkodowanie) została już prawomocnie rozstrzygnięta wyrokiem Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli z dnia 14 grudnia 2011 r. w sprawie sygn. I C 53/11. Podkreślić przy tym należy, że nie znajduje potwierdzenia teza apelującej, iż przedmiotem sporu w sprawie sygn. I C 53/11 pozostawało odszkodowanie jedynie za okres od dnia 2 czerwca 2010 r. do dnia 31 sierpnia 2011 r. Szczegółowe rozważania w tym zakresie Sąd Apelacyjny przedstawił w uzasadnieniu postanowienia z dnia 7 września 2012 r., którym z mocy art. 365 § 1 k.p.c. pozostaje związany w dalszym toku sporu. Prawomocne postanowienie o odrzuceniu pozwu w zakresie roszczenia odszkodowawczego wiąże również strony sporu. Kwestia ta nie może być zatem ponownie badana w ramach postępowania wywołanego apelacją powódki.

Ostatecznie przedmiotem rozpoznania Sądu I instancji w kwestionowanym wyroku pozostawało wyłącznie żądanie czynszu. W tym zakresie zaskarżone orzeczenie jest prawidłowe, a apelacja powódki nie przywołuje żadnych zarzutów, które mogłyby podważyć rozstrzygnięcie Sądu I instancji. Powódka nie przedstawiła okoliczności faktycznych, z których można by wieść odpowiedzialność strony pozwanej z tytułu czynszu. Argumentacja apelacji wskazuje, że powódka nie do końca różnicuje pojęcia „odszkodowania” i „czynszu”, błędnie utożsamiając oba świadczenia i całkowicie wadliwie interpretując uzasadnienie Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli w sprawie sygn. I C 53/11, z którego - w jej ocenie - miałyby wynikać, że strona pozwana zobligowana jest wobec niej do spełnienia obu tych świadczeń jednocześnie. Należy zatem wyjaśnić, że czynsz jest opłatą za wynajem lokalu lub innej nieruchomości, wnoszoną w określonych terminach. Jest to podstawowy obowiązek najemcy wobec wynajmującego, wynikający z umowy najmu uregulowanej w kodeksie cywilnym oraz ustawie z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianach Kodeksu cywilnego. Zasadniczo zapłata czynszu jest świadczeniem okresowym, ale w umowie najmu strony mogą postanowić, że czynsz będzie świadczeniem jednorazowym. W każdym przypadku obowiązek zapłaty czynszu powstaje jedynie w razie skutecznego związania stron umową najmu (dzierżawy).

Odszkodowanie jest zaś sposobem naprawienia szkody, a zatem doznanego przez stronę uszczerbku majątkowego, polegającym na zapłacie odpowiedniej sumy pieniężnej (art. 363 § 1 k.c.). Zgodnie z art. 361 § 1 k.c., naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono.

Pojęcie czynszu i odszkodowania występuje na gruncie ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianach Kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 18 ust. 3 ustawy, osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązywane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

Powódka ani jej poprzednik prawny nigdy nie byli związani umową najmu z Miastem Z., zatem po stronie pozwanego nie powstał obowiązek zapłaty czynszu na rzecz powódki. Sąd Okręgowy prawidłowo przyjął także, że strona pozwana nie ponosi swoistej gwarancyjnej odpowiedzialności za obowiązek zapłaty czynszu obciążający byłych lokatorów powódki objętych wyrokiem eksmisyjnym. Trzeba zaznaczyć, że na tych osobach również nie spoczywał obowiązek zapłaty czynszu, ale odszkodowania na podstawie powołanego wyżej art. 18 ust. 3 wskazanej ustawy, które jedynie jest

mierzone wysokością czynszu. Związek pomiędzy czynszem a odszkodowaniem wyraża się zatem wyłącznie w tym, że utracony czynsz pozostaje swoistym miernikiem wysokości szkody poniesionej przez właściciela nieruchomości. Z kolei samodzielna odpowiedzialność odszkodowawcza strony pozwanej wynika z przepisu art. 18 ust. 5 powołanej ustawy w związku z art. 417 k.c. i dotyczy szkody wyrządzonej zaniechaniem gminy. Jak jednak wskazano wyżej, o obowiązku naprawienia szkody wywiedzionym ze wskazanej podstawy prawnej prawomocnie rozstrzygnął Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli w sprawie sygn. I C 53/11.

Zaakceptować należy stanowisko Sądu Okręgowego, że w związku z odpowiedzialnością in solidum byłych lokatorów i Miasta Z. powódka może dochodzić od byłych lokatorów odszkodowania przewyższającego kwotę wypłaconą w wykonaniu prawomocnego wyroku w sprawie sygn. I C 53/11 Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli, które nie pokryło w całości jej szkody. Natomiast w stosunku do strony pozwanej powódce nie przysługuje roszczenie o zapłatę czynszu w kształcie sformułowanym w pozwie tj. roszczenie o świadczenie okresowe, odrębne od obowiązku naprawienia szkody wywołanej niedostarczeniem lokalu socjalnego.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powódki jako bezzasadną.