

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2024 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu, Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Ryszard Małecki

po rozpoznaniu w dniu 26 kwietnia 2024 r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

na rozprawie sprawy z powództwa J. N.

przeciwko Gmina R.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną

od wyroku Sądu Rejonowego w Grodzisku Wlkp.

z dnia 18 kwietnia 2023 r.

sygn. akt I C 12/22

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas po upływie tygodnia od dnia uprawomocnienia się postanowienia o kosztach.**

Ryszard Małecki

UZASADNIENIE

Apelacja pozwanej była bezzasadna.

Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny i na jego podstawie poczynił prawidłowe rozważania.

W pierwszej kolejności należało odnieść się do zarzutu naruszenia art. 361 § 1 kpc. w kontekście obowiązującego do dnia 14 kwietnia 2022 r. zakazu wykonywania tytułów wykonawczych nakazujących opróżnienie lokalu mieszkalnego, określonego w art. 15zzu ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem covid-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (ustawa covidowa) – jako najdalej idącego.

Gmina ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą wobec właściciela lokalu za niedostarczenie lokalu socjalnego (art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów). Wyrok eksmisyjny nakładający na lokatora obowiązek wydania właścicielowi lokalu stanowi tytuł egzekucyjny, stąd właściciel po jego uprawomocnieniu może złożyć wniosek o nadanie wyrokowi klauzuli wykonalności i wszcząć egzekucję zmierzającą do wydania mu lokalu przez lokatora. W sytuacji jednak gdy w wyroku eksmisyjnym zastrzeżono uprawnienie lokatora do lokalu socjalnego, sąd zarazem

orzeka o wstrzymaniu wykonania wyroku do czasu przedstawienia lokatorowi przez gminę oferty najmu lokalu socjalnego. Taki wyrok nie jest zatem wykonalny do momentu przedstawienia przez gminę lokatorowi oferty najmu lokalu socjalnego. Gmina odpowiada zatem w istocie za stan niewykonalności wyroku – stan, w którym wierzyciel nie może uzyskać tytułu wykonawczego. Obiektywnie stan ten ustaje z chwilą złożenia przez gminę lokatorowi oferty najmu lokalu socjalnego i z tym momentem kończy się odpowiedzialność gminy za stan niewykonalności wyroku eksmisyjnego. Właściciel lokalu może wówczas (dysponując dokumentem świadczącym o wykonaniu obowiązku przez gminę) wystąpić do sądu o nadanie wyrokowi eksmisyjnemu klauzuli wykonalności, a następnie złożyć wniosek egzekucyjny do komornika.

Przepis art. 15z ustawy covidowej budził kontrowersje w zakresie, w jakim w świetle jego wykładni językowej dotyczył także wyroków eksmisyjnych zastrzegających lokatorowi prawo do lokalu socjalnego – jego funkcja ochronna nie miała bowiem racji bytu w sytuacji, gdy eksmisja lokatora miała nastąpić do lokalu socjalnego.

W okresie obowiązywania wspomnianego zakazu z art. 15 z ustawy komornik mógł zatem wszcząć egzekucję i wezwać lokatora do dobrowolnego opuszczenia lokalu, nie mógł natomiast przystąpić do czynności zmierzających do przymusowego wprowadzenia wierzyciela w posiadanie lokalu. Okoliczność, że wierzyciel na skutek wykonania obowiązku przez gminę mógł uzyskać tytuł wykonawczy i złożyć wniosek egzekucyjny, natomiast nie będzie mógł zostać przymusowo wprowadzony w posiadanie lokalu pozostawała jednak bez wpływu kwestie odpowiedzialności gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego. Po pierwsze, złożenie przez gminę lokatorowi oferty najmu lokalu socjalnego z dużym prawdopodobieństwem doprowadzić mogło do dobrowolnego opuszczenia lokalu przez lokatora, co czyniłoby wszczynanie postępowania egzekucyjnego zbędnym. Po drugie, zaoferowanie lokalu socjalnego wyczerpuje obowiązek gminy i kończy stan jej odpowiedzialności bez względu na to, czy wierzyciel następnie odzyska lokal – jeżeli odzyskanie lokalu nie będzie możliwe z uwagi na wspomniany zakaz z art. 15z ustawy covidowej, wierzyciel mógłby upatrywać w tym źródła odpowiedzialności Skarbu Państwa za wadliwą legislację w tym zakresie.

Brak było zatem podstaw do wiązania obowiązywania przedmiotowego zakazu wykonywania tytułów wykonawczych nakazujących opróżnienie lokalu mieszkalnego ze zwolnieniem gminy z obowiązku dostarczenia lokatorowi lokalu socjalnego, a co za tym idzie do kwestionowania istnienia adekwatnego związku przyczynowego między niedostarczeniem lokalu przez gminę ze szkodą w postaci utraconego czynszu.

Nie zasługiwały także na uwzględnienie zarzuty dotyczące wydanej w sprawie opinii biegłego.

Powód zawnioskował o wydanie opinii na okoliczność wysokości czynszu, jaki mógłby uzyskać na wolnym rynku za oddanie do korzystania całej nieruchomości (jej części mieszkalnej, jak i jej części użytkowej, w tym rolnej), co wynika wprost z uzasadnienia pozwu, w którym powód przedstawił sposób wyliczenia żądanego odszkodowania. Wymaga podkreślenia, że właścicielowi nieruchomości należy się odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego w wysokości odpowiadającej utraconym przez niego korzyściom, które mógłby osiągnąć, gdyby dysponował lokalem. W tym wypadku wyrokiem eksmisyjnym objęta była cała nieruchomość, a nie tylko lokal mieszkalny. Dostarczenie przez Gminę lokalu mieszkalnego lokatorom zamieszkującym nieruchomość, pozwoliłoby powodowi podjąć próbę oddania nieruchomości w korzystanie – nie jest przy tym istotne, czy oddanie to nastąpiłoby na podstawie umowy najmu, czy dzierżawy, istotne jest, że po opróżnieniu nieruchomości, powód dysponowałby nią w sposób pozwalający na jej oddanie do używania lub użytkowania (a więc także pobierania pożytków naturalnych) w całości (w części mieszkalnej i niemieszkalnej). Niewątpliwie więc biegły słusznie uwzględnił całą nieruchomość, a nie tylko jej część mieszkalną, jako podstawę wyliczenia czynszu.

Jednocześnie, zgodnie z pierwotnym żądaniem powód określił granice czasowe, za które domaga się odszkodowania. Biegły wydał opinię zgodnie z tym wnioskiem i wskazał stawkę odszkodowania za okres dochodzony pozwem. Wbrew wywiadowi apelacji biegły nie wyszedł poza tezę dowodową. Z opinii wynika, że wyliczając odszkodowania za rok 2021 biegły w pierwszej kolejności ustalił możliwy do uzyskania czynsz na moment wydawania opinii (czerwiec 2022 r.) i po ustaleniu tego czynszu dokonał wyliczenia czynszu należnego w roku poprzednim – 2021. Biegły zatem wyliczył

czynsz za rok 2021 w oparciu o ustalenie czynszu należnego w 2022 r. Na tej podstawie powód rozszerzył powództwo o kolejny okres do 31 sierpnia 2022 r.

Sąd Rejonowy był zatem w tym wypadku uprawniony do czynienia ustaleń na podstawie opinii biegłego także co do czynszu możliwego do uzyskania w roku 2022 i nie było w tym zakresie potrzeby składania przez powoda odrębnego wniosku dowodowego, ani też wydawania formalnego postanowienia o przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego na tę okoliczność. Uznając za wiarygodne ustalenie biegłego stawki czynszu za rok 2022 (która na etapie wydawania opinii miała jedynie charakter pomocniczy dla ustalenia stawki za rok 2021), Sąd Rejonowy mógł posłużyć się tą stawką dla oceny rozszerzonego żądania.

Wyliczenie należnego powodowi odszkodowania na podstawie opinii biegłego nie budziło zastrzeżeń Sadu Okręgowego.

W tym stanie rzeczy należało oddalić apelację na podstawie art. 385 kpc.

Koszty procesu obciążały pozwaną na podstawie art. 98 § 1 kpc. Wysokość należnych powodowi kosztów z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika procesowego została ustalona na podstawie § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 i § 19 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r.

Ryszard Małecki