

Sygn. akt II Ca 595/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 marca 2014r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Piotr Starosta (spr.)

Sędziowie SO Tomasz Adamski

SO Wojciech Borodziuk

Protokolant sekr. sądowy Tomasz Rapacewicz

po rozpoznaniu w dniu 6 marca 2014r. w Bydgoszczy

na rozprawie

sprawy z powództwa **Zrzeszenia (...) w**

I. przeciwko Gminie(...)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Inowrocławiu
z dnia 21 maja 2013r. sygn. akt. IC 468/13

I oddała apelację,

II zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 600 zł (sześćset) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt II Ca 595/13

UZASADNIENIE

Powód Zrzeszenie (...) w I. wniósł o zasądzenie od pozwanej Gminy (...) na jego rzecz kwoty 6.107,56 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 27 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Jako uzasadnienie pozwu powód wskazał, że wyrokiem z 28 maja 2009 roku w sprawie z powództwa Zrzeszenia (...) w I. w sprawie I C 69/09 Sąd Rejonowy w Inowrocławiu orzekł o eksmisji pozwanych Z. L. i I. L. z lokalu mieszkalnego położonego w I. przy ul. (...). W punkcie 2. wyroku Sąd orzekł o uprawnieniu pozwanych do lokalu socjalnego, wstrzymując wykonanie wyroku do czasu złożenia przez Gminę (...) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Powód pismem z 21 lipca 2009 roku wezwał pozwaną do wykonania wyroku i złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Pozwana w odpowiedzi poinformowała, że nie posiada wolnego lokalu socjalnego i nie złożyła oferty najmu lokalu socjalnego.

Sąd Rejonowy w Inowrocławiu w dniu 5 lutego 2013 roku wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, zgodnie z żądaniem pozwu, sygn. akt I Ne 347/13. (k. 140)

Pozwana Gmina (...)w sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty wniosła o oddalenie powództwa z uwagi na niewykazanie przesłanek odpowiedzialności i zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W odpowiedzi na sprzeciw powód wskazał, iż jednoznacznie wykazał wysokość szkody.

Wyrokiem z dnia 21 maja 2013 roku Sąd Rejonowy w Inowrocławiu zasądził od pozwanej Gminy (...)na rzecz powoda Zrzeszenia (...) w I. kwotę 6107,56 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 27 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty /punkt 1 / oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1523 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu / punkt 21.

Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach i rozważaniach natury prawnej.

1

Wyrokiem z 28 maja 2009 roku, sygn. akt I C 69/09 Sąd Rejonowy w Inowrocławiu nakazał pozwanym Z. L. i I. L., aby wraz ze wszystkimi rzeczami opuścili i wydali powodowi Zrzeszeniu (...) w I. lokal mieszkalny położony w I. przy ul. (...). W punkcie 2 i 3 wyroku Sąd ustalił, że powyżej wymienionym pozwanym przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego oraz wstrzymał wykonanie orzeczenia o opróżnieniu lokalu do czasu złożenia pozwanym przez Miasto (...) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Pismem z 21 lipca 2009 roku powód zwrócił się do pozwanej Gminy o wskazanie lokalu socjalnego dla I. L. i Z. L., jednakże wezwanie okazało się bezskuteczne.

Aneksem do umowy dotyczącej wynajęcia lokali na rzecz Miasta (...) w celu realizacji sądowych wyroków orzekających eksmisję z prawem do lokali socjalnych z 18 lutego 2009 roku dołączony został do umowy lokal przy ul. (...) w I. i ustalono wysokość stawki czynszu. Umowa obowiązywała do końca VIII 2010 roku.

Uprawnieni do otrzymania lokalu socjalnego w okresie objętym pozwem, tj. okres I-VIII 2010, IX 2010-VII 2012 nie regulowali jakichkolwiek opłat związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w I.. Gdyby łączący ich z powódką stosunek najmu nie wygasł, byłiby oni zobowiązani opłacać od dnia 1 lipca 2008 roku opłaty miesięczne z tytułu korzystania z lokalu w kwocie 247,68 zł miesięcznie tytułem czynszu najmu oraz kwotę 14,10 zł za wywóz śmieci od osoby miesięcznie i kwotę 2,50 zł za wodę miesięcznie.

Pismem z 7 grudnia 2012 roku powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty objętej pozwem w terminie do dnia 24 grudnia 2012 roku. Pozwana nie zapłaciła powodowi kwoty dochodzonej pozwem.

Sąd Rejonowy ustalenia poczynił w oparciu o przedstawione przez powoda dowody w postaci dokumentów, które uznał za wiarygodne. Za wiarygodny w zakresie wysokości obowiązujących stawek czynszu i opłat dodatkowych Sąd uznał w szczególności dokument w postaci pisma wypowiedającego wysokość opłat za korzystanie z lokalu z 3 marca 2008 roku albowiem dokument pochodzący od powoda będącego zarządcą lokalu wskazuje ostatnią obowiązującą wysokość czynszu i opłat eksploatacyjnych, jakie powinny regulować osoby zajmujące zarządzany przezeń lokal.

2

Sąd Rejonowy zaznaczył, iż w niniejszej sprawie bezspornym było, nie wywiązanie się przez pozwaną Gminę do chwili wyrokowania w przedmiotowej sprawie z obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego I. L. i Z. L., co do których Sąd orzekł eksmisję na podstawie wyroku z 28 maja 2009 roku. Nie był także kwestionowany fakt, iż od dnia prawomocności wyroku do dnia wniesienia pozwu byli najemcy nie uiszczali należnych opłat za czynsz.

W ocenie Sądu I instancji roszczenie powoda znalazło oparcie w treści art. 417 kc w zw. z art. 18 ust. 3 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r., nr 31, poz. 266 j.t).

Zgodnie z treścią art. 18 ust. 5 ustawy, jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. -Kodeks cywilny. Zgodnie natomiast z treścią ust. 3 osoby uprawnione do lokalu zamiennego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasi. Roszczenie odszkodowawcze właściciela lokalu przeciwko gminie przewidziane w zacytowanym przepisie obejmuje wynagrodzenie szkody w pełnej wysokości (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2008 roku, sygn. III CZP 46/08).

Sąd Rejonowy wskazał na konieczność spełnienia łącznie przesłanek odpowiedzialności z art. 417 kc. , tj.: powstanie szkody, niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej oraz istnienie związku przyczynowego.

Sąd Rejonowy zaznaczył, iż z art. 4 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wynika, że gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, z treści art. 14 ust. 1 tejże ustawy wynika w razie wydania wyroku nakazującego opróżnienie lokalu obowiązek orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Ponadto jednoznacznie podkreślono, iż obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Na mocy art. 14 ust. 6 ustawy sąd orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, nakazuje

3

wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Wobec tego, że lokal podlegający opróżnieniu jest położony w I. obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciążył na pozwanej Gminie(...). Powód w toku postępowania wykazał, iż zwrócił się o wykonanie obowiązku wynikającego z wyroku. Pomimo tego, do chwili obecnej pozwana nie złożyła eksmitowanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wobec tego, że pozwana zwlekała z wykonaniem swojego obowiązku, konsekwencje tego poniósł powód.

Reasumując powyższe Sąd Rejonowy wskazał, iż zaniechanie pozwanej przy wykonywaniu zadań z zakresu władzy publicznej obejmujące zapewnienie eksmitowanym lokalu socjalnego, stanowiło niewątpliwie bezprawne zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej w rozumieniu przepisu art. 417 kc, a zatem jedną z przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego.

Kolejnymi przesłankami odpowiedzialności w świetle art. 417 § 1 kc są szkoda oraz związek przyczynowy. Sąd zaznaczył, iż na skutek niezrealizowania przez Gminę swojego obowiązku wynikającego z ustawy i prawomocnego wyroku sądowego powód nie mógł swobodnie dysponować i czerpać dochodów z wynajmu mieszkania, co jest równoznaczne z powstaniem szkody. Gdyby pozwana wykonała obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego byłym najemcom, powód nie poniósłby tej szkody.

Pozwem w przedmiotowej sprawie powód domagał się zasądzenia od pozwanej odszkodowania stanowiącego równowartość czynszu i opłat eksploatacyjnych, jakie winna regulować osoba uprawniona do otrzymania lokalu socjalnego, tj. odszkodowania określonego w art. 18 ust. 3 ustawy. Wskazał, że na wysokość odszkodowania składa się kwota 101,07 zł opłat za wywóz nieczystości za okres I-VIII 2010, kwota 5.696,64 zł stanowiąca odszkodowanie

za nieuiszczony czynsz za okres DC 2010-VII 2012 i kwota 410,92 zł opłat za wodę i wywóz nieczystości za okres IX 2010 -VII 2012.

W ocenie Sądu Rejonowego roszczenie było słuszne, co do wysokości, jednakże w oparciu o inne dowody, niż wskazane w uzasadnieniu i załącznikach pozwu. Na wysokość powstałej szkody niewątpliwie składa się kwota, która stanowiłaby czynsz najmu za okres IX 2010 - VII 2012 w takim rozmiarze, jak wyliczony przez powoda jako iloczyn 23 miesięcy i stawki czynszu w wysokości 247,68 zł obowiązującej przed orzeczeniem eksmisji. Wystarczającym dowodem w tej mierze jest umowa zmieniająca wysokość czynszu w 2008 roku, której pozwany nie kwestionował i nie przeprowadził przeciwko jej treści żadnego

4

dowodu. Rozliczając opłaty eksploatacyjne Sąd także oparł się o treść umowy zmieniającej wysokość czynszu, w której wskazane są opłata od osoby za wywóz śmieci, 14,10 zł za osobę i opłata za wodę eksploatacyjną, w wysokości 2,50 zł za miesiąc. Sąd uznał za wykazane wyłącznie opłaty kwotowo określone w treści umowy. Powyższe kwoty Sąd przemnożył przez żądany przez powoda okres ze wskazaniem okresów faktycznego zamieszkiwania eksmitowanych, czemu nie zaprzeczył pozwany. I tak tytułem opłat za wywóz śmieci za okres I-VIII 2010 Sąd przyjął należną kwotę: $8 \times 14,10 + 4 \times 14,10 = 169,20$ zł. Tytułem opłat za wodę i wywóz nieczystości za okres IX 2010 -VII 2012 Sąd przyjął należną kwotę: $23 \times 2,50 = 57,50$ oraz $23 \times 14,10 = 324,30$ zł. Łącznie Sąd zasądził tytułem rozliczenia opłat eksploatacyjnych żadaną kwotę 511,99 zł nie wychodząc ponad żądanie pozwu.

Powód wskazując jako dowód na rozliczenie wysokości miesięcznych opłat za wywóz nieczystości i ubytki wody przedstawił własne wyliczenie tych opłat dokonane w oparciu o zbiorcze faktury wystawione przez (...) spółkę z o.o. w I., Przedsiębiorstwo (...) w I. i (...) spółkę z o.o. w I., z uwzględnieniem posesji przy ul. (...). W swych wewnętrznych wyliczeniach dokonywał rozliczenia żądanej sumy przez jej podział na ilość zamieszkujących nieruchomości osób bądź ilość lokali, co w ocenie Sądu jest mało przejrzyste i przez to mało wiarygodne. Sąd nie uwzględnił więc przedłożonych dokumentów i nie włączył w poczet materiału dowodowego ustalając wysokość poniesionej szkody.

Analizując kolejną przesłankę odpowiedzialności uznał Sąd Rejonowy za oczywiste, że pomiędzy bezprawnym zaniechaniem pozwanego, a szkodą po stronie powodów istnieje adekwatny związek przyczynowo-skutkowy. Za normalne następstwo niedostarczenia lokalu socjalnego uznać należy uniemożliwienie uzyskiwania korzyści w postaci dochodów z czynszu za okres dochodzony pozwem (por. wyrok Sądu Najwyższego z 13 stycznia 2010 roku, sygn. II CSK 323/09). Pozwana w okresie objętym pozwem nie złożyła eksmitowanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W ocenie Sądu z powyższych względów roszczenie powoda było usprawiedliwione zarówno, co do zasady jak i co do wysokości, w kwocie wynikającej z treści żądania pozwu.

Sąd Rejonowy nie uwzględnił podniesionego przez pozwaną zarzutu przedawnienia całości roszczenia dochodzonego pozwem. Zgodnie z art. 442⁷ § 1 kc roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem lat trzech od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. Jednakże termin ten nie może być dłuższy niż dziesięć lat od dnia, w

5

którym nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę. Jednocześnie Sąd miał na względzie treść art. 123 § 1 pkt 1 kc zgodnie, z którym bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. W ocenie Sądu I instancji trzyletni termin przedawnienia określony w art. 442⁷ § 1 kc rozpoczyna bieg od dnia, w którym osoby eksmitowane z przedmiotowego lokalu po zapadnięciu wyroku eksmisyjnego zaprzestały płacenia powodowi odszkodowania za bezumowne korzystanie z tegoż lokalu, w wysokości dotychczasowego czynszu najmu i opłat

dotatkowych - czyli dziesiątego dnia każdego miesiąca. Powód dochodzi odszkodowania za okres od stycznia 2010 roku do lipca 2012 roku, a pozew natomiast wniesiono w dniu 30 stycznia 2013 roku.

Sąd Rejonowy kierując się normą art. 481 § 1 i 2 kc uznał, że domaganie się przez powoda odsetek ustawowych zasługuje na uwzględnienie. Z dowodów przedłożonych przez powoda wynikało skuteczne doręczenie pozwanemu wezwania do zapłaty z żądaniem zapłaty w terminie do dnia 24 grudnia 2012 roku i kierując się treścią art. 115 kc Sąd uznał, jako datę wymagalności świadczenia 27 grudnia 2012 roku i zasądził odsetki ustawowe od należności głównej do dnia zapłaty zgodnie z żądaniem pozwu.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie 2. sentencji na podstawie art. 98 § 1 i 2 kpc. Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając wyrok w całości, zarzucając mu naruszenie art. 18 ust. 3 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, poprzez błędne przyjęcie, że pozwany wykazał szkodę, naruszenie art. 6 kc, poprzez przyjęcie, że powód udowodnił szkodę zgodnie z regułami ciężaru dowodów oraz naruszenie art. 245 kpc, poprzez przyjęcie, że przedłożone przez powoda dokumenty prywatne, są wiarygodnym dowodem na okoliczność istnienia szkody a ponadto zarzucił wyrokowi sprzeczność ustaleń Sądu ze zgromadzonym materiałem dowodowym jak i brak legitymacji czynnej po stronie powoda jak również naruszenie art. 123 § 1 pkt 1 kpc. poprzez błędne przyjęcie, że doszło do przerwania biegu terminu przedawnienia oraz w konsekwencji art. 442¹ § 1 kc. poprzez jego niezastosowanie i błędne przyjęcie, że roszczenie powoda nie uległo przedawnieniu.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania za I i II instancję od powoda na rzecz pozwanego, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Inowrocławiu.

6

Powód w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie i zasądzenie na rzecz powoda kosztów postępowania oraz dołączył pełnomocnictwo udzielone przez właściciela nieruchomości i odpis księgi wieczystej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja pozwanej nie jest zasadna.

Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego, który ocenił w granicach określonych treścią art. 233 § 1 k.p.c, które to ustalenia Sąd Okręgowy w całości aprobuje i przyjmuje za własne.

Obowiązek płacenia odszkodowania przez lokatora, który utracił tytuł prawny do dalszego zajmowania lokalu aż do chwili jego opróżnienia wynika z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266), przy czym w razie zajmowania lokalu przez osobę, której Sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu przyznał uprawnienie do lokalu zamiennego lub socjalnego, wysokość odszkodowania ograniczona jest do kwoty czynszu albo innych opłat, jakie lokator by uiszczał, gdyby stosunek prawny nie ustał.

Sąd Okręgowy podziela zatem ocenę wyrażoną przez Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, iż kwota objęta pozwem stanowi sumę kwot odpowiadających wysokości czynszu, jaki płaciliby lokatorzy I. i Z. L., gdyby nie doszło do ustania stosunku najmu. Sąd Rejonowy wskazał, iż stawka czynszu, jaką płaciliby zobowiązani I. i Z. L. od 1 lipca 2008 roku za korzystanie z lokalu wynosiła 247,68 zł miesięcznie oraz kwotę 14,10 zł za wywóz śmieci od osoby miesięcznie i kwotę 2,50 zł za wodę miesięcznie.

Zauważyć przy tym należy, że w toku procesu powódka przedłożyła w odpisach szereg dokumentów (w kserokopiach poświadczonych za zgodność przez zastępującego powódkę adwokata), których prawdziwości strona pozwana nie kwestionowała, stąd niezasadny jest zarzut naruszenia art. 245 k.p.c. Wskazać również należy, iż dowód z dokumentu

jest samodzielnym środkiem dowodowym, którego moc Sąd ocenia według zasad określonych w art. 233 §1 k.p.c. Dlatego dopiero w procesie strona przeciwna może skutecznie zaprzeczyć prawdziwości dokumentu prywatnego, albo twierdzić, że zawarte w nim oświadczenie osoby, która je podpisała, od niej nie pochodzi. Wtedy dopiero obowiązana jest okoliczności te udowodnić.

7

Zauważyć w związku z tym należy, że pełnomocnik pozwanej w piśmie z dnia 12 marca 2013 roku nie wnosił zastrzeżeń do wskazanych i załączonych do pozwu dokumentów prywatnych. Pozwana nie domagała się również przedłożenia do akt sprawy oryginałów dokumentów pisemnych w trybie art. 129k.p.c.

W takiej sytuacji powołanie się przez powoda na istnienie dokumentów prywatnych, co do których pozwana nie wносиła zastrzeżeń ani nie wносиła o przedłożenie ich do akt sprawy w oryginale, spełniają wymagania dowodu z dokumentu w rozumieniu art. 245 k.p.c. jako środka dowodowego na okoliczność możliwej do uzyskania stawki czynszu za przedmiotowy lokal i opłat eksploatacyjnych w oparciu, o które sąd pierwszej instancji poczynił prawidłowe ustalenia w zakresie wysokości należnego odszkodowania.

W tym miejscu wskazać należy, że obowiązek płacenia odszkodowania przez lokatora, który utracił tytuł prawny do dalszego zajmowania lokalu aż do chwili jego opróżnienia wynika z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r., Nr 31, poz. 266), przy czym w razie zajmowania lokalu przez osobę której Sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu przyznał uprawnienie do lokalu zamiennego lub socjalnego, wysokość odszkodowania ograniczona jest do kwoty czynszu, albo innych opłat, jakie lokator by uiszczal, gdyby stosunek prawny nie ustał. / art. 18 ust. 3 ustawy /.

Powyższa regulacja ma charakter kompleksowy, przewidując z jednej strony ochronę lokatora przed podwyżką odszkodowania, a z drugiej strony zapewnia właścicielowi naprawienie szkody poprzez możliwość wytoczenia powództwa w stosunku do gminy na podstawie art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 wspomnianej ustawy o ochronie praw lokatorów. W rozpoznawanej sprawie powód wskazywał, że pozostali w lokalu lokatorzy nie płacili jakiegokolwiek odszkodowania w okresie objętym pozwem.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 października 2010 r. w sprawie II CSK 323/09 (publ. Lex nr 602680) wprost stwierdził, że na gruncie art. 18 ust. 3 i 5 u.o.p.l. nie budzi wątpliwości przekonanie, iż pozostaje w normalnym związku przyczynowym z zaniechaniem przez gminę wypełnienia obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobie do tego uprawnionej, strata właściciela lokalu mieszkalnego spowodowana nieuiszczaniem przez byłego lokatora opłat za używanie zajmowanego lokalu i że za tę postać szkody gmina ponosi odpowiedzialność na podstawie art. 417 § 1 k.c.

8

W ocenie Sądu Okręgowego nie jest również zasadny zarzut braku legitymacji czynnej Zrzeszenia (...) w I. . Podnosząc ten zarzut dopiero w apelacji, skarżący na jego uzasadnienie, powołał uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013 roku (sygn. III CZP 23/13), w której sąd stwierdził, że „zrzeszenie właścicieli nieruchomości zarządzające - bez tytułu prawnego - nieruchomością i położonym na niej budynkiem obejmującym lokal zajmowany przez osobę, wobec której wydano prawomocny wyrok nakazujący jego opróżnienie i zawierający orzeczenie o uprawnieniu pozwanego do lokalu socjalnego, nie może dochodzić od gminy odszkodowania, o którym mowa w art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 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.)”.

W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy podkreślił, że na gruncie art. 18 ust. 5 u.o.p.l. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 8 kwietnia 2010 r., P 1/08 (OTK-A Zb.Urz. 2010, nr 4, poz. 33), wyraził stanowisko, że źródłem odpowiedzialności gminy jest w tym wypadku szkoda, jaką ponosi właściciel opróżnianego lokalu, ponieważ musi godzić się na dalsze zajmowanie jego lokalu przez osoby eksmitowane. Jest on przez bliżej nieoznaczony czas - do chwili dostarczenia osobom eksmitowanym lokalu socjalnego - pozbawiony uprawnienia do dysponowania

przedmiotem swojej własności i korzystania z niego. Trybunał Konstytucyjny konsekwentnie przyjął więc, że pojęcie właściciela użyte w art. 18 ust. 5 u.o.p.l. oznacza podmiot dysponujący prawem rzeczowym, nie zaś podmiot określony w definicji zawartej w art. 2 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l.

Należy jednak zauważyć - dzieląc treść tej uchwały - że w niniejszej sprawie nie ma ona zastosowania, gdyż powód zarządza nieruchomością i położonym na niej budynkiem przy ulicy (...) na podstawie umowy z właścicielem nieruchomości.

Zarządca działający na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością działa w imieniu własnym lub w imieniu drugiej strony umowy (w tym wypadku właściciela nieruchomości) w zależności od postanowień umowy, ale zawsze na rzecz drugiej strony umowy o zarządzanie nieruchomością - właściciela lub współwłaściciela nieruchomości albo innych osób mających prawa do nieruchomości. Działa przy tym w takim zakresie, jaki został określony umową. Dlatego kwestie związane z zakresem działania upoważnień zarządcy powinny zostać doprecyzowane w umowie. Zakres obowiązków i uprawnień zarządcy działającego na podstawie takiej umowy nie wynika bowiem wprost z przepisów.

9

W odpowiedzi na apelację - wobec podniesionego zarzutu braku legitymacji czynnej - powód załączył „pełnomocnictwo” (k. 186) udzielone przez właściciela nieruchomości wraz z aktualnym odpisem księgi wieczystej. W ocenie Sądu Okręgowego treść owego pełnomocnictwa a zwłaszcza zawarte w nim stwierdzenie, że Zrzeszenie może wytaczać powództwa w sprawach z zarządem nieruchomości związanych, wprost wskazuje, że powodowi przysługuje legitymacja czynna w przedmiotowej sprawie. Należy zresztą podkreślić, że do chwili ogłoszenia uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013 roku strona pozwana nie miała żadnych wątpliwości, że Zrzeszenie ma legitymację do zastępowania właścicieli nieruchomości o czym świadczy chociażby fakt zawierania z nim umów w 2007 r. i 2009 r. dotyczących wynajęcia lokali w przedmiotowej nieruchomości na rzecz Miasta (...) w celu realizacji sądowych wyroków orzekających eksmisję rodzin z prawem do lokali socjalnych.

Bezzasadny jest również zarzut naruszenia art. 123§1pkt.1 k.c. i art. 442¹§1k.c. poprzez przyjęcie, że roszczenie powoda nie uległo przedawnieniu. Sąd Rejonowy w swoim uzasadnieniu wskazał dlaczego tego zarzutu nie uwzględnił i Sąd Okręgowy w pełni tę ocenę i przywołaną argumentację podziela.

Mając powyższe na uwadze, wobec bezzasadności zarzutów, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. apelację oddalił i orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego po myśli art. 98 § 1 i 2 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 k.p.c. i § 6 pkt 4 i § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Na oryginale właściwe podpisy

Za zgodność z oryginałem

10