

Sygn. akt III Ca 936/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Barbara Braziewicz

Sędzia SO Lucyna Morys - Magiera (spr.)

Sędzia SR (del.) Ewa Buczek – Fidyka

Protokolant Aneta Puślecka

po rozpoznaniu w dniu 4 grudnia 2014 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Państwowych Spółki Akcyjnej w W.

przeciwko Gminie P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 8 kwietnia 2014 r., sygn. akt I C 360/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. oddala powództwo;

2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 617 zł (sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 384 zł (trzysta osiemdziesiąt cztery złote) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSR (del.) Ewa Buczek - Fidyka SSO Barbara Braziewicz SSO Lucyna Morys – Magiera

Sygn. akt III Ca 936/14

UZASADNIENIE

Powódka (...) Państwowe Spółka Akcyjna w W. wniosła o zasądzenie od pozwanej Gminy P. kwoty 1.780,08 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 maja 2012 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych .

Dochodzona kwota stanowiła odszkodowanie z tytułu niewykonania obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego w wykonaniu orzeczenia sądowego o eksmisję zapadłego w sprawie sygn I C 1079/10 przeciwko J. K. (1), J. K. (2), P. K., M. K., O. K. w którym orzeczono uprawnienie pozwanych do lokalu socjalnego. Powódka podawała, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości, w skład której wchodzi lokal mieszkalny zajmowany przez wspomniane osoby, zaś odszkodowanie obejmuje szkodę rzeczywiście poniesioną za okres od dnia 1 grudnia 2011r do dnia 31

marca 2012r., należne na zasadzie art. 417 k.c. i wynika z niemożności wynajęcia lokalu i uzyskiwania czynszu najmu. Powódka podnosiła, że zgłaszała pozwanej żądanie przedstawienia byłym najemcom oferty najmu lokalu socjalnego z zastrzeżeniem możliwości wystąpienia na drogę sądową o odszkodowanie, lecz bezskutecznie

Pozwana Gmina P. w odpowiedzi wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przewidzianych. Stwierdziła, że powódka nie wykazała aby wyrok orzekający eksmisję nie mógł zostać dobrowolnie zrealizowany, ani też by w przypadku opróżnienia przedmiotowego lokalu mogła go wynająć osobom nie będącym pracownikami (...) na zasadach komercyjnych. Jej zdaniem nadto powódka nie wykazała związku przyczynowego pomiędzy dochodzoną szkodą a niedostarczeniem lokalu socjalnego przez pozwaną, ani też wysokości szkody.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 8 kwietnia 2014r. Sąd Rejonowy w Gliwicach w pkt 1 zasądził od pozwanej Gminy P. na rzecz powoda (...) Państwowych S.A. w W. kwotę 1.675,39 zł (jeden tysiąc sześćset siedemdziesiąt pięć groszy trzydzieści dziewięć groszy) z każdorazowymi ustawowymi odsetkami od dnia 15 maja 2012 roku oraz kwotę 1.813,99 zł (jeden tysiąc osiemset trzydzieści złotych dziewięćdziesiąt dziewięć groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania; w pkt 2 oddalił powództwo w pozostałej części.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że nieruchomości gruntowa stanowiąca działkę nr (...) o powierzchni 5.960 m² położona w P. przy ulicy (...) jest własnością Skarbu Państwa i jednocześnie w użytkowaniu wieczystym do roku 2099 powódki (...) Państwowych Spółka Akcyjna w W.. Budynek położony na przedmiotowej nieruchomości stanowi własność (...), podobnie jak lokal numer (...), nieruchomość zapisana jest w Księdze Wieczystej KW Nr (...). Lokal numer (...) zamieszkiwany jest przez rodzinę K., co do której Sąd Rejonowy w Gliwicach wyrokiem z dnia 28 grudnia 2010 roku, sygn. akt I C 1079/10, nakazał opróżnienie przedmiotowego lokalu mieszkalnego i wydanie go powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy. W punkcie drugim wyroku przyznano J. K. (3), J. K. (2), P. K., M. K., O. K. uprawnienie do lokalu socjalnego nakazując wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę P. oferty najmu lokalu socjalnego.

Jak ustalono, powódka pismem z dnia 08 sierpnia 2011r. wezwała pozwaną do złożenia oferty byłym najemcom zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i wskazanie takiego lokalu socjalnego, a pismem z dnia 24 kwietnia 2012r. - do zapłaty odszkodowania w kwocie 1.780,08 zł za niedostarczenie lokalu socjalnego powyższym osobom uprawnionym. Sąd ustalił, że pozwana odmówiła zapłaty żądanej kwoty uznając je za nieuzasadnioną i poinformowała, że podjęła działania w celu realizacji obowiązku przydzielania lokalu socjalnego osobie uprawnionej, zaś członkowie rodziny K. zostali ujęci na liście mieszkaniowej na rok 2011 i oczekują na przydział lokalu mieszkalnego.

Jak ustalono, w okresie objętym pozwem dotychczasowi najemcy nie zapłacili żadnego wynagrodzenia tytułem bezumownego korzystania z lokalu.

W oparciu o dowód z opinii biegłego ustalił Sąd Rejonowy, iż w okresie od 1 grudnia 2011r do dnia 31 marca 2012r roku powódka mogłaby uzyskać czynsz za najem wymienionego mieszkania w łącznej wysokości 1.675,39 zł. Pozwana nie zapłaciła powódce żadnej kwoty z całości dochodzonej pozwem

Powyższy stan faktyczny Sąd pierwszej instancji ustalił częściowo na zasadzie przyznania okoliczności przez strony, częściowo na podstawie dowodów z dokumentów złożonych do akt sprawy i wymienionych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. W zakresie kwestionowanej wysokości odszkodowania, Sąd oparł się na opinii sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości uznając ją za bezstronną, pełną, rzetelną i wiarygodną.

W tym stanie rzeczy uznał Sąd Rejonowy, że powództwo było uzasadnione w części, to jest do wysokości zasądzonej w wyroku - 1675,39zł, a w pozostałej części powództwo jako bezzasadne oddalił .

Jako podstawę prawną roszczenia wskazał art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, zgodnie z którym jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu

socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 k.c.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji obowiązuje zasada pełnego odszkodowania należnego od gminy w przypadku niewykonania przez nią obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego, stąd dokonał porównania stanu majątku poszkodowanego istniejącego po wystąpieniu zdarzenia wyrządzającego szkodę, z możliwym stanem tego majątku w przypadku, gdyby zdarzenie to nie wystąpiło, z uwzględnieniem warunku, czy stan ten jest typowym następstwem zdarzenia wyrządzającego szkodę.

W ocenie Sądu zaniechanie pozwanej, przejawiające się tym, że pozwana mimo wezwania nie zawarła z uprawnionymi umowy najmu lokalu socjalnego pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym ze szkodą powódki. Dalsze zamieszkiwanie w lokalu powódki przez byłego najemcę, nie regulującego zobowiązań z tego tytułu, powoduje brak możliwości ponownego wynajęcia lokalu innym, potencjalnym najemcom.

Wskazał, że odpowiedzialność gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego byłemu lokatorowi i lokatora wobec właściciela lokalu jest odpowiedzialnością in solidum, a wskutek braku wpłat dokonywanych przez byłych najemców, pozwana zobowiązana jest do pokrycia całości szkody powstałej w majątku powódki.

Wysokość roszczenia powódki zdaniem Sądu wykazano opinią biegłego sądowego, który obliczył nie uzyskany czynsz najmu za okres od 1 grudnia 2011 roku do 31 marca 2012 roku na kwotę 1.675,39 zł. Nadmieniał, że powódka w ramach swobody umów jako właściciel przedmiotowego lokalu może zawierać umowy najmu z kolejnymi potencjalnymi najemcami kwalifikującymi się spośród pracowników spełniających warunki przedstawione w regulaminie, jak chce tego pozwana, może kształtować stawki czynszu dowolnie w wartościach przewyższających nawet stawki rynkowe. Sąd Rejonowy konsekwentnie przyjął wyliczenia należnego świadczenia według stawek przyjętych przez biegłego jako stawki rynkowe, które jako obiektywnie obowiązujące na rynku powinny być punktem wyjścia dla rzeczywistych stawek w umowach najmu z pracownikami powódki.

O ustawowych odsetkach orzeczono na zasadzie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 100 k.p.c. nakładając je w całości na pozwanego albowiem powódka utrzymała się bowiem ze swoim roszczeniem w 94% czyli przegrała nieznacznie.

Apelację od tego wyroku w zakresie pkt 1 wniosła pozwana, domagając się jego zmiany i oddalenia powództwa w całości oraz zwrotu kosztów postępowania za obie instancje od powódki. Zarzucała naruszenie prawa materialnego w postaci art. 361 § 2 kc przez przyjęcie, że powódka miała możliwość wynajęcia spornego lokalu na wolnym rynku za czynszem w wysokości 6,10zł za m², naruszenie art. 417 § 1 kc, art. 361 § 1 kc w zw. z art.18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, przez niewłaściwe zastosowanie i wykładnię oraz przyjęcie, że pozwana ponosi odpowiedzialność za szkodę powódki.

Podnosiła skarżąca, iż doszło do naruszenia przepisów prawa procesowego w postaci art. 233 § 1 kpc przez nieprawidłową ocenę materiału dowodowego i uznanie za udowodnione roszczenie powódki, w szczególności zaś jej szkody co do faktu i wysokości oraz związku przyczynowego z zaniechaniem pozwanej. Zdaniem apelującej doszło nadto do naruszenia art. 245 kpc poprzez przyjęcie, że wydruki komputerowe obrazujące wysokość miesięcznej należności za korzystanie z lokali stanowią dokumenty prywatne, mimo, że nie zostały przez nikogo podpisane.

Apelująca wskazywała ponadto na naruszenie art. 217 § 2 kpc oraz art. 212 kpc w zw. z art. 227 kpc przez oddalenie wniosków dowodowych pozwanej z dokumentów zmierzających do wykazania braku zaniechania po stronie pozwanej oraz niemożności wynajęcia mieszkania na wolnym rynku przez powódkę. Wskazywała na podjęcie wszelkich czynności w celu przyznania lokatorom lokalu socjalnego, zgodnie z procedurą przewidzianą w obowiązującej uchwale Rady Miejskiej oraz podkreślała, że oczekują oni na przydział mieszkania według listy.

Podnosiła ponadto, że mieszkania należące do (...) mogą być wynajmowane pracownikom powódki, nie zaś osobom trzecim na wolnym rynku, tymczasem szereg lokali z jej zasobów pozostaje wolnych, nie zostały nikomu wynajęte.

Podnosiła skarżąca również naruszenie art. 233 kpc w zw. z art. 278kpc poprzez dowolne ustalenie, że powódka miała możliwość wynajęcia lokalu za cenę 6,10zł za 1 m² mimo braku rozważenia lokali porównywalnych w opinii biegłego. W apelacji pozwana szeroko polemizowała z tezami opinii biegłego, kwestionując je.

Ostatecznie zdaniem apelującej doszło do nierozpoznania istoty sprawy poprzez zaniechanie postępowania dowodowego w celu ustalenia, czy powódka miała faktyczną i realną możliwość wynajęcia spornego lokalu na wolnym rynku za podanym czynszem.

Powódka nie zajęła stanowiska odnośnie apelacji pozwanej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej musiała odnieść skutek.

Ustalenia faktyczne zostały przez Sąd pierwszej instancji poczynione prawidłowo, w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy, za wyjątkiem stwierdzenia, iż powódka miała możliwość wynajęcia spornego lokalu na wolnym rynku za czynszem w wysokości 6,10zł za 1 m² w okresie objętym pozwem, a jej szkoda w tym okresie wyniosła 1.675,39 zł, pozostając w związku przyczynowym z niedostarczeniem lokalu socjalnego przez pozwaną rodzinie K..

Okoliczności te nie zostały bowiem udowodnione, zatem ustalenia w tym zakresie nie mogły się ostać. W pozostałej mierze były natomiast prawidłowe i Sąd Okręgowy je podzielił, przyjmując za własne.

W pierwszej kolejności wskazać wypada, iż zasadnym był podnoszony w środku zaskarżenia zarzut naruszenia wymienionych w nim przepisów prawa materialnego.

W istocie bowiem należało przyjąć, iż powódka, na której spoczywał ciężar

dowodu, nie wykazała związku przyczynowego pomiędzy niedostarczeniem lokalu socjalnego wskazanym osobom przez pozwaną, a szkodą w postaci czynszu najmu, który powódka mogłaby otrzymać z tytułu wynajęcia mieszkania na wolnym rynku.

Złożone przez powódkę do akt dokumenty dotyczą bowiem, jak słusznie wskazywała pozwana, innych lokali mieszkalnych, natomiast nie udowodniono, by konkretne podmioty zamierzałyby wynająć lokal zajmowany przez rodzinę K., gdyby był dostępny, ani też by najem miał nastąpić za oznaczonym w pozwie czy opinii biegłego czynszem. Nie wykazano, by powódka dysponowała konkretnymi ofertami osób chętnych do wynajęcia spornego mieszkania, nie podnosiła też, ani nie udowodniła, by starała się o takie oferty w odniesieniu do tego lokalu, z wszelkimi tego konsekwencjami.

Kwestionowanej przez apelującą możliwości wynajęcia tego mieszkania na wolnym rynku podmiotom postronnym, spoza grona pracowników (...), powódka nie udowodniła; nie odniosła się też w żaden sposób do tego zarzutu.

Mając na uwadze reguły postępowania dowodowego obowiązujące w procedurze cywilnej sądowej, należało więc uznać za skarżącą, iż w istocie nie udowodniono, że powódka miała realną możliwość wynajęcia zajmowanego przez wspomnianych lokatorów mieszkania na wolnym rynku i poniosła szkodę w związku z niedostarczeniem im lokalu socjalnego przez pozwaną. Niedostarczenie to niewątpliwie nastąpiło, skoro pozostają oni nadal na liście osób oczekujących na przydział mieszkania.

W tej sytuacji skuteczny był zarzut naruszenia prawa materialnego w postaci wymienionych w apelacji przepisów prawa.

Wobec powyższego zaskarżony wyrok nie mógł się ostać, a wobec niewykazania zaistnienia szkody po stronie powodowej, powództwo musiało ulec oddaleniu jako nieudowodnione. Nie doszło natomiast w tej mierze do nierozpoznania istoty sprawy.

Bezprzedmiotowym było zatem odnoszenie się do dalszych zarzutów apelacji dotyczących naruszenia przepisów prawa procesowego, za wyjątkiem naruszenia art. 233 § 1 kpc w zakresie uznania za udowodnione, że powódka miała możliwość wynajęcia lokalu na wolnym rynku za określoną sumę. Obowiązek dowodowy spoczywał tu na stronie powodowej, jako że pozwana konsekwentnie okoliczności tej zaprzeczała, natomiast ze zgromadzonego materiału dowodowego bezsprzecznie taka szkoda nie wynika.

Na marginesie jedynie wypada zaznaczyć, że środek odwoławczy nie stanowi stosownego miejsca dla skutecznej i konstruktywnej polemiki z tezami opinii biegłego przeprowadzonej w postępowaniu pierwszo instancyjnym.

Powództwo zatem podlegało oddaleniu.

Konsekwencją tego rozstrzygnięcia było wyrzeczenie o kosztach postępowania na zasadzie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 99 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc, poprzez obciążenie przegrywającej powódki obowiązkiem ich zwrotu na rzecz wygrywającej strony pozwanej.

Koszty te stanowią : wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej będącego radcą prawnym w wysokości 600zł obliczone stosownie do § 6 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu i opłata od pełnomocnictwa w kwocie 17zł.

Stąd zmieniono zaskarżony wyrok w powyższy sposób na zasadzie art. 386 § 1 kpc, uwzględniając apelację pozwanej w całości.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono a mocy art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 99 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc, obciążając nimi przegrywającą powódkę.

Na koszty te składa się opłata od apelacji w wysokości 84zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej w kwocie 300zł, obliczone stosownie do § 6 pkt 3 w zw. z § 12 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

SSR (del.) Ewa Buczek – Fidyka SSO Barbara Braziewicz SSO Lucyna Morys – Magiera