Sygn. akt III Ca 1635/14

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lutego 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Tomasz Tatarczyk

Sędzia SO Barbara Braziewicz

SO Andrzej Dyrda (spr.)

Protokolant Dominika Tarasiewicz

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2015 r. w Gliwicach

na rozprawie

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

przeciwko Gminie G.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 9 czerwca 2014 r., sygn. akt I C 851/13

1. ***oddala apelację;***

2. ***zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 300 (trzysta) złotych z tytułu zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.***

SSO Andrzej Dyrda SSO Tomasz Tatarczyk SSO Barbara Braziewicz

Sygn. akt III Ca 1635/14

UZASADNIENIE

Powódka (...) Państwowe Spółka Akcyjna w W. domagała się zasądzenia od pozwanej Gminy G. kwoty 1.835,06 zł oraz o zasądzenia kosztów postępowania. W uzasadnieniu wskazała, że dochodzi odszkodowania za zaniechanie przez pozwaną wykonania obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego K. F. i J. F., wobec którego zapadł wyrok eksmisyjny z orzeczeniem prawa do takiego lokalu. Roszczenie powódki obejmuje okres od 1 lutego 2012 roku do 31 stycznia 2013 roku. Wysokość odszkodowania stanowi równowartość czynszu, którą powód uzyskałby jako wynagrodzenie za najem lokalu mieszkalnego i została ustalona przy przyjęciu stawki czynszu wynoszącej około 6,95 zł za 1 m^2 powierzchni lokalu, za okres sporny, a pomniejszonej o wpłaty własne

W odpowiedzi na pozew, pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Uzasadniając swoje stanowisko pozwana podniosła, iż wbrew obowiązkowi wynikającemu z przepisu art. 6 k.c. powódka nie wykazała w

należyty sposób wysokości rzeczywiście poniesionej przez nią szkody, a wskazana w pozwie kwota została ustalona arbitralnie przez powódkę, bez poparcia stosownymi dowodami. Pozwana wskazała także, że z dołączonej do pozwu kartoteki lokalu wynika, że byli najemcy opłacali dobrowolnie w znacznej części odszkodowanie w wysokości naliczanej przez powódkę,
a zatem formułowanie roszczenia o zapłatę przeciwko pozwanej jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego oraz ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa, skoro powódka dochodzi od pozwanej odszkodowania, którego może domagać się w formie uzupełniającej od byłych najemców.

Wyrokiem z dnia 9 czerwca 2014 roku Sąd Rejonowy w Gliwicach oddalił powództwo (...) Państwowych Spółki Akcyjnej w W. przeciwko Gminie G. oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, a także nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gliwicach kwotę 263,05 zł tytułem wydatków.

Orzeczenie to poprzedził ustaleniem, że powódka (...) Państwowe Spółka Akcyjna w W. jest właścicielką lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...).

Wyrokiem z dnia 14 września 2006 roku wydanym przez Sąd Rejonowy w Gliwicach w sprawie prowadzonej pod sygnaturą akt I C 408/06, nakazano K. F. i J. F., aby opróżnili lokal mieszkalny numer (...) położony w G. przy ulicy (...) i wydali go powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy, jednocześnie przyznając eksmitowanym prawo do lokalu socjalnego.

W okresie od dnia 1 lutego 2012 roku do dnia 31 stycznia 2013 roku K. F. i J. F. dokonywali na rzecz powódki dobrowolnych wpłat z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego. Łączna suma wpłat dokonanych w tym okresie wynosiła 2.284,00 zł.

W okresie od dnia 1 lutego 2012 roku do dnia 31 stycznia 2013 roku z tytułu czynszu najmu lokalu mieszkalnego zajmowanego przez K. F. i J. F., (...) Państwowe Spółka Akcyjna w W. mogłaby uzyskać kwotę 1.833,00 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy uznał, że roszczenie powódki miało podstawę prawną w art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw

Sygn. akt III Ca 1635/14

lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.), tj. za niedostarczenie lokalu socjalnego K. K. (1), K. K. (2) i O. K. przyznanym wyrokiem Sądu Rejonowego w Gliwicach z dnia 27 maja 2010 roku (sygn. akt I C 59/10).

Przytaczając treść art. 18 ust. 1, 3 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r., nr 31, poz. 266 ze zm.) oraz art. 417 § 1 k.c., wskazał, że odpowiedzialność gminy i dłużnika na podstawie art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów ma charakter odpowiedzialności in solidum.

Sąd wskazał, że przeprowadzone postępowanie dowodowe jednoznacznie wykazało, że w okresie od dnia 1 lutego 2012 roku do dnia31 stycznia 2013 roku powódka nie poniosła szkody, która uprawniałaby ją do domagania się odszkodowania od pozwanej na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Powołany w sprawie biegły sądowy ustalił, że w powyższym okresie, ze względu na niski standard lokalu, gdyby powódka mogła nim swobodnie dysponować, uzyskałaby czynsz jedynie w wysokości 1.833 zł. W spornym okresie powódka uzyskała od byłych lokatorów odszkodowanie za zajmowanie tego lokalu w łącznej kwocie 2.284 zł. Z tych względów Sąd ten uznał, że kwota ta w pełni zaspokoiła roszczenie powódki z tytułu niemożności dysponowania lokalem mieszkalnym stanowiącym jej własność, w objętym pozwem okresie.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Nadto, z uwagi na fakt, iż poniesione przez powódkę zaliczki na wydatki nie w pełni pokryły wydatki związane z postępowaniem Sąd nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gliwicach kwoty 263,05 złotych.

Apelację od tego orzeczenia wniosła powódka zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, a szczególności następujących przepisów: art. 6 k.c. poprzez przyjęcie, iż powódka nie wykazała faktu poniesienia przez nią szkody, postępowania, art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że powódka w spornym okresie uzyskała od byłych lokatorów odszkodowanie za zajmowanie lokalu mieszkalnego a kwota ta w pełni zaspokoiła roszczenie powódki z tytułu niemożności dysponowania lokalem mieszkalnym, art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez jego niezastosowanie i oddalenie powództwa pomimo spełnienia wszystkich przesłanek odpowiedzialności gminy określonych w tym przepisie.

Nadto podniosła sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, iż powódka w spornym okresie uzyskała od byłych lokatorów odszkodowanie za zajmowanie lokalu mieszkalnego a kwota ta w pełni zaspokoiła roszczenie powódki z tytułu niemożności dysponowania lokalem mieszkalnym oraz, iż powódka nie wykazała faktu poniesienia przez nią szkody jak i jej wysokości, a także pomimo tego, iż dopuszczono dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność wyliczenia wysokości wolnorynkowego czynszu najmu, a który to ustalił jaki powódka uzyskałaby czynsz, gdyby mogła lokalem swobodnie dysponować.

Na tych podstawach wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 1.835,06 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 21 lutego 2013r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie na rzecz powódki kosztów postępowania sądowego za obydwie instancje, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje.

Sygn. akt III Ca 1635/14

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Sąd pierwszej instancji prawidłowo zakwalifikował roszczenie powódki przyjmując jako podstawę prawną swego rozstrzygnięcia przywołane przepisy prawne, a następnie ustalił wszystkie okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Poczynione ustalenia dotyczące okoliczności faktycznych mają podstawę w zgromadzonym w sprawie materialne dowodowym, który w zakresie dokonanych ustaleń jest logiczny i wzajemnie spójny, natomiast informacje zawarte w poszczególnych źródłach dowodowych nawzajem się uzupełniają i potwierdzają, przez co są w pełni wiarygodne. Ustalenia te Sąd Okręgowy przyjmuje za własne.

Uregulowana w art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowych zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego odpowiedzialność pozwanej ma charakter odszkodowawczy i powstaje tylko w przypadku, gdy właściciel wykaże, że na skutek zajmowania lokalu przez osobę bez tytułu prawnego w stosunku do których orzeczono nakaz opróżnienia lokalu mieszkalnego z przyznaniem im prawa do lokalu socjalnego poniósł szkodę (uchwała Sądu Najwyższego z 7 kwietnia 2006r., III CZP 21/06; uchwała Sądu Najwyższego z 7 grudnia 2007r., III CZP 121/07).

Zakres odpowiedzialność pozwanej, będącej odpowiedzialnością in solidum, wyznacza art. 361 § 1 k.c., zgodnie z którym pozwana jest zobowiązana do zrekompensowania powodowi szkód (w rozumieniu art. 361 § 2 k.c.), będących normalnym następstwem zaniechania przez nią zaoferowania byłym najemcom lokalu powoda zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Szkoda ta stanowi uszczerbek w wysokości różnicy między majątkiem, jaki miałaby,

gdyby dysponował lokalem swobodnie, a majątkiem jaki ma, nie mogąc lokalem swobodnie dysponować z powodu niemożności wykonania eksmisji na skutek niedostarczenia lokalu socjalnego. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2008r., V CSK 31/08).

Wskazać jednak należy, na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 16 maja 2012r. (III CZP 12/12), że pomimo, iż odszkodowanie przysługujące właścicielowi lokalu na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego może obejmować opłaty związane z korzystaniem z lokalu, jednak istnienie szkody w tym zakresie wymaga indywidualnej oceny, uwzględniającej okoliczności towarzyszące możliwości wynajmowania konkretnego lokalu, tj. czy na określonym rynku najmu lokali jego właściciel - przy uwzględnieniu określonej rynkowej stawki czynszu - może uzyskać dodatkowo od wyjmującego także należności pokrywające w całości lub w części wysokość opłat związanych z korzystaniem z lokalu. W razie wykazania takiej okoliczności szkoda, o której mowa w art. 18 ust. 5 u.o.l., obejmowałaby tego rodzaju opłaty.

W niniejszej sprawie, Sąd Rejonowy, na podstawie dowodu z opinii biegłego ustalił, że powódka za okres objęty pozwem, mogłaby uzyskać kwotę czynszu w wysokości 1.833 zł. (k. 141). Żadna ze stron treści tej opinii nie kwestionowała.

Z wykazu wpłat dokonanych przez K. F. i J. F. wynika, że w okresie od lutego 2012r. do stycznia 2013r. dokonali oni wpłat na łączną sumę 2.284 zł.

Sąd Rejonowy, na podstawie przedstawionych przez strony dowodów, zasadnie uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż nie został wykazany uszczerbek w majątku powódki określony w pozwie. Zwrócić należy uwagę, że wobec zweryfikowania przyjętej przez powódkę stawki czynszowej co do możliwości uzyskania jej na rynku

Sygn. akt III Ca 1635/14

lokalnym, i uznaniu, że stawka wskazana przez powódkę nie odpowiada ani aktualnym warunkom rynkowym ani też stanowi technicznego tego lokalu, zasadnym było oddalenie powództwa przez Sąd Rejonowy, skoro K. F. i J. F. dokonali wpłat przewyższających wykazaną w tym postępowaniu szkodę.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy, na postawie art. 385 k.p.c., orzekł jak w sentencji. O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w związku z 98 § 3 k.p.c. ustalając je w oparciu o § 2 ust. 1 w związku z § 6 pkt 3 i § 12 ust. 2 pkt 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 (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 poz. 490).

SSO Andrzej Dyrda SSO Tomasz Tatarczyk SSO Barbara Braziewicz