

Sygn. akt III Ca 734/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 września 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Magdalena Balion - Hajduk

Sędzia SO Lucyna Morys - Magiera (spr.)

SO Marcin Rak

Protokolant Aleksandra Sado-Stach

po rozpoznaniu w dniu 15 września 2016 r. w Gliwicach

na rozprawie

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

przeciwko Gminie G.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 29 stycznia 2016 r., sygn. akt I C 1325/14

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że :

1. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 19 824 zł (dziewiętnaście tysięcy osiemset dwadzieścia cztery złote) z ustawowymi odsetkami od dnia 23 lipca 2013 roku do 31 grudnia 2015 roku, a od 1 stycznia 2016 roku z ustawowymi odsetkami za opóźnienie;

2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2209 zł (dwa tysiące dziewięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3392 zł (trzy tysiące trzysta dziewięćdziesiąt dwa złote) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Marcin Rak SSO Magdalena Balion – Hajduk SSO Lucyna Morys – Magiera

Sygn. akt III Ca 734/16

UZASADNIENIE

Powód (...) Spółka Akcyjna w W. domagał się, po ostatecznym sprecyzowaniu, od pozwanej Gminy G. zapłaty kwoty 19824zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 lipca 2013r. oraz zwrotu kosztów procesu. Podawał, że dochodzona kwota stanowi odszkodowanie z tytułu niemożności korzystania w okresie od 1 stycznia 2012r. do 31 maja 2013r. z lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...), zajmowanego przez rodzinę Z. i D. S., co do których wydano prawomocny wyrok eksmisyjny, lecz którym, mimo jego orzeczenia, pozwana nie dostarczyła lokalu socjalnego. Powód

w toku procesu wskazał, że domaga się odszkodowania za poniesioną szkodę w pełnej wysokości, tj. obejmującą *damnum emergens* i *lucrum cessans*.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zwrot kosztów postępowania; podnosiła, że powód nie wykazał, iżby w spornym okresie mieszkanie faktycznie było zajmowane przez uprawnionych do lokalu socjalnego lokatorów, a nadto nie udowodnił szkody co do faktu jej zaistnienia i rzeczywistej wysokości.

Zaskarżony wyrokiem Sąd Rejonowy w Gliwicach w pkt 1 oddalił powództwo, w pkt 2 zasądził od powoda na rzecz oszwanę kwotę 1200zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w pkt 3 nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gliwicach kwotę 325,04zł tytułem nieuiszczonych wydatków.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że Powód (...) Spółka Akcyjna w W. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi KW nr (...) położonej w G. przy ulicy (...) i właścicielem posadowionego na tej nieruchomości budynku pod tym samym adresem. W budynku tym znajduje się lokal nr (...), którego dotyczy niniejsze postępowanie.

Nie było kwestionowane, że wyrokiem z dnia 10 września 2007 roku, prawomocnym z dniem 3 kwietnia 2009 roku, sygn. akt I C 446/07, Sąd Rejonowy w Gliwicach nakazał Z. S. i D. S., aby opuścili i opróżnili z rzeczy lokal mieszkalny położony w G. przy ulicy (...) i wydali go powodce w stanie wolnym od osób i rzeczy, przyznając im prawo do lokalu socjalnego. W drugim punkcie wyroku wstrzymano jego wykonanie w zakresie eksmisji Z. S. i D. S. do czasu złożenia uprawnionym przez pozwaną Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Sąd Rejonowy stwierdził, że D. S. nadal nie opuściła przedmiotowego lokalu. Z. S. zmarł po orzeczeniu eksmisji wyrokiem z dnia 10 września 2007r. Po jego śmierci wraz z uprawnioną D. S. w lokalu powoda zamieszkała córka uprawnionej wraz z rodziną. Uprawnieni do lokalu socjalnego wydali powodowi część zajętego lokalu w postaci mieszkania usytuowanego na parterze w dniu 8 marca 2012 roku. W okresie od dnia 1 stycznia 2012 roku do 31 maja 2013 roku byli lokatorzy nie uiszczali odszkodowania za bezumowne korzystanie z tego lokalu na rzecz powoda. Ustalono nadto, że na lokal położony przy ulicy (...) składały się pierwotnie dwa mieszkania: położone na parterze o powierzchni 25,52 m² i położone na pierwszym piętrze o powierzchni 79,15 m². Mieszkanie położone na parterze zostało oddzielone jako odrębny lokal mieszkalny i obecnie jest oznaczane jako lokal o numerze (...). D. S. zajmowała oba lokale do dnia 8 marca 2012 roku. Od tej daty zajmuje wyłącznie lokal położony na I piętrze. Lokal mieszkalny jest lokalem o pogorszonej funkcjonalności. Obecnie zajmowany przez uprawnioną lokal składa się z czterech pokoi, przedpokoju, kuchni, łazienki i WC, przy czym wejście do łazienki znajduje się w kuchni, a jeden z pokoi jest przechodni, co zmniejsza jego funkcjonalność.

W oparciu o dowód z opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości D. G. ustalił Sąd pierwszej instancji, że czynsz za zajęty bez tytułu prawnego lokal na parterze w okresie od 1 stycznia 2012 roku do 8 marca 2012 roku mógłby wynieść łącznie 448 zł, natomiast czynsz za zajęty bez tytułu prawnego lokal na piętrze w spornym okresie mógłby wynieść łącznie 19.376 zł. Łącznie czynsz za okres objęty niniejszym pozwem mógłby wynieść zatem 19.824 zł.

Ustalono, że kierowanymi do pozwanej pismami: z dnia 4 grudnia 2007 roku odebrany przez pozwaną w dniu 11 grudnia 2007 roku oraz z 15 czerwca 2009 roku odebrany przez pozwaną w dniu 19 czerwca 2009 roku powód żądał wskazania dla Z. S. i D. S. lokalu socjalnego.

Stwierdzono również, że pismem z dnia 2 lipca 2013 roku, doręczonym w dniu 8 lipca 2013 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty odszkodowania w kwocie 9.360,36 zł za okres od stycznia 2012 r. do maja 2013 r., wskazując na brak możliwości wynajęcia lokalu, który zajmują osoby uprawnione do lokalu socjalnego niedostarczanego przez Gminę G..

Stan faktyczny ustalono w oparciu o powołane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku dowody z dokumentów oraz o opinię biegłego sądowego i zeznania świadka M. P..

W tym stanie rzeczy uznał Sąd pierwszej instancji, iż powództwo jako bezzasadne podlegało oddaleniu. Zważył, że powód dochodził zapłaty kwoty 19.824,00 zł tytułem odszkodowania za zaniechanie przez pozwaną wykonania obowiązku przewidzianego w art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.), tj. za niedostarczenie lokalu socjalnego Z. S. i D. S., którym to takie uprawnienie przyznano wyrokiem Sądu Rejonowego w Gliwicach z dnia 10 września 2007 roku, wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 446/07. Odszkodowanie dotyczyło okresu od 1 stycznia 2012 roku do 31 maja 2013 roku.

Sąd Rejonowy uznał, że powód nie wykazał faktycznie poniesionych strat w żaden sposób, nie udowodnił poniesionych za lokatorów opłat na rzecz podmiotów trzecich, stąd roszczenie uznano za niewykazane.

Odnośnie natomiast szkody w postaci *lucrum cessans*, uznał, że powód nie wykazał, że jakkolwiek korzyść uzyskałby, gdyby lokal był wolny. Wykazał jedynie, ile wynosi czynsz za jego lokal na wolnym rynku. Dla otrzymania tego czynszu poza podażą musiałby jednak istnieć i popyt, którego zdaniem tego Sądu powód nie udowodnił. Uznał więc Sąd pierwszej instancji, iż powód nie wykazał realnej możliwości wynajęcia lokalu, a tym samym nie wykazał wystąpienia po jego stronie szkody, zwłaszcza, że mimo zwrotu części lokalu powód nie wynajął go od 2012r., zaś przykładowe umowy najmu, jakie powód złożył na dowód swej pozycji na rynku i wysokości czynszów w jego lokalach, nie mogą stanowić dowodu na żadną istotną okoliczność w sprawie. Podkreślał, że lokal, o który toczy się niniejsza sprawa ma obniżony standard i funkcjonalność, wymaga remontu – częściowo kapitałnego, zatem możliwość wynajęcia lokalu była określił jako czysto hipotetyczną.

Powództwo więc oddalono na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. 2014 poz. 150 ze zm.) a contrario.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 kpc. O nieuiszczonych kosztach sądowych – na zasadzie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od tego wyroku w całości wniósł powód domagając się jego zmiany poprzez uwzględnienie powództwa całości i zwrot kosztów postępowania za obie instancje. Ewentualnie powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji z pozostawieniem mu wyrzeczenia o kosztach postępowania odwoławczego.

Zarzucał naruszenie przepisów praw materialnego w zakresie art. 6 kc poprzez uznanie za niewykazaną realnej możliwości wynajęcia przedmiotowego lokalu w spornym okresie, mimo treści dokumentów załączonych do pozwu oraz też opinii biegłego, naruszenie przepisów prawa procesowego w zakresie art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie i oddalenie powództwa mimo spełnienia wszelkich wymogów tym przepisem przewidzianych dla przyjęcia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej gminy. Skarżący zarzucał także naruszenie przy wyrokowaniu przepisów prawa procesowego w postaci art. 217 § 1 kpc poprzez jego niezastosowanie i nieuwzględnienie faktów oraz dowodów przedstawionych przez stronę powodową, w szczególności z opinii biegłego, z której wynika realna możliwość wynajęcia w spornym okresie lokalu zajmowanego przez Państwa S., pozbawienie powoda możliwości korzystania z tego lokalu i tym samym jego prawo do odszkodowania. Ostatecznie apelujący zarzucał sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że powód nie udowodnił realne możliwości wynajęcia lokalu i wystąpienia po jego stronie szkody mimo treści przedłożonych do akt dokumentów i wykazania zajmowania w spornym okresie mieszkania przez byłych najemców oraz poprzez oddalenie powództwa pomimo wniosków biegłego w jego opinii wskazujących na realną możliwość wynajęcia mieszkania w spornym okresie, pozbawienie dysponowania nim powoda, poniesienie z tego tytułu szkody oraz wysokość czynszu, który powód mógłby uzyskać. Podkreślał, że biegły w opinii uwzględnił wysokość czynszu, jaki powód mógłby osiągnąć z tytułu jego wynajmu, brak możliwości dysponowania lokalem w spornym okresie, czym powód wykazał pozbawienie możliwości dysponowania lokalem i poniesienie z tego tytułu szkody. Skarżący wniósł

o przeprowadzenie dowodu ze wskazanych w apelacji wyroków Sądu Okręgowego w Gliwicach w innych sprawach toczących się między tymi samymi stronami o zbliżonych stanach faktycznych, na okoliczności w nich wskazane.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji w całości i zwrot kosztów postępowania odwoławczego.

Na rozprawie odwoławczej oddalono wnioski dowodowe powoda zawarte w apelacji, jako z jednej strony spóźnione, a z drugiej jako dotyczące notorii, wiążącej się z treścią wyroków sądowych tutejszego Sądu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda musiała odnieść skutek.

W pierwszej kolejności wskazać wypada, iż ustalenia faktyczne w zakresie istotnym dla rozpoznania sprawy zostały, wbrew zarzutom apelacji, ustalone prawidłowo, za wyjątkiem pewnego niezbędnego uzupełnienia. W istocie, jak słusznie wskazał apelujący, należało w oparciu o zaoferowany w postępowaniu pierwszoinstancyjnym materiał dowodowy stwierdzić, że w spornym okresie, zatem od 1 stycznia 2012r. do 31 maja 2013r. powód nie miał możliwości korzystania z lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...), bowiem pozostawał w wyłącznej dyspozycji dotychczasowych jego lokatorów.

Ustalenie to wynika bezpośrednio z zeznań świadka M. P., a także z protokołu wizji lokalnej i treści opinii biegłego; kontrdowodu pozwana nie zgłosiła. Wypadało także stwierdzić, że w okresie tym powód nie miał możliwości dysponowania lokalem.

W oparciu o dowód z opinii biegłego przeprowadzony w niniejszej sprawie przez Sąd Rejonowy, Sąd Okręgowy ustalił nadto, że powód miał realną i konkretną możliwość wynajęcia mieszkania wskazanego w pozwie, uzyskując wyliczony w opinii przez biegłego czynsz. W przeciwnym razie bowiem biegły nie byłby w stanie wydać opinii na okoliczność potencjalnego czynszu, jaki powód mógłby pobierać za lokal w przedmiotowym okresie; okoliczności zwrotu części lokalu oraz jego obniżonego standardu z kolei były przedmiotem badania biegłego, który uwzględnił te czynniki w swojej opinii.

Tym samym zasadne okazały się być zarzuty skarżącego w tej kwestii co do naruszenia przepisów prawa procesowego oraz materialnego w postaci art. 6 kc, a także sprzeczności ustaleń Sądu z treścią materiału dowodowego. W pozostałym zakresie ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego Sąd Odwoławczy przyjął za własne, bez konieczności ponownego przytaczania.

Skutecznym okazał się nadto być zarzut naruszenia normy art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego, w świetle ustalonych jak wyżej okoliczności faktycznych sprawy.

Skoro zatem stwierdzono, że powód w okresie objętym pozwem nie miał możliwości korzystania z mieszkania wskazanego w pozwie, lokatorzy, którym przyznano w wyroku eksmisyjnym uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, w istocie oferty takiej nie otrzymali ze strony pozwanej, ponadto występowania realna możliwość wynajęcia lokalu na wolnym rynku za wskazanym czynszem rynkowym, co potwierdziła opinia biegłego, brak było podstaw do oddalenia powództwa, jak uczynił to Sąd pierwszej instancji. Zaskarżony wyrok nie mógł się zatem ostać i wymagał wydania orzeczenia reformatoryjnego przez Sąd Odwoławczy.

Wobec zaistnienia przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej gminy, określonej w art. art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego, należało zasądzić od pozwanej na rzecz powoda dochodzoną kwotę 19824zł, znajdującą potwierdzenie w treści opinii biegłego sądowego. Nie niweczy ich zdaniem Sądu Odwoławczego fakt, że części zwróconej powód nie wynajmował mimo zwrotu; wskazać wypada, że biegły tę okoliczność ustalił i należycie rozważył, wyłączając ją z zakresu opinii, zaś pozwana nie wykazała, że miała ona charakter samodzielny i mogła stanowić przedmiot najmu.

Roszczenie uboczne uwzględniono za okres od dnia 23 lipca 2013r., na zasadzie art. 481 § 1 kc w zw. z art. 455 kc, zgodnie z żądaniem powoda.

Zmiana merytorycznego rozstrzygnięcia implikowała konieczność ingerencji w wyrzeczenie o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego.

Orzeczono zatem o nich na zasadzie odpowiedzialności za wynik sporu z mocy art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc, obciążając przegrywającą pozwaną obowiązkiem zwrotu kosztów procesu w wysokości 2209zł na rzecz powoda. Na koszty te składa się opłata od pozwu w wysokości 992zł, wynagrodzenie pełnomocnika powoda w wysokości 1200zł oraz 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Z tych przyczyn zmieniono zaskarżony wyrok we wskazany wyżej sposób, na zasadzie art. 386 § 1 kpc.

O kosztach postępowania odwoławczego wyrzeczono na zasadzie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc, nakładając na przegrywającą pozwaną obowiązek zwrotu kosztów tego postępowania w wysokości 3392zł. Składa się na nią opłata od uwzględnionej w całości apelacji w wysokości 992zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powoda będącego radcą prawnym w wysokości 2400zł, obliczona zgodnie z § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

SSO Marcin Rak SSO Magdalena Balion – Hajduk SSO Lucyna Morys – Magiera