

Sygnatura akt II Ca 2122/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 stycznia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Anna Nowak (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Jarosław Tyrpa SO Zbigniew Zgud

Protokolant: starszy protokolant sądowy Krystyna Zakowicz

po rozpoznaniu w dniu 15 stycznia 2016 roku w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. W.

przeciwko (...)

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie

z dnia 30 czerwca 2015 roku, sygnatura akt I C 713/14/S

oddala apelację.

SSO Jarosław Tyrpa SSO Anna Nowak SSO Zbigniew Zgud

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 15 stycznia 2016 roku

Wyrokiem z dnia 30 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie w punkcie I. zasądził od pozwanej (...) na rzecz powódki Z. W. kwotę 16.769,07 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 13 marca 2014 roku do dnia zapłaty; w punkcie II. oddalił powództwo w pozostałym zakresie; w punkcie III. zasądził od pozwanej (...) na rzecz powódki Z. W. kwotę 2.118,76 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania; w punkcie IV. nakazał ściągnąć od strony pozwanej (...) na rzecz Skarbu Państwa (...) kwotę 261 złotych tytułem zwrotu wydatków opłaconych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Wyrok ten zapadł w następującym stanie faktycznym:

Za bezsporne Sąd Rejonowy uznał, że powódka Z. W. jest właścicielką nieruchomości położonej w K. przy ul. (...). W skład nieruchomości wchodzi lokal nr (...) o powierzchni 49,30 m². Lokal ten zajmują osoby, w stosunku do których prawomocnym wyrokiem z dnia 27 lutego 2012 r., sygn. akt I C 1051/11/K, orzeczona została eksmisja z prawem do lokalu socjalnego wobec jednej z nich. Wykonanie wyroku wstrzymano do czasu dostarczenia przez stronę pozwaną lokalu socjalnego. (...)nie wywiązała z obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego na rzecz osoby uprawnionej wymienionej w wyroku. Poza sporem było, że w okresie objętym żądaniem pozwu osoba ta zajmowała lokal. Ostatecznie poza sporem było, iż od 1 kwietnia 2012 r. do 30 listopada 2013 r. koszty mediów (wody, wywozu ścieków i śmieci) w przeliczeniu na 1 osobę zajmującą lokal nr (...) przy ul. (...) w K. wynosił 1209,07 zł. Eksmitowani nie uiszcili na rzecz właściciela żadnych kwot z tytułu zajmowania lokali w okresie objętym żądaniem pozwu.

Ponadto Sąd Rejonowy ustalił, że stawka czynszu wolnorynkowego z tytułu najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w K. w okresie od 1 kwietnia 2012 r. do 30 listopada 2013 r. kształtuje się na poziomie 15,78 zł za m², czyli 778 zł miesięcznie. Stawka czynszu uwzględnia położenie nieruchomości, wyposażenie w media, aktualny stan zagospodarowania oraz czynniki wpływające na wysokość czynszu, w tym stan techniczny i standard wykończenia. Łącznie kwota czynszu możliwego do uzyskania w okresie od 1 kwietnia 2012 r. do dnia 30 kwietnia 2013 r. wynosi 15.560 zł.

Powyższych ustaleń Sąd Rejonowy dokonał na podstawie opinii biegłego, którą uznał za wiarygodną. Sąd I instancji pominął dowód z zeznań świadków A. P. i D. P. na okoliczność wysokości opłat, odszkodowania, które były lokator miał uiszczać i na okoliczność dokonywanych wpłat w okresie objętym żądaniem pozwu.

W tak ustalonym stanie Sąd Rejonowy powołując 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. z 2005 r. Nt 31, poz. 266, ze zm.) wskazał, że odpowiedzialność odszkodowawcza pozwanej w niniejszej sprawie (...) wywodzona ze wskazanej normy prawnej za niedostarczenie lokalu socjalnego eksmitowanym i uprawnionym do lokalu socjalnego na podstawie wyroku byłym lokatorom, nie była w niniejszej sprawie kwestionowana co do zasady. Powyższe roszczenie przysługuje właścicielowi, który musi tolerować obecność i korzystanie z lokalu przez eksmitowanego wyrokiem sądu lokatora do czasu złożenia mu przez gminę oferty najmu lokalu socjalnego. Szkoda poniesiona przez powoda, a wyrażająca się w różnicy pomiędzy aktualnym stanem majątkowym powoda a stanem, który istniałby gdyby nie bezprawne zaniechanie gminy, odpowiada kwocie czynszu, jaki można by uzyskać z tytułu najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego. W niniejszej sprawie powódka dochodziła odszkodowania od 1 kwietnia 2012 r. do 30 listopada 2013 r. oraz opłat za media za 1 osobę, gdyż w stosunku do jednej osoby orzeczono o prawie do lokalu socjalnego. Wyliczenie odszkodowania uwzględnia, że eksmitowani lokatorzy nie dokonali na rzecz właścicieli żadnych wpłat za okres objęty żądaniem pozwu. Wyliczenie kosztów mediów ostatecznie zostało zaakceptowane przez stronę pozwaną. W konsekwencji na zasądzoną kwotę 16.769,07 zł składają się: odszkodowanie wynikające z obowiązku właściciela tolerowania obecności byłego lokatora i brakiem możliwości korzystania z lokalu wyliczone na podstawie stawki czynszu wolnorynkowego możliwego do uzyskania w okresie objętym żądaniem pozwu, czyli za 20 miesięcy od 1 kwietnia (...) do 30 listopada 2013 r. 778 zł x 20 - łącznie 15.560 zł oraz koszty mediów w wysokości 1.209,07 zł. W pozostałej części w ocenie Sądu I instancji żądanie pozwu jest niezasadne. O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481. § 1 k.c., i art. 455 k.c., zasądzając je od dnia doręczenia pozwu. Koszty postępowania zostały stosunkowo rozdzielone na zasadzie art. 100 k.p.c. i biorąc pod uwagę, że powództwo w zakresie pierwotnego żądania zostało uwzględnione w 64%. Na zasadzie art. 113 ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał ściągnąć od pozwanej (...)na rzecz Skarbu Państwa (...)kwotę 261 zł tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa w związku z rozliczeniem kosztów opinii biegłego.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona pozwana, zaskarżając to orzeczenie w zakresie punktu I., II. i IV., zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez błędną interpretację art. 417 k.c. i nie zastosowanie przepisu art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst

jednolity: Dz. U. z 2014 r. poz. 150) prowadzącą do przyjęcia stanowiska, w którym sąd I instancji nie uwzględnił kwoty, do której opłacania była obowiązana osoba eksmitowana A. P. w wysokości 600 złotych;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez błędną wykładnię art. 417 k.c. prowadzące do przyjęcia stanowiska, iż powódce przysługuje odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego w wysokości wskazanej w sentencji wyroku i tym samym, że na pozwanej ciąży obowiązek pokrycia w całości odszkodowania należnego powódce, z czym nie zgadza się strona pozwana;

3. niewłaściwe ustalenia faktyczne oraz niewłaściwą ocenę stanu faktycznego, prowadzące do nieuzasadnionego wniosku, że na pozwanej ciąży obowiązek pokrycia w całości odszkodowania należnego powódce, z czym nie zgadza się strona pozwana.

W tym stanie rzeczy wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa co do kwoty 600 oraz zasądzenie od powódki na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za dwie instancje; ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i skierowanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji jako bezzasadnej i zasądzenie od strony pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja okazała się nieuzasadniona.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji Sąd Odwoławczy w aprobuje i uznaje za własne, z wyjątkiem stwierdzenia, że eksmitowani nie uiścili na rzecz właściciela żadnych kwot z tytułu zajmowania lokali w okresie objętym żądaniem pozwu. Powyższe uchybienie stanowiło podstawę apelacji, jednakże nie mogło doprowadzić do zmiany zaskarżonego wyroku. Wskazać bowiem należy, że po pierwsze w kalkulacji przedłożonej wraz z pozwem (k. 20) uwzględniono wpłaty dokonane w 2013 r. w kwocie 200 zł i 400 zł. Po drugie z przedłożonego potwierdzenia wpłat wynika, że obydwie ww. kwoty zostały wpłacone tytułem opłaty za media, tj. zimną wodę i kanalizację. Nie ma zatem żadnych podstaw, aby dokonaną wpłatę 600 zł zaliczać na dług z innego tytułu, zwłaszcza, że takiego zaliczenia dokonał sam apelujący. Ostatecznie więc Sąd I instancji prawidłowo postąpił zasądzając kwotę 15.560 zł, stanowiącą równowartość wolnorynkowej stawki czynszu należnej za sporny okres oraz kwotę 1.209,07 zł, tytułem należności za media, co do których strona pozwana nie kwestionowała wyliczeń. W konsekwencji stwierdzić należy, że w sprawie nie doszło do naruszenia przepisów, wskazanych w apelacji, a to art. 417 k.c. i art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy, na zasadzie art. 385 k.p.c., orzekł jak w sentencji.

Wobec braku wniosku powódki reprezentowanej przez profesjonalnego pełnomocnika wyrzeczenie o kosztach postępowania odwoławczego okazało się zbędne.