

Sygn. akt II Ca 119/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 kwietnia 2018 r.

**Sąd Okręgowy w Świdnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy**

**w składzie następującym:**

Przewodniczący: SSO Grażyna Kobus

Sędziowie: SO Agnieszka Terpiłowska

SO Barbara Nowicka

Protokolant: E. J.

po rozpoznaniu w dniu 24 kwietnia 2018 r. w Świdnicy

**na rozprawie**

**sprawy z powództwa P. W.**

**przeciwko Gminie M. Ś.**

**o zapłatę**

**na skutek apelacji strony pozwanej**

**od wyroku Sądu Rejonowego w Świdnicy**

**z dnia 28 listopada 2017 r., sygn. akt I C 2192/16**

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda 2.700 zł kosztów postępowania apelacyjnego.**

(...)

## UZASADNIENIE

Powód P. W. wniósł o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i zasądzenie od strony pozwanej wystąpił przeciwko Gminie M. Ś. kwoty 44.082,30 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 maja 2016 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że w dniu 3 grudnia 2013 roku uzyskał w Sądzie Rejonowym w Świdnicy w sprawie o sygn. akt (...) przeciwko E., J. i P. S.. Sąd nakazał opuścić, opróżnić i wydać powodowi lokal położony w Ś. przy ul. (...) orzekając o uprawnieniu do lokalu socjalnego wstrzymując wykonanie wyroku do czasu przedstawienia przez stronę pozwaną Gminę M. Ś. oferty najmu lokalu socjalnego. Strona pozwana dowiedziała się o treści tego wyroku z pisma powoda z daty 14.10.2014r. na co wskazuje odpowiedź z dnia 27 października 2014r. Strona pozwana nie przedstawiła eksmitowanym ofert najmu lokalu socjalnego. W dniu 27 kwietnia 2017 roku powód podjął próbę polubownego rozwiązania sporu i wysłał do strony pozwanej wezwanie do zapłaty (odebrane w dniu 29 kwietnia 2016 roku). Strona pozwana nie odniosła się do wezwania. lecz do dnia sporządzenia pozwu strona pozwana

nie ustosunkowała się żądań powoda. Powód wyliczył dochodzona kwotę jako wynagrodzenie za najem 1.800 zł miesięcznie i czynsz do spółdzielni w kwocie 9.882,30 zł, łącznie 44.082,30 zł.

W sprawie w dniu 23 czerwca 2016r. został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (sygn. akt (...)) którym Sąd pierwszej instancji uwzględnił roszczenie powoda w całości.

Strona pozwana w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej kosztów procesu, według norm przepisanych. W uzasadnieniu sprzeciwu strona pozwana podniosła, że powód nie udowodnił wysokości szkody - nie przedłożył ani jednego dowodu, który uzasadniałby wysokość dochodzonego przez niego odszkodowania. Strona pozwana podniosła też, że powód naruszył również zapis art. 187 § 1 pkt 3 k.p.c. gdyż nie podjął skutecznych działań w celu pozasądowego rozwiązania sporu, bowiem dał stronie powodowej wyłącznie możliwość zapłaty kwoty 34.200,00 zł w terminie 3 dni od doręczenia wezwania, dodatkowo powód zmienił wysokość żądania w pozwie (2.340,00 zł za miesiąc) w stosunku do żądania wyrażonego w wezwaniu do zapłaty (1800,00 zł za miesiąc). Strona pozwana stwierdziła, że ze względu na specyfikę obiegu dokumentów w jednostkach samorządu terytorialnego nie była w stanie ustosunkować się do żądania powoda w tym terminie. Strona pozwana w odpowiedzi z dnia 23 maja 2016r. dokładnie określiła, których dokumentów i danych oczekuje w celu rozpatrzenia wniosku o odszkodowanie oraz że istnieje możliwość pozasądowego rozstrzygnięcia sporu.

Pismem z dnia 22 lutego 2017 roku powód rozszerzał powództwo o należności za okres od maja 2016 roku do lutego 2017 roku w kwocie 22.725,00 zł na którą składały się kwota 18.000,00 zł tytułem wartości wynajmu lokalu (1 800,00 zł x 10 miesięcy) oraz kwota 4 275,00 zł tytułem wartości płaconego przez powoda zamiast lokatorów czynszu za miesiąc (525,00 zł x 9 miesięcy, bez miesiąca lutego bowiem wystąpiła nadpłata). Powód domagał się odsetek od wyżej wymienionej należności od dnia wniesienia pisma (3 marca 2017 roku) do dnia zapłaty. Łączna kwota dochodzonego pozewem roszczenia wynosiła 66.807,30 zł.

### ***Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Świdnicy***

I. zasądził od pozwanej Gminy M. Ś. na rzecz powoda P. W. kwotę 52.147,30 zł (pięćdziesiąt dwa tysiące sto czterdzieści siedem złotych trzydzieści groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:

– liczonymi od kwoty 34.772,30 zł od dnia 10.05.2016 roku do dnia zapłaty;

- liczonymi od kwoty 17.375,00 zł od dnia 03.03.2017 roku do dnia zapłaty;

II. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;

III. rozstrzygnięcie o kosztach pozostawił referendarzowi sądowemu z uwzględnieniem 79 % wygranej powoda.

### **Sąd pierwszej instancji ustalił następujący stan faktyczny:**

Powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi KW (...). Wyrokiem Sądu Rejonowego w Ś. w sprawie o sygn. akt(...) z powództwa powoda nakazano zamieszkującym ten lokal E. S., J. S. i P. S., aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi P. W. w/w lokal mieszkalny, z orzeczeniem o uprawnieniu w/w osób do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymaniem wykonania wyroku w zakresie eksmisji do czasu przedstawienia przez gminę oferty najmu lokalu socjalnego.

Pismem z dnia 27 października 2014 roku powód został poinformowany przez U. (...) w Ś., w odpowiedzi na swoje pismo z 14 października 2014r. w sprawie przydziału eksmitowanym lokalu socjalnego, że pod wykonanie w/w wyroku eksmisyjnego zostanie przydzielony lokal socjalny. Jednocześnie Urząd poinformował, że w chwili obecnej Gmina M. Ś. nie może przystąpić do realizacji wyroku eksmisyjnego, ponieważ posiada wcześniejsze zobowiązania - wyroki eksmisyjne z lat poprzednich oraz że referat powróci do sprawy w chwili posiadania właściwego lokalu.

W dniu 27 kwietnia 2016 roku pełnomocnik powoda wezwał w jego imieniu Gminę M. Ś. do zapłaty kwoty 34.200,00 zł tytułem odszkodowania za niewykonanie wyroku eksmisyjnego względem E. S., J. S. oraz P. S. w postaci niedostarczenia lokalu socjalnego oraz do comiesięcznego wypłacania powodowi kwoty 1.800,99 zł aż do czasu dostarczenia eksmitowanym osobom takiego lokalu. Wedle wezwania kwota 34.200,00 zł miała zostać zapłacona jednorazowo w terminie 3 dni od otrzymania wezwania a kwota 1.800,00 zł począwszy od maja 2016 roku do 10-tego każdego miesiąca z góry. Wezwanie zostało doręczone stronie pozwanej w dniu 29 kwietnia 2016 roku.

W odpowiedzi na w/w wezwanie Z. (...) poinformował pełnomocnika powoda, że aby można było mówić o zwłoce i zaniechaniu (...), niezbędnym warunkiem poprzedzającym wezwanie do spełnienia świadczenia jest wezwanie do dostarczenia lokalu socjalnego. Odpowiedzialność odszkodowawcza gminy powstaje dopiero po bezskutecznym upływie terminu do dostarczenia lokalu socjalnego. Termin jego spełnienia nie jest oznaczony wprost w ustawie, w wyroku ani nie wynika z właściwości zobowiązania, zatem dopiero wówczas, gdy mimo wystąpienia do gminy o przyznanie lokalu socjalnego lokal taki nie zostanie przyznany, można mówić o zawinionym zaniechaniu gminy, rodzącym odpowiedzialność odszkodowawczą (art. 417 k.c.) przy uwzględnieniu odpowiedniego czasu na znalezienie i przygotowanie osobom uprawnionym odpowiedniego lokalu socjalnego. Pełnomocnik powoda poinformowany został również, że Gmina nie może zrealizować wyroku o eksmisję z lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w Ś., bowiem okres oczekiwania na przydział lokalu socjalnego z zasobów Gminy M. Ś. jest kilkuletni, a także, że dochodząc od Gminy odszkodowania na podstawie art. 417 k.c. w związku z art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów [...], właściciel jest zobligowany do wykazania, że poniósł szkodę, która pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z zaniechaniem gminy. Ciężar udowodnienia szkody oraz jej wysokości spoczywa na podmiocie, który z okoliczności faktycznych wywodzi korzystne dla siebie skutki prawne. Pozwana wyraziła przy tym wolę zawarcia ugody pozasądowej gwarantującej dostarczenie lokalu socjalnego we wcześniejszym terminie w zamian za całkowite odstąpienie od roszczeń odszkodowawczych przez właściciela bądź częściowym sfinansowaniem kosztów remontu takiego lokalu socjalnego.

Osoby, które miały być eksmitowane z lokalu powoda nie regulowały żadnych należności za lokal, nie otwierały drzwi, nie odbierały od niego telefonów. Powód natomiast regularnie opłacał należności do S. M. w Ś., w łącznej wysokości 14.157,30 zł.

Komornik nie wykonał eksmisji z w/w lokalu wobec niewskazania przez (...) lokalu socjalnego. W mieszkaniu przy ul. (...) zamieszkiwali E. i J. S. wraz z córką N.. P. S. od około (...) roku przebywa na stałe za granicą. M. E. i J. S. a powodem nie została zawarta pisemna umowa najmu.

Lokal został przez powoda nabyty w celu jego najmowania, dlatego wobec braku możliwości wynajęcia lokalu ponosi straty. Pośrednik w obrocie nieruchomościami oszacował wysokość opłaty za najem na kwotę od 1.600,00 zł do 1.800,00 zł + opłaty eksploatacyjne. Wg powoda możliwy był najem jego lokalu mieszkalnego za kwotę 1 800 zł, na co wskazują oferty najmu lokali mieszkalnych, z których wynika, że ceny najmu wahają się od 950 zł do 1.600,00 zł za miesiąc.

Wysokość rynkowa czynszu najmu lokalu mieszkalnego (czynszu możliwego do uzyskania za lokal) przy ul. (...) w Ś. za okres od października 2014 r. do lutego 2017 roku wynosi 1.310,00 zł miesięcznie, zatem łączna wartość czynszu za okres od października 2014 roku do lutego 2017 roku (29 miesięcy) wyniosła 37.990,00 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji przyjął, iż powództwo częściowo zasługuje na uwzględnienie.

Sąd pierwszej instancji wskazał, iż podstawę prawną roszczenia powoda stanowi art. 18 ust 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001 Nr 71 poz. 733) zgodnie z którym jeżeli gmina nie dostarczyła osobie uprawnionej lokalu socjalnego, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380 i 585), ten zaś stanowi, że za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem

działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego lub inna osoba prawna wykonująca tę władzę z mocy prawa.

Powód udowodnił, że doznał szkody w wyniku niedostarczenia przez (...) lokalu socjalnego osobom eksmitowanym. Wykazał bowiem, że wyrokiem zaocznym Sądu Rejonowego w Ś. (...) z dnia 3 grudnia 2013 roku, sygn. akt (...) strona pozwana została zobowiązana do przedstawienia oferty najmu lokalu socjalnego osobom zobowiązanym do opuszczenia lokalu mieszkalnego powoda, czego zaniechała, natomiast niewskazanie tego lokalu stanowi zaniechanie, o którym mowa w art 417 § 1 k.c. Powód udowodnił też (dowodami przelewu – k. 18 i nast.), że pokrywał koszt czynszu za zajmowany lokal płatny na rzecz S. M. w Ś., w łącznej kwocie 14.157,30 zł. Powyższy koszt powinien zostać zwrócony powodowi przez stronę pozwaną w całości. Zgodnie bowiem z uchwałą Sądu Najwyższego, Izby Cywilnej z dnia 16 maja 2012 roku, sygn. akt III CZP 12/12 odszkodowanie przysługujące właścicielowi lokalu na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy z 21.6.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) może obejmować opłaty związane z korzystaniem z lokalu. Jak stwierdził Sąd Najwyższy (...) konieczność ponoszenia przez właściciela lokalu kosztów związanych z korzystaniem z mieszkania przez lokatorów, którzy nie ponoszą takich opłat jest, co do zasady normalnym następstwem niewykonania przez gminę obowiązku dostarczenia im lokalu socjalnego. Brak jest bowiem w istocie podstaw do innego traktowania jako elementu szkody strat wynikających z niemożliwości uzyskania czynszu najmu i strat będących następstwem konieczności ponoszenia przez samego właściciela opłat za korzystanie z lokalu obejmujących np. należności za wodę, energię elektryczną i ogrzewanie mieszkania(...). Strona pozwana nie przeciwstawiła tym twierdzeniom i dowodom dowodów przeciwnych. Powód wykazał także zasadność odszkodowania na kwotę 37.990,00 zł z tytułu uszczerbku majątkowego wobec niemożliwości wynajmowania lokalu i osiągnięcia stąd zysku w postaci czynszu najmu. Kwota ta stanowi równowartość 29-krotności czynszu płatnego miesięcznie według stawki 1.310,00 zł, ustalonej zgodnie z opinią biegłego. W pierwszym rzędzie należy w w/w zakresie zauważyć, że powód twierdzeniami własnymi, popartymi zeznaniami świadka Z. P., wykazał możliwość wynajęcia lokalu w ogólności, co - niezależnie od zgodności w/w dowodów, którym pozwana nie przeciwstawiła zresztą dowodu przeciwnego - nie powinno budzić wątpliwości zwłaszcza wobec znanego powszechnie popytu mieszkań na wynajem, w szczególności z racji znacznego napływu pracowników narodowości ukraińskiej. Ponadto z zeznań w/w świadka, a także internetowych ofert wynajmu i informacji biur nieruchomości, wynika wysokość stawek najmu lokali podobnych. Ostatecznie wysokość stawek najmu za lokal powoda wyliczył biegły. Opinia biegłego sporządzona została przez osobę posiadającą wiadomości specjalne, a ponadto w sposób jasny odpowiada na postawione biegłemu pytania, przy czym nie została zakwestionowana przez strony procesu. Brak zatem było podstaw do podważania opinii biegłego, stąd uznano ją za dowód pewny, stanowiący podstawę dokonywania ustaleń w sprawie.

Sąd pierwszej instancji wskazał, iż z dużą ostrożnością oceniał zeznania świadków E. S. i J. S. oraz oświadczenia świadka E. S. zawartych w protokołach sporządzonych przez pracowników U. M. w Ś.. W ocenie Sądu nie są one spójne i logiczne. Wedle oświadczenia E. S. i zeznań świadków Państwo S. osobiście dokonywali na rzecz właściciela lokalu, tj. powoda, płatności umówionej kwoty 1.200,00 zł miesięcznie, powód miał raz w miesiącu przychodzić do mieszkania po odbiór tej kwoty, miała ona obejmować wszystkie płatności wraz z opłatami za media za 4 osoby, ostatnia płatność miała mieć miejsce w listopadzie 2015 roku, bowiem wedle świadków powód przestał się z nimi kontaktować, mimo że byli gotowi do dalszych wpłat; świadkowie nie posiadali wiedzy na temat miejsca zamieszkania powoda, powód nie wzywał ich do regulowania opłat, w dniu 12 czerwca 2017 roku Państwo S. rozpoczęli przeprowadzkę do wynajmowanego mieszkania w B. i opuścili lokal położony w Ś. przy ul. (...), zobowiązali się do zdania kluczy małżonce powoda po zabraniu reszty rzeczy i mebli. Oceniając powyższe, przede wszystkim wątpliwe jest zawarcie umowy najmu między powodem a osobami mieszkającymi w jego lokalu mieszkalnym, skoro powód wystąpił o eksmisję świadków z tego lokalu. Powyższy fakt miałyby się z celem i de facto uniemożliwiać przeprowadzenie eksmisji, bowiem lokal zajmowany byłby na podstawie tytułu prawnego. Umowa najmu lokalu może być przy tym zawarta również w formie ustnej, a brak formy pisemnej nie powoduje nieważności umowy, zaś skutkiem niezachowania formy pisemnej przy umowie zawartej na czas dłuższy niż rok jest wyłącznie poczytywanie umowy za zawartej na czas nieoznaczony. Poza zeznaniami świadków brak jest zresztą innych dowodów, w szczególności pokwitowań dokonanych wpłat na poczet rzekomej umowy z powodem, a zgodnie z art. 462 § 1 k.c. dłużnik, spełniając świadczenie, może żądać od wierzyciela

pokwitowania. Sam fakt dokonywania przez świadków płatności na rzecz powoda wydaje się być przy tym sprzeczny z logiką. Jeżeliby świadków stać było na opłacanie czynszu w wysokości 1.200,00 zł, to logicznym wydaje się, że powinni poszukać innego lokum, wykluczając tym samym wszystkie w/w wątpliwości i nie narażając się na niedogodności związane z postępowaniem eksmisyjnym dokonywanym przez komornika do lokalu socjalnego, którego lokalizacja mogła zresztą być co najmniej nieatrakcyjna. Ponadto zważywszy na dochody świadków, ich możliwości finansowe, co do opłacania w/w czynszu, również są wątpliwe. Dziwne też, dlaczego dopiero w toku niniejszego postępowania świadkowie zwrócili uwagę na w/w problemy i zrezygnowali z zamieszkiwania w lokalu powoda, natomiast sami wcześniej nie zrobili nic, by rozwiązać w/w problemy. Bardziej wiarygodnym wydaje się zatem twierdzenie powoda o nieregulowaniu żadnych płatności przez świadków na jego rzecz. Dodatkowo Sąd zauważył, że świadkowie mogą być zainteresowani korzystnym dla strony pozwanej rozstrzygnięciem niniejszej sprawy z racji ewentualnych żądań regresowych (...).

Z uwagi na powyższe zeznania świadków uznano za częściowo niewiarygodne, natomiast dowody zaoferowane przez powoda wątpliwości nie nasuwają, powództwo zostało więc uwzględnione w zakresie kwoty 52 147,30 zł o czym na podstawie w/w przepisu orzeczono w punkcie I wyroku.

Bez znaczenia był też wskazywany przez pozwaną w piśmie do /pełnomocnika/ powoda argument braku wezwania gminy do dostarczenia eksmitowanym lokalu socjalnego i wyznaczenia w tym celu stosownego terminu. Obowiązkiem gminy jest dostarczenie eksmitowanym lokalu socjalnego, zatem poszukiwanie przez zobowiązanego okoliczności egzoneracyjnych nie wynikających z ustawy nie ma uzasadnienia. (...) sama zresztą przyznała, że termin oczekiwania na taki lokal jest znaczny, co skutecznie niweczy możliwość przydzielenia eksmitowanym spornego lokalu w rozsądnym terminie.

W pozostałej części tj. w zakresie odszkodowania w kwocie 14.660,00 zł powództwo podlegało oddaleniu. Przyjęta przez powoda kwota 1.800,00 zł stanowiąca wedle jego mniemania równowartość czynszu, jaki mógł zostać uzyskany od potencjalnego najemcy lokalu była zawyżona, na co wskazuje opinia biegłego sądowego inż. R. B.. Faktem jest, że mieszkanie powoda mogło zostać w pewnych warunkach wynajęte za kwotę 1.800,00 zł lub wyższą np. przyjeżdżającym do Ś. obywatelom (...), jednakże takiej zależności powód nie udowodnił, zaś wskazana przez biegłego kwota 1.310,00 zł, odpowiada wysokości wynagrodzenia dla typowego rodzaju najmu na rynku lokalnym i tylko taka powinna być brana pod uwagę przy rozpatrywaniu wysokości odszkodowania na rzecz powoda.

Z uwagi na powyższe powództwo w części ponad kwotę 52.147,30 zł zostało oddalone, o czym orzeczono w punkcie II wyroku.

Wobec zasadności roszczenia głównego zasadne jest też roszczenie odsetkowe, skoro pozwana opóźniała się ze spełnieniem obciążającego ją świadczenia (art. 481 k.c.), z uwzględnieniem okresów żądania po rozszerzeniu powództwa.

Koszty postępowania (pkt III) szczegółowo rozliczy referendarz sądowy, z uwagi na konieczność dokonania szczegółowych wyliczeń, przy uwzględnieniu wygranej powoda w 79 %, bowiem w takiej proporcji powód utrzymał się przy swych żądaniach (art. 100 k.p.c.).

Apelacje od wyroku złożyła strona pozwana zaskarżając wyrok w części zasadzającej kwotę 52.147,30 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty 34.772,30 zł od dnia 10 maja 2016r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 17.375, zł liczonymi od dnia 3 marca 2017r. do dnia zapłaty oraz w części orzekającej o kosztach postępowania tj. objętych pkt I i III wyroku.

Strona pozwana zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

I. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy:

1. art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie oceny materiału dowodowego z pominięciem jego istotnej części, tj. dokumentów w postaci protokołu z dnia 6.06.2017r. sporządzonego przez pracownika pozwanej oraz całych zeznań świadków E. S. i J. S., z których jednoznacznie wynika, że powód każdego miesiąca odbierał osobiście od świadków kwotę 1.200 zł tytułem opłaty za czynsz mieszkania przy ul. (...) w Ś.;

2. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów wyrażającej się w odmowie wiarygodności i mocy dowodowej zeznań świadków: E. S. i J. S. jedynie dlatego, iż świadkowie ci mogą być zainteresowani korzystnym dla strony pozwanej rozstrzygnięciu niniejszej sprawy z racji ewentualnych roszczeń regresowych(...), chociaż zeznania tych świadków są logiczne, wzajemnie się uzupełniają i nie stoją w sprzeczności z istotną częścią materiału dowodowego zebranego w sprawie, co w konsekwencji doprowadziło do błędnego ustalenia, że powód udowodnił, że doznał szkody w wyniku niedostarczenia przez (...) lokalu socjalnego osobom eksmitowanym, również w okresie, w którym stale pobierał od eksmitowanych osób (świadków) czynsz w wysokości 1.200 zł miesięcznie

II. naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

- art. 18 ust 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego w zw. z art. 417 k.c. poprzez błędne zastosowanie i przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji, że pozwanej (...) Ś. można przypisać odpowiedzialność za szkodę, którą poniósł powód jako właściciel lokalu mieszkalnego w związku z niedostarczeniem przez (...) osobom uprawnionym lokalu socjalnego, podczas gdy powód nie wykazał, aby podniósł szkodę w zakresie objętym żądaniem pozwu, co do samej wysokości jak i okresu za który się należy.

W oparciu o powyższe zarzuty strona pozwana wiosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku w zasadzającej od strony pozwanej na rzecz powoda części i oddalenie powództwa w tej części;
2. zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja pozostawała bezzasadna.

Sąd pierwszej instancji dokonał w sprawie prawidłowych ustaleń faktycznych i Sąd Okręgowy te ustalenia w całości przyjmuje za własne.

Wskazane przez stronę pozwaną zarzuty zawarte w apelacji, odnoszące się do ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd pierwszej instancji, w zasadzie stanowią polemikę z ustaleniami faktycznymi dokonanymi przez Sąd pierwszej instancji i miały zmierzać do odmiennej oceny materiału dowodowego – zgodnie z twierdzeniami i zarzutami strony pozwanej. Sąd Okręgowy ocenił, iż Sąd pierwszej instancji prawidłowo i nie naruszając reguł swobodnej oceny dowodów przewidzianych treścią art. 233 § 1 k.p.c. ustalił podstawy, na jakich powinno opierać się rozstrzygnięcie w sprawie. Wnioski jakie Sąd pierwszej instancji wyprowadza ze zgromadzonego materiału dowodowego są logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27.09.2002 r, II CKN 817/00, LEX nr 56906). Zarzuty, jakie podniosła strona pozwana w apelacji nie pozwalają na odmienną od dokonanej przez Sąd pierwszej instancji ocenę materiału dowodowego. Apelacja nie zawiera bowiem argumentów, które pozwalałyby uznać, iż przy ocenie dowodów Sąd pierwszej instancji rażąco naruszył zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14.01.2000 r. I CKN 1169/99, OSNC 2007 /7-8/1 39; 10.04.2000 r. V CKN 17/00, OSNC 2000/10/189).

Apelacja opiera się na kwestionowaniu ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd pierwszej instancji, poprzez pominięcie w postępowaniu dowodowym dokumentu w postaci protokołu z dnia 6.06.2017r. sporządzonego przez pracowników strony powodowej. W ocenie apelującej Sąd miałby dokonać ustaleń w oparciu o twierdzenia jakie zostały spisane przez pracowników strony powodowej w toku procesu podczas nieformalnego przesłuchania świadków. Zeznania świadków składane są w toku procesu przed Sądem. Czynności, jakie podejmowała w tym zakresie strona powodowa pozostają bezskuteczne dla przebiegu postępowania. Słusznie powód wskazywał, na reguły dowodzenia i konieczność oceny dowodu przeprowadzonego bezpośrednio przez sąd. Zasadnie powód kwestionował zeznania złożone przez świadków w toku procesu, po ich uprzednim przesłuchaniu przez pracowników strony pozwanej. Zachowanie strony pozwanej wprost prowadzi do wniosku ich należy zachować należytą ostrożność w ocenie zeznań tych świadków złożonych w procesie. Uzasadnione pozostaje przypuszczenie, iż świadkowie w trakcie nieformalnego przesłuchania (które dokumentuje protokół) zostali dokładnie poinformowani o ewentualnym roszczeniu regresowym strony pozwanej. Trudno znaleźć uzasadnienie dla zachowania strony pozwanej. Jak trzeba założyć przesłuchiwanie świadków zmierzało do uregulowania sytuacji świadków w związku z orzeczoną w wyroku eksmisyjną koniecznością zaoferowania przez stronę pozwaną lokalu socjalnego. Jednakże efektów takiego działania nie można ocenić, ponieważ z zeznań świadków wynika, iż w konsekwencji prowadzonych rozmów nie otrzymali lokalu socjalnego, tylko po opuszczeniu lokalu powoda wynajmują lokal w innej miejscowości. Strona pozwana sama doprowadził do sytuacji, iż pozostają uzasadnione wątpliwości, co do wiarygodności tychże świadków i ich zeznań.

Zasadnie w tych okolicznościach Sąd pierwszej instancji oceniał zeznania świadków jako niewiarygodne. Ponadto sama treść zeznań złożonych przed sądem, wbrew twierdzeniom strony pozwanej, nie pozwala na ustalenia, na jakich opierają się zarzuty apelacji. Świadkowie zeznawali, iż płacili za lokal 1.200 zł osobiście powodowi, który miał co miesiąc przyjeżdżać po ich odbiór. Nie zawarli umowy najmu, nie interesowali się także opłatami w sytuacji, gdy jak twierdzili, powód nie przyjeżdżał. Świadek J. S. na rozprawie w dniu 21 czerwca 2017r. zeznał, iż w ogóle nie zamierza płacić powodowi za okres od kiedy kontakt się urwał. Nie umiał wyjaśnić, z jakich powodów miałby mieszkać za darmo. Termin, do jakiego rzekomo świadkowie mieliby opłacać powodowi kwotę 1.200 zł pozostaje nieustalony, a zeznania świadków wbrew twierdzeniom strony pozwanej żadnych ustaleń poczynić w tym zakresie nie pozwalają. Świadek E. S. twierdziła, iż opłacała mieszkanie do listopada 2015r., jednocześnie zeznała, iż wolałby się wyprowadzić i płacić co miesiąc a nie czekać dwa lata. Trudno przyjąć, o jakich dwóch latach mówi świadek i od kiedy je liczy. Świadek J. S. zeznał, iż pomiędzy (...) kiedy odbywała się sprawa eksmisyjna a (...) kontakt z powodem się urwał, co wskazywałoby konsekwentnie, iż w tym okresie świadkowie nic nie płacili. Nie ma zatem podstaw do przyjęcia, iż strona pozwana wykazała, iż szkoda nie powstała, lub że jest mniejszych rozmiarów niż wykazuje powód. Ciężar dowodu w zakresie wykazywania okoliczności, jakie stanowiły podstawę rozstrzygnięcia został przez Sąd pierwszej instancji prawidłowo rozdzielony (art. 6 k.c.). To na stronie pozwanej ciążył dowód w tym zakresie (art. 6 k.c.). Powód wykazał, iż pomimo że orzeczono eksmisję, strona pozwana przez okres dochodzony pozwem nie dostarczyła świadkom lokalu socjalnego mimo ciążyącego na stronie pozwanej obowiązku w tym zakresie. Powód wykazał wysokość szkody, jaką w tym zakresie poniósł. Powód nie miał obowiązku wykazywania okoliczności negatywnych – to jest, że nie otrzymał wynagrodzenia za korzystanie przez świadków z jego własności. To strona pozwana nie sprostowała obowiązkowi wykazania, iż świadkowie przez sporny okres opłacali odszkodowanie i do powstania szkody w związku z tym nie doszło, lub szkoda ma mniejsze rozmiary niż wykazuje powód.

W zakresie wezwania strony pozwanej do wywiązania się z obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego świadkom S. to należy zaznaczyć, iż strona pozwana uczestniczyła na prawach interwenienta ubocznego w procesie, w którym orzeczono eksmisję świadków i orzeczono o uprawnieniu świadków do lokalu socjalnego (na podstawie art. 15 ust 2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Dz.U.2016.1610 j.t.). Wykonanie wyroku zostało wstrzymane do czasu przedstawienia przez (...) oferty najmu lokalu socjalnego. Odpowiedzialność z powodu bezprawnego działania strony pozwanej następuje od chwili uprawomocnienia się wyroku sądowego, w którym orzeczono o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Sąd nie zna powodów zatem, dla których powód miałby wzywać stronę pozwaną do wykonania wyroku. Ponadto strona pozwana sama zapewniała w piśmie z dnia 27.10.2014r., iż wyrok zostanie wykonany.

W konsekwencji nie doszło do zarzucanego apelacją naruszenia art. 18 ust 5 cyt. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Obowiązek gminy, o jakim mowa w cyt. art. 18 ust. 5 ustawy polega na złożeniu oferty wynajęcia lokalu socjalnego spełniającego wymagania określone w art. 2 ust. 1 pkt 5 tej ustawy osobie, której służy uprawnienie będące korelatem tego obowiązku. Skutkiem niewykonania tego obowiązku pozostaje odpowiedzialność odszkodowawcza oparta na treści art. 417 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2012 r. I CSK 292/12, LEX). Przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej w postaci szkody, związku przyczynowego z zaniechaniem strony pozwanej i wysokość szkody zostały wykazane.

Mając powyższe na uwadze apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c. stosownie do jego wyniku obciążając obowiązkiem ich poniesienia stronę przegrywającą to postępowanie – stronę pozwaną. Zasądzona została od strony pozwanej na rzecz powoda kwota 2.700 zł (na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie Dz.U.2015.1800).

(...)