

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 czerwca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Nowaczyński

Sędziowie: SO Teresa Zawistowska / spr./

SR del. do SO Barbara Gobcewicz

Protokolant: st. sekr. sąd. Danuta Gołębiewska

po rozpoznaniu w dniu 5 czerwca 2013 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa R. W.

przeciwko Gminie Miejskiej (...)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Iławie VI Zamiejscowego Wydziału Cywilnego z siedzibą w Nowym Mieście Lubawskim

z dnia 26 marca 2013 r. ,sygn. akt VI C 135/13

oddala apelację.

Sygn. akt I Ca 142/13

UZASADNIENIE

Powód R. W. złożył przeciwko Gminie Miejskiej (...) pozew o zapłatę kwoty 7.500 zł z ustawowymi odsetkami: co do kwoty 500 zł od dnia 01 października 2011 r. do dnia zapłaty, co do kwoty 500 zł od dnia 01 listopada 2011 r. do dnia zapłaty, co do kwoty 500 zł od dnia 01 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty, co do kwoty 500 zł od dnia 01 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty, co do kwoty 500 zł od dnia 01 lutego 2012 r. do dnia zapłaty, co do kwoty 500 zł od dnia 01 marca 2012 r. do dnia zapłaty, co do kwoty 500 zł od dnia 01 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty, co do kwoty 500 zł od dnia 01 maja 2012 r. do dnia zapłaty, co do kwoty 500 zł od dnia 01 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty, co do kwoty 500 zł od dnia 01 lipca 2012 r. do dnia zapłaty, co do kwoty 500 zł od dnia 01 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty, co do kwoty 500 zł od dnia 01 września 2012 r. do dnia zapłaty, co do kwoty 500 zł od dnia 01 października 2012 r. do dnia zapłaty, co do kwoty 500 zł od dnia 01 listopada 2012 r. do dnia zapłaty, co do kwoty 500 zł od dnia 01 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty, i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wskazał, że jest właścicielem lokalu, który wynajmował W. D.. Zgodnie z wyrokiem sądowym najemca miał obowiązek opuścić ten lokal, a pozwany zapewnić lokal socjalny, czego nie uczynił do dnia 01 grudnia 2012 roku. W. D. nie uiszczala żadnych opłat z tytułu zajmowania lokalu. Powód uznał, że miesięczny czynsz należny za bezumowne

korzystanie to kwota 500 zł za 15 miesięcy. Swoje żądanie oparł na podstawie art. 417 kc w związku z art. 18 ust. 5 Ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym w zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

W odpowiedzi na pozew Gmina Miejska (...) uznała powództwo do kwoty 3.500 zł (tj. 250 zł. miesięcznie x 14 miesięcy) wnosząc o oddalenie w pozostałej części powództwa i o zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwany kwestionował wysokość dochodzonego roszczenia ze względu na określoną przez powoda wysokość czynszu.

Wyrokiem z dnia 26 marca 2013 r. Sąd Rejonowy w Iławie VI Zamiejscowy Wydział Cywilny w Nowym Mieście Lubawskim :

- zasądził od pozwanego Gminy Miejskiej (...) na rzecz powoda R. W. kwotę 3750 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 7 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty,

- w pozostałym zakresie powództwo oddalił,

- zasądził od pozwanego Gminy Miejskiej (...) na rzecz powoda R. W. kwotę 1030 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

- wyrokowi w punkcie I co do kwoty 3500 zł nadał rygor natychmiastowej wykonalności.

Rozstrzygnięcie było wynikiem następujących ustaleń i wynikających z nich wniosków:

Powód R. W. jest właścicielem lokalu nr (...) położonego przy ulicy (...) w (...) o powierzchni 42,6 m. Lokal ten był wynajmowany na podstawie umowy najmu z 14 czerwca 2008 roku zawartej z W. D..

Wyrokiem z 05 sierpnia 2011 roku wydanym w sprawie I C (...) Sąd Rejonowy w Nowym Mieście Lubawskim nakazał najemcy W. D. opuścić lokal i wydać go powodowi oraz jednocześnie orzekł o uprawnieniu W. D. do lokalu socjalnego. Wyrok uprawomocnił się 20 sierpnia 2011 roku. W. D. do momentu otrzymania lokalu socjalnego od pozwanego uniemożliwiała powodowi korzystanie z przedmiotowego lokalu przebywając w nim i trzymając tam swoje rzeczy. Klucze od mieszkania W. D. zwróciła powodowi dopiero w lutym 2013 r.

Dnia 14 września 2011 roku powód zwrócił się do pozwanego Gminy Miejskiej (...) o zapewnienie najemcy lokalu socjalnego. W odpowiedzi pozwana Gmina wskazała, że nie dysponuje wolnymi lokalami i do dnia 01 grudnia 2012 roku Gmina nie wywiązywała się z swojego obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego, a w tym czasie W. D. nie uiszczala żadnych opłat z tytułu zajmowania lokalu.

Pismem z dnia 25.07.2012 r. powód po raz pierwszy wezwał pisemnie pozwanego do zapłaty kwoty 6.600 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia wymagalności tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego. Pozwanemu wyznaczono termin do spełnienia świadczenia do dnia 06.08.2012 r. Pismem z 29 października 2012 roku Burmistrz (...) uznał żądanie do kwoty 3.500 zł, powyższa należność nie została jednak przekazana powodowi. Żądanie zostało uznane za okres 14 miesięcy od 01 października 2011 r. do 01 listopada 2012 r. Uznano, iż należne miesięczne odszkodowanie to kwota 250 zł.

Oferta najmu lokalu mieszkalnego została złożona przez pozwanego W. D. pismem z dnia 19 listopada 2012 roku, a umowa najmu została zawarta od dnia 1 grudnia 2012 r. W związku z czym powód od 01 grudnia 2012 roku mógł dysponować swoim lokalem.

Sąd Rejonowy wskazał, że w niniejszej sprawie stan faktyczny był pomiędzy stronami bezsporny, pozwany nie kwestionował zasadności dochodzonego roszczenia ani swojej odpowiedzialności, strony pozostawały jedynie w sporze co do wysokości należnego odszkodowania.

Stwierdzono, że nie ulega wątpliwości, iż osoby uprawnione do lokalu socjalnego, jeżeli Sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, są obowiązane uiszczać właścicielowi, co miesiąc odszkodowanie z tego tytułu, co wynika z treści art. 18 ust. 3 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, póź. 266). Obowiązek ten pozostaje jednakże niezależny od odpowiedzialności odszkodowawczej gminy za szkodę powstałą w związku z niedostarczeniem lokalu socjalnego osobie uprawnionej, którą to odpowiedzialność reguluje art. 18 ust. 5 powołanej ustawy, dodany z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2007 roku.

Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że odpowiedzialność pozwanego - Gminy Miejskiej (...) jest odpowiedzialnością deliktową opartą na art. 417 § 1 kc, przy czym w orzecznictwie Sądu Najwyższego wydanym na tle obecnie obowiązującego stanu prawnego wskazuje się, iż odpowiedzialność gminy za szkodę wynikłą z zajmowania lokalu bez tytułu prawnego przez osobę uprawnioną z mocy wyroku do lokalu socjalnego jest odpowiedzialnością in solidum i jako taka nie ma cech odpowiedzialności subsydiarnej w stosunku do obowiązku tej osoby wynikającego z art. 18 ust. 1 i 3 cytowanej ustawy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19.06.2008 r., V CSK 31/08, OSNC-ZD 2009/1/16; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 07.12.2007 r., III CZP 1221/07, OSNC 2008/12/137). Odpowiedzialność gminy jest, zatem samoistna i niezależna od odpowiedzialności byłego lokatora. Po stronie Gminy nie występuje też współuczestnictwo konieczne z najemcą. Wskazano, że do przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 417 § 1 k.c. należy: szkoda wyrządzona przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władz publicznej oraz adekwatny związek przyczynowy między tym działaniem lub zaniechaniem a szkodą.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, wielkość szkody jaką powód poniósł w związku z niewywiązaniem się przez pozwanego z obowiązku oznaczonego w wyroku eksmisyjnym winna odpowiadać co do zasady hipotetycznej wysokości czynszu najmu jaki można by uzyskać na wolnym rynku, w przypadku, gdyby dotychczasowy lokator opróżnił lokal i umożliwił powodowi jego wynajęcie.

Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy wskazał, iż niewystarczające było przedstawienie przez powoda cen najmu innych mieszkań i na tej podstawie ustalenie jakby średniej stawki, albowiem przedstawione oferty najmu mieszkań dotyczyły mieszkań położonych w różnych częściach miejscowości, o różnej atrakcyjności ze względu na położenie, wyposażenie jak również różnej powierzchni mieszkania, gdzie nie uwzględniano również aktualnego stanu technicznego. Są to okoliczności które niewątpliwie miałyby wpływ na wartość stawki czynszu najmu, a w niniejszej sprawie przyjęcie i wyliczenie średniej stawki byłoby zbyt dowolne i nie miałyby odniesienia w konkretnych okolicznościach tego właśnie stanu faktycznego. Zdaniem Sądu Rejonowego dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości czynszu najmu lub też udowodnienie wysokości stawki czynszu poprzez wskazanie konkretnych przypadków, kiedy określone osoby zainteresowane, chciałyby dokonać najmu tego właśnie lokalu za określoną cenę, byłoby właściwym dowodem na okoliczność udowodnienia wysokości dochodzonego żądania.

Reasumując stwierdzono, iż powód, prezentowany przez fachowego pełnomocnika, i pouczony o obowiązku wykazania wysokości szkody, nie podolał temu obowiązkowi, ale ze względu na to, iż pozwany uznał powództwo do kwoty po 250 zł miesięcznie za okres 14 miesięcy, Sąd Rejonowy zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.750 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 07.08.2012 r. do dnia zapłaty, w pozostałym zakresie zaś powództwo oddalił, o czym orzekł w punkcie 1 i 2 wyroku. Sąd pierwszej instancji uznał, iż powodowi od pozwanego należy się odszkodowanie za okres 15 miesięcy, a nie 14 jak wskazał w piśmie pozwany, czyli za okres od września 2011 r. do końca listopada 2012 r., gdyż wyrok ustalający prawo do lokalu socjalnego uprawomocnił się w sierpniu 2011 r. a lokal socjalny najemczyni otrzymała w grudniu 2012 r.

Orzeczenie w przedmiocie zasądzonych odsetek ustawowych oparto na przepisie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. O kosztach procesu orzeczono na art. 98 k.p.c. Rygor natychmiastowej wykonalności w punkcie 4 wyroku nadano w związku z częściowym uznaniem powództwa przez pozwanego.

W apelacji powód R. W. zaskarżył powyższy wyrok co do punktu 2 w zakresie, w jakim powództwo zostało oddalone o kwotę 1500 zł, zarzucając mu naruszenie:

- prawa materialnego tj. art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, poprzez jego niezastosowanie,

- prawa materialnego tj. art. 417 § 1 kc w zw. z art. 361 § 2 kc poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, iż szkoda powoda nie obejmuje straty w wysokości czynszu za najem lokalu do jakiego zobowiązana do zapłaty była osoba uprawniona do lokalu socjalnego

- prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie ustaleń sprzecznych z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym i przyjęcie, iż powód nie wykazał szkody w wysokości 350 zł miesięcznie.

Mając na uwadze przedstawione zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżanego wyroku i zasądzenie od pozwanej dalszej kwoty w wysokości 1500 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 07.08.2012 r. oraz zasądzenie od pozwanej kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

Motywuując swe stanowisko skarżący wskazał, że nie sposób zgodzić się z wyrokiem, w jakim oddała on powództwo w zakresie 1500 zł, tj. poniżej kwoty 350 zł za każdy z 15 miesięcy objętych pozwem (czyli dalszych 100 zł za każdy z nich). Zaznaczył on, że szkoda w tak określonej wysokości odpowiadałaby stawce czynszu, do zapłaty której eksmitowana była zobowiązana na podstawie aneksu do umowy najmu z dnia 17.07.2009 r. (dowód przedłożony do pozwu). W ocenie powoda oczywistym jest, iż na podstawie art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Zgodnie z powołanym powyżej przepisem i aneksem do umowy najmu z dnia 17.07.2009 r., uprawniona do lokalu socjalnego W. D., winna więc uiszczać co miesiąc na rzecz powoda 350 zł, czego jednak nie czyniła i bezspornie stanowi to rzeczywistą szkodę powoda, którą nie sposób uznać za nie wykazaną w procesie. Odpowiedzialność pozwanej gminy, nie może być natomiast mniejsza, niż samej uprawnionej do lokalu socjalnego, skoro ich odpowiedzialność oparta jest na zasadzie in solidum.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja powoda podlegała oddaleniu z tych samych przyczyn, dla których w zaskarżonym wyroku oddalono powództwo ponad kwotę 3750 zł.

W pierwszej kolejności, wskazać jednak trzeba, iż słusznie jest stanowisko apelacji, że roszczenie odszkodowawcze właściciela lokalu przeciwko gminie przewidziane w 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.2005, nr 31, poz. 266 j.t.) w związku z art. 417 k.c. obejmuje wynagrodzenie szkody w pełnej wysokości. Obejmuje ono również roszczenie o odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu, jaki właściciel otrzymywałby od najemcy, gdyby stosunek najmu nie wygasł. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 7 grudnia 2007 r., sygn. akt III CZP 121/07 odpowiedzialność odszkodowawcza gminy wobec właściciela za niedostarczenie lokalu socjalnego byłemu lokatorowi, uprawnionemu, według wyroku orzekającego eksmisyję, do lokalu socjalnego i odpowiedzialność tego właściciela, oparta na art. 18 ust. 1 i 3 u.o.p.l., ma – w zakresie, w jakim ich obowiązki pokrywają się – charakter odpowiedzialności in solidum. Z zobowiązaniem in solidum mamy do czynienia wówczas, gdy kilka osób na podstawie odrębnych stosunków prawnych jest zobowiązanych do spełnienia w całości tego samego świadczenia wobec jednego podmiotu - lecz nie ma podstaw do przyjęcia solidarnej odpowiedzialności dłużników, brak jest bowiem przepisu, stanowiącego źródło solidarności (por: Agnieszka Rzepecka – Gil, Komentarz do art. 369 Kodeksu cywilnego, Lex). Stosowanie do treści art. 18 ust 1 i 3 u.o.p.l. osoba uprawniona w wyroku eksmisyjnym do lokalu socjalnego ma obowiązek zapłaty właścicielowi wynagrodzenia na poziomie czynszu uiszczanego przed wygaśnięciem uprawnienia do korzystania z zajmowanego nadal lokalu. Skoro więc odpowiedzialność gminy i osoby uprawnionej do lokalu socjalnego ma charakter odpowiedzialności in solidum, to niewątpliwym jest, że odszkodowanie należne od gminy nie powinno być niższe od wysokości czynszu, który taka osoba obowiązana była uiszczać przed wygaśnięciem stosunku najmu.

Pomimo prawidłowej argumentacji prawnej skarżącego w przedstawionym wyżej zakresie, nie było jednak podstaw zmiany zaskarżonego wyroku. Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie pozwala na ustalenie wysokości

odszkodowania, do którego zapłaty byłaby obowiązana osoba uprawniona w wyroku eksmisyjnym do lokalu socjalnego, a zatem odszkodowania odpowiadającego wysokości czynszu, który osoba taka miała obowiązek opłacać przed wygaśnięciem uprawnienia do korzystania z zajmowanego nadal lokalu. Wbrew twierdzeniom apelacji do pozwu nie załączono umowy najmu lokalu z dnia 14 czerwca 2008, jak również nie dołączono aneksu do tej umowy z dnia 17 lipca 2009 r., z którego to aneksu mogłoby wynikać, że W. D. zobowiązała się uiszczać czynsz w wysokości 350 zł miesięcznie. Co więcej, najemczyni – W. D. przesłuchana w charakterze świadka również nie potwierdziła tej okoliczności. Wskazała jedynie, że w początkowym okresie uiszczała czynsz w takiej wysokości, w jakiej była w stanie, później już w ogóle nie płaciła czynszu. Brak możliwości ustalenia wysokości odszkodowania w sposób wskazany w art. 18 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) uniemożliwił korektę zasądzonej w zaskarżonym wyroku kwoty, zgodnie z wnioskiem apelacji.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację jako bezzasadną.