

Sygn. akt III Ca 1058/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Tomasz Pawlik

Sędzia SO Leszek Dąbek

Sędzia SR (del.) Anna Hajda (spr.)

Protokolant Aneta Puślecka

po rozpoznaniu w dniu 15 stycznia 2014 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.

przeciwko Gminie G.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 29 kwietnia 2013 r., sygn. akt I C 159/13

1. oddala apelację;

2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 300 zł (trzysta złotych) z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

SSR (del.) Anna Hajda SSO Tomasz Pawlik SSO Leszek Dąbek

Sygn. akt III Ca 1058/13

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. wniosła o zasądzenie od pozwanej Gminy G. kwoty 3613,63 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 2856,43 zł od dnia 7 listopada 2012 roku do dnia zapłaty i od kwoty 757,20 zł od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty oraz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu argumentowała, że dochodzi odszkodowania z tytułu niedostarczenia przez pozwaną lokalu socjalnego T. M., M. M., A. M.. Powódka jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...), w odniesieniu do którego Sąd Rejonowy w Gliwicach wyrokiem z dnia 25 października 2011 roku orzekł wobec T. M., M. M., A. M. opuszczenie i opróżnienie lokalu jednocześnie ustalając im prawo do lokalu socjalnego. Pismem z dnia 25 października 2012 roku powódka wezwała pozwaną do dostarczenia eksmitowanym lokatorom lokalu socjalnego. Do dnia wniesienia pozwu, pozwana nie przedstawiła T. M., M. M., A. M. żadnej oferty umowy najmu lokalu socjalnego, czego konsekwencją była niemożność wykonania orzeczenia. W następstwie niewskazania lokalu socjalnego, powódka poniosła szkodę za okres od stycznia do lutego 2012 roku oraz za okres od maja do września 2012 roku w kwocie 3613,63 zł, albowiem T. M., M. M., A. M. w tym okresie nie uiszczały pełnego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, jak również opłat eksploatacyjnych. Dochodzone roszczenie równe jest opłatom za

zajmowany lokal na które składa się : eksploatacja podstawowa, opłata na fundusz remontowy, opłata za wymianę wodomierza, centralne ogrzewanie, zaliczka za podgrzanie wody, opłata stała za podgrzanie wody, zaliczka na poczet zimnej wody i odprowadzenie ścieków, opłata za wywóz nieczystości stałych. Pozwana wezwana do zapłaty zaległej kwoty odmówiła zapłaty odszkodowania, co czyni powództwo zasadnym.

Pozwana Gmina G. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Zarzuciła powódce, że nie wykazała adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy rzekomym zaniechaniem ze strony pozwanej gminy a wystąpieniem szkody.

Na rozprawie w dniu 21 marca 2013 roku pełnomocnik powódki wskazał ,że domaga się odszkodowania tytułem szkody rzeczywistej w wysokości równowartości tego czego nie zapłaciły osoby zajmujące lokal i nie domaga się odszkodowania w wysokości równowartości czynszu jaki powód mógłby osiągnąć na wolnym rynku.

Wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2013 roku Sąd Rejonowy w Gliwicach oddalił powództwo i postanowił nie obciążać powódki kosztami zastępstwa procesowego.

Podstawą tej treści rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego były następujące ustalenia faktyczne poczynione przez ten Sąd.

Powód (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. jest właścicielem lokalu położonego w G. przy ulicy (...).

Lokal położony w G. przy ulicy (...) zamieszkiwany był przez T. M., M. M., A. M., w odniesieniu do których Sąd Rejonowy w Gliwicach wyrokiem z dnia 25 października 2011 roku w sprawie I C 1152/11 orzekł opuszczenie i opróżnienie lokalu jednocześnie ustalając im prawo do lokalu socjalnego. Lokatorzy nadal zajmują sporny lokal. W dniu 25 października 2012 roku powódka zwróciła się do pozwanej o przyznanie lokalu socjalnego dla T. M., M. M., A. M. zajmujących lokal przy ul. (...). Pismo to wpłynęło do pozwanej w dniu 7 listopada 2012 roku .Pismem z dnia 16 listopada 2012 roku pozwana poinformowała powoda, iż na chwilę obecną nie posiada lokalu socjalnego dla T. M., M. M., A. M. zajmujących lokal przy ul. (...) i nie jest w stanie sprostać swemu obowiązkowi nałożonemu przez Sąd. W okresie od stycznia do lutego 2012 roku oraz w okresie maja do września 2012 roku T. M., M. M., A. M. zajmujący lokal przy ul. (...) nie regulowali całości odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłat za media. Należne opłaty za zajmowanie lokalu w okresie od stycznia do lutego 2012 roku oraz w okresie maja do września 2012 roku obejmujące: eksploatację podstawową, opłatę na fundusz remontowy, opłatę za wymianę wodomierza, centralne ogrzewanie, zaliczkę za podgrzanie wody, opłatę stałą za podgrzanie wody, zaliczkę na poczet zimnej wody i odprowadzenie ścieków, opłatę za wywóz nieczystości stałych wynosiły po uwzględnieniu wpłaty lokatorów w wysokości 547,60 zł i należnego im zwrotu z tytułu zużycia wody w wysokości 129,50 zł kwotę 3613,63 zł. Powódka prowadzi gospodarke mieszkaniową. Gospodarowanie nieruchomościami do których tytuł prawny przysługuje powódce stanowi przedmiot statutowej działalności powódki ujawniony w KRS. Celem działalności powoda jest więc dążenie do oddania wskazanego lokalu do odpłatnego używania na podstawie umowy najmu oraz do pobierania pożytków cywilnych z nieruchomości. W dniu 4 grudnia 2012 roku powódka wystąpiła do pozwanej z wezwaniem przedsądowym o zapłatę kwoty 3661,23 zł tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego osobom uprawnionym do tego z mocy wyroku sądowego. Pozwana nie dokonała dobrowolnej zapłaty należności.

W tak ustalonym stanie faktycznym zważył Sąd Rejonowy, że podstawę prawną roszczenia powódki stanowi 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. 2005, Nr 31, poz. 266 ze zm.), zgodnie z którym jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.). Odpowiedzialność gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego byłemu lokatorowi i lokatora wobec właściciela lokalu jest odpowiedzialnością in solidum. Bezzasadny jest zatem argument pozwanej zgodnie, z którym powódka miała wykazać, że wzywała byłych lokatorów do zapłaty dochodzonego odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu. Dochodzone odszkodowanie stanowi równowartość szkody rzeczywistej w wysokości równowartości tego czego nie zapłaciły osoby zajmujące lokal. Wysokość odszkodowania powinna być wykazana

w stopniu graniczącym z pewnością. W sprawie na okoliczność wysokości opłat za wskazany okres Sąd dopuścił dowód z dokumentów prywatnych, których prawdziwość powódka wykazała poprzez przedłożenie dokumentów źródłowych (uchwał, zawiadomień od dostawców mediów) oraz poprzez wykazanie ilości zużycia w ramach dowodu z zeznań świadka T. M.. Stwierdził zatem Sąd Rejonowy, że wysokość szkody została wykazana. Jednak nie można – w ocenie Sądu I instancji - przypisać pozwanej odpowiedzialności w trybie 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. 2005, Nr 31, poz. 266 ze zm.) W ocenie Sądu Rejonowego aby Gmina dopuściła się zaniechania opóźnienia w wykonaniu obowiązku musi być skutecznie do tego wezwana. Bez znaczenia pozostaje okoliczność, że pozwana zgodnie ze stosownymi regulacjami została powiadomiona o toczącym się postępowaniu w sprawie o eksmisję, zresztą w wyniku tego zawiadomienia nie przystąpiła do sprawy w charakterze interwenienta. Podkreślić należy, że żadna w mających w sprawie zastosowanie regulacji nie nakłada na gminy obowiązku natychmiastowego złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego odpowiedniego dla określonych osób. Gmina popada zatem w opóźnienie gdy tego obowiązku nie realizuje w terminie rozsądnym od chwili wezwania jej do wskazania lokali socjalnych zobowiązanym do opuszczenia lokalu. W rozpoznawanej sprawie powódka w dniu 25 października 2012 roku zwróciła się do pozwanej o przyznanie lokalu socjalnego dla T. M., M. M., A. M. zajmujących lokal przy ul. (...). Pismo to wpłynęło do pozwanej w dniu 7 listopada 2012 roku. Natomiast żąda zapłaty odszkodowania za okres od stycznia do lutego 2012 roku oraz za okres od maja do września 2012 roku czyli dużo wcześniejszy. O zaniechaniu Gminy w wykonaniu obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego można mówić po upływie 30 dni od skutecznego jej wezwania czyli po upływie 30 dni od 7 listopada 2012 roku. W następstwie powództwo na podstawie powołanych przepisów oddalono w całości. O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. nie obciążając nimi powódki.

Z wyżej wskazanym orzeczeniem nie zgodziła się powódka wywodząc apelację i zaskarżając wyrok w punkcie pierwszym. Skarżąca zarzuciła dokonanie ustaleń sprzecznych z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym poprzez błędne przyjęcie, że szkoda dotyczy okresu od stycznia do lutego 2012 roku i od maja do września 2012 roku podczas gdy zgromadzony w sprawie materiał dowodowy (w szczególności zestawienie na karcie 15 akt oraz zeznania świadka T. M.) wskazuje jednoznacznie, że szkoda dotyczy okresu od stycznia do lutego 2012 roku i od maja do listopada 2012 roku. Nadto apelująca zarzuciła naruszenie prawa materialnego, tj. art. 18 ust.5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w zw. z art. 417 § 1 kc poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że aby gmina dopuściła się zaniechania wykonania obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego dla osób, którym uprawnienie to zostało przyznane w prawomocnym wyroku nakazującym opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego musi być skutecznie do tego wezwana oraz, że nie ma podstaw do obciążenia gminy odpowiedzialnością odszkodowawczą za okres wcześniejszy niż wezwanie do dostarczenia lokalu socjalnego, podczas gdy prawidłowa wykładnia tych przepisów wskazuje, że gmina dopuszcza się bezprawnego zaniechania jeżeli nie składa oferty najmu lokalu socjalnego niezwłocznie po uprawomocnieniu się wyroku i ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą niezależnie od wezwania do dostarczenia lokalu socjalnego.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżąca domagała się zmiany wyroku w punkcie pierwszym poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 3.613,63 złote z ustawowymi odsetkami od kwoty 2.856,43 złote od dnia 7 listopada 2012 roku oraz od kwoty 757,20 złotych od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania za I instancję, w tym kosztami zastępstwa prawnego według norm przepisanych. Równocześnie powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwana Gmina domagała się jej oddalenia oraz obciążenia powódki kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie mogła odnieść skutku, jako że zaskarżony wyrok jest trafny, mimo iż jeden z zarzutów apelacyjnych okazał się być uzasadniony. Rację ma skarżący twierdząc, że Sąd Rejonowy w pewnym zakresie poczynił błędne ustalenia faktyczne. Istotnie, z treści uzasadnienia pozwu, w powiązaniu z treścią dołączonego do pozwu

rozliczenia należności i zapłat za bezumowne korzystanie z mieszkania wynika, że dochodzona pozewm należność obejmuje styczeń i luty 2012 roku oraz okres od maja do listopada 2012 roku. Okoliczność powyższa pozostaje jednak bez wpływu na trafność zaskarżonego orzeczenia, co zdaje się dostrzegać sama skarżąca. Zasadniczy zarzut apelacji dotyczący naruszenia prawa materialnego w ocenie Sądu Okręgowego uznać należy za chybiony. Zgodnie z treścią regulacji 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. 2005, Nr 31, poz. 266 ze zm.), jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.). Zatem z brzmienia przytoczonego przepisu w żaden sposób nie wynika obowiązek niezwłocznego dostarczenia lokalu socjalnego osobie do niego uprawnionej. Fakt uczestniczenia bądź nie gminy w postępowaniu sądowym w sprawie o opuszczenie lokalu mieszkalnego także nie może przesądzać o takim obowiązku. Oczywiście gmina ma możliwość przystąpienia do takiego postępowania, niemniej – co oczywiste – sam fakt uwzględnienia powództwa o eksmisję nie przesądza jeszcze o konieczności dostarczenia lokalu socjalnego osobie eksmitowanej. Nierzadko dochodzi przecież – mimo istnienia orzeczenia eksmisyjnego – do przywrócenia tytułu prawnego do danego lokalu mieszkalnego, lub do innych sytuacji faktycznych, które niwelują istnienie obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego. Podkreślenia wymaga także okoliczność, że żadna z mających w sprawie zastosowanie regulacji nie nakłada na gminy obowiązku natychmiastowego złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i oczywistym jest, że dla realizacji tego obowiązku niezbędny jest pewien okres, pozwalający na przygotowanie lokalu socjalnego odpowiedniego dla określonych osób. Gmina zatem popada w zawinione opóźnienie wówczas, gdy obowiązku tego nie realizuje w terminie rozsądnym od chwili wezwania jej do wskazania lokali socjalnych zobowiązanym do opuszczenia lokalu. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy wezwanie do przyznania lokalu socjalnego dla T. M., M. M., A. M. zajmujących lokal przy ul. (...) wpłynęło do pozwanej w dniu 7 listopada 2012 roku. Zatem przy przyjęciu co najmniej miesięcznego terminu pozwalającego na przygotowanie odpowiedniego lokalu socjalnego roszczenie odszkodowawcze mogłoby przysługiwać powódce najwcześniej od dnia 7 grudnia 2012 roku. Wobec objęcia pozewm należności za okres wcześniejszy nie zasługiwało ono na uwzględnienie, z przyczyn wskazanych powyżej.

Reasumując powyższe, apelacja jako pozbawiona uzasadnionych podstaw podlegała oddaleniu, stosownie do treści art. 385 kpc.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na zasadzie art. 98 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc i § 6 pkt 3 i § 12 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

SSR(del.) Anna Hajda SSO Tomasz Pawlik SSO Leszek Dąbek