

Sygn. akt III Ca 1729/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 stycznia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Tomasz Pawlik (spr.)

Sędzia SO Leszek Dąbek

SR del. Roman Troll

Protokolant Agnieszka Wołoch

po rozpoznaniu w dniu 13 stycznia 2016 r. w Gliwicach

na rozprawie

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

przeciwko Gminie G.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 13 maja 2015 r., sygn. akt I C 361/14

**I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

- 1. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 4298,36 zł (cztery tysiące dwieście dziewięćdziesiąt osiem złotych i trzydzieści sześć groszy);**
- 2. oddala powództwo w pozostałej części;**
- 3. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 853 zł (osiemset pięćdziesiąt trzy złote) tytułem zwrotu kosztów postępowania;**
- 4. nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa –Sądu Rejonowego w Gliwicach kwotę 92,51 zł (dziewięćdziesiąt dwa złote i pięćdziesiąt jeden groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych pokrytych tymczasowo przez Skarb Państwa;**

**II. oddala apelację w pozostałej części;**

**III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 293,75 zł (dwieście dziewięćdziesiąt trzy złote i siedemdziesiąt pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSR (del.) Roman Troll SSO Tomasz Pawlik SSO Leszek Dąbek

Sygn. akt III Ca 1729/15

# UZASADNIENIE

Powód: (...) Państwowe Spółka Akcyjna w W. domagał się zasądzenia od pozwanej Gminy 7.814,92 zł odszkodowania za szkodę spowodowaną niezapewnieniem przez pozwaną lokalu socjalnego P. K. (1), G. K. i P. K. (2), co uniemożliwiło wykonanie prawomocnego wyroku sądowego orzekającego eksmisję. Niezależnie od tego powód domagał się zasądzenia na jego rzecz od pozwanej kosztów postępowania.

W pozwie wskazano, że żądanie odszkodowania dotyczy okresu od 1 sierpnia 2010 r. do 31 grudnia 2011 r.. Wysokość odszkodowania wyliczano na zasadach określonych w art.18 ust.3 ustawy o ochronie praw lokatorów z uwzględnieniem art.417 k.c. i art.18 ust.5 wspomnianej ustawy. Podkreślono, że P. K. (1) zobowiązany był do opłacania odszkodowania w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłby zobligowany uiszczać, gdyby stosunek najmu nie wygasł. Wskazano też brak jakichkolwiek wpłat za wymieniony w pozwie okres i podkreślono w tym kontekście odpowiedzialność pozwanej Gminy.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania. W odpowiedzi na pozew podniosła szereg zarzutów. I tak:

- kwestionowała prawo własności powoda do przedmiotowego lokalu,
- podważała wysokość wskazanej przez powoda szkody, podnosząc w tym kontekście, że nie może w tym zakresie stanowić dowodu prywatny dokument – symulacyjne naliczenie czynszu,
- kwestionowała również fakt zamieszkiwania w lokalu w spornym okresie wszystkich osób wymienionych w wyroku eksmisyjnym
- podniosła zarzut przedawnienia, wskazując na jego trzyletni termin.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy oddalił powództwo, zasądził od powódki na rzecz pozwanej 1200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania i nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa 92, 51 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych pokrytych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sąd Rejonowy ustalił, w oparciu o treść księgi wieczystej, że powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...). P. K. (1), G. K. i P. K. (2) zajmowali przedmiotowy lokal. Wyrokiem z 10 kwietnia 2008 r. Sąd Rejonowy orzekł eksmisję tych osób przyznając im jednocześnie prawo do lokalu socjalnego. Przed wydaniem wyroku G. i P. K. (2) wyprowadziły się z lokalu, a pozostał w nim aż do swojej śmierci w dniu 1 października 2015 r. P. K. (1). W okresie wymienionym w pozwie nie były regulowane należności za lokal. Powód naliczał opłaty za lokal z uwzględnieniem zameldowanych w nim 3 osób w wysokości: 457, 88 zł miesięcznie w tym 365, 46 za eksploatację a pozostała część za media, a następnie od 1 stycznia 2011 r. w wysokości 460,46 zł w tym 365,46 zł za eksploatację. Pomimo wezwań kierowanych do pozwanej od 28 października 2008 r. pozwana nie dostarczyła lokalu socjalnego, co uniemożliwiało wykonanie wyroku eksmisyjnego.

Sąd I instancji ustalił także, że ze względu na szczególne regulacje prawne i wewnętrzne regulaminy powód nie wynajmuje w zasadzie lokali na zasadach wolnorynkowych.

Na bazie powyższych ustaleń Sąd Rejonowy ocenił, że powódka nie wykazała wysokości poniesionej szkody. Zdaniem tego Sądu Polskie Koleje Państwowe, ze względu na szczególny reżim prawny tej spółki nie miały w ogóle możliwości wynajęcia lokalu na zasadach wolnorynkowych. Podstawowym natomiast warunkiem przypisania odpowiedzialności pozwanej za brak zapłaty za lokal jest ustalenie, iż w przypadku gdyby lokal nie był zajęty przez uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego byłaby możliwość uzyskiwania z tego lokalu dochodu w postaci czynszu.

Od opisanego wyroku apelację wniósł powód, który domagał się jego zmiany i uwzględnieniem powództwa w całości, względnie uchylenia przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu. Skarżący domagał się także zasądzenia na jego rzecz kosztów postępowania za obie instancje. W apelacji zarzucono sądowi pierwszej instancji

naruszenie art.417 § 1 i art. 361 § 1 k.c. w związku z art.18 ust.3 i 5 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów oraz mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W uzasadnieniu podkreślono powołując się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2010 r. o sygn. akt II CSK 323/09, że na gruncie art.18 ust.3 i 5 u.o.p.l. nie budzi wątpliwości przekonanie, iż pozostaje w normalnym związku przyczynowym z zaniechaniem przez gminę wypełnienia obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobie do tego uprawnionej, strata właściciela lokalu mieszkalnego spowodowana nieuiszczeniem przez byłego lokatora opłat za używanie zajmowanego lokalu i że za i tę postać szkody gmina ponosi odpowiedzialność na podstawie art.417 § 1 k.c..

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania odwoławczego. W odpowiedzi na apelację akceptowała stanowisko Sądu Rejonowego i powtórzyła zarzut przedawnienia.

### **Sąd Okręgowy zważył:**

***Apelacja zasługiwała częściowo na uwzględnienie, a to w części, w jakiej roszczenie powoda okazało się wykazane i nieprzedawnione. W pozostałym zakresie apelacja podlegała oddaleniu.***

Powód dochodził od pozwanej gminy odszkodowania za okres od 1 sierpnia 2010 r. do dnia 31 grudnia 2011 r. z tytułu niedostarczenia byłym eksmitowanym lokatorom lokalu socjalnego. Wysokość tego odszkodowania miała odpowiadać naliczonemu przez powoda według zasad z art.18 ust.3 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów oraz mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego czynszowi wraz z dodatkowymi opłatami należnego od lokatorów za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

Istnienie tak określonego roszczenia powód wykazał, co do zasady i w części, co do jego wysokości. Jak wynika z ustaleń Sądu Rejonowego powód jest właścicielem przedmiotowego lokalu, który zajmował w spornym okresie, pomimo wyroku eksmisyjnego P. K. (1). Pozwana, pomimo treści wyroku eksmisyjnego i wezwania powoda nie dostarczyła byłemu lokatorowi lokalu socjalnego. Nie ulega, zatem wątpliwości, że gmina ponosi odpowiedzialności na podstawie art.18 ust.3 i 5 u.o.p.l. i art.417 § 1 k.c. za szkodę spowodowaną swoim zaniechaniem. Odpowiedzialność gminy i osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego jest przy tym odpowiedzialnością in solidum.

Jak trafnie zauważono w apelacji na gruncie art.18 ust.3 i 5 u.o.p.l. nie budzi wątpliwości przekonanie, iż pozostaje w normalnym związku przyczynowym z zaniechaniem przez gminę wypełnienia obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobie do tego uprawnionej, strata właściciela lokalu mieszkalnego spowodowana nieuiszczeniem przez byłego lokatora opłat za używanie zajmowanego lokalu i że za i tę postać szkody gmina ponosi odpowiedzialność na podstawie art.417 § 1 k.c.. Nie ma natomiast racji Sąd Rejonowy, że podstawowym warunkiem przypisania odpowiedzialności pozwanej za brak zapłaty za lokal jest ustalenie, iż w przypadku gdyby lokal nie był zajęty przez uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego byłaby możliwość uzyskiwania z tego lokalu dochodu w postaci czynszu. Takie stanowisko nie uwzględnia, bowiem charakteru odpowiedzialności gminy za zapłatę należności przez byłego lokatora zajmującego lokal mieszkalny bez tytułu prawnego.

Skoro, zatem bezsporne jest, że były lokator nadal zajmował lokal bez tytułu prawnego i nie uiszczał jakichkolwiek kwot roszczenie powódki trzeba było uznać generalnie za zasadne. W tej sytuacji należało w pierwszej kolejności ocenić, wobec zarzutu pozwanej, czy należności powoda nie uległy przedawnieniu.

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 marca 2014 r. sygn. akt IV CNP 33/13 (LEX nr 1438649) określone w art.18 ust.1 ustawy z dnia 21.06. 2001 r. o ochronie praw lokatorów oraz mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego roszczenia odszkodowawcze przedawniają się w terminie trzyletnim przewidzianym w art.118 k.c. dla roszczeń o świadczenia okresowe. Pozew w niniejszej sprawie wpłynął 19 lutego 2014 r., Przedawnieniu uległy, zatem roszczenia dochodzone przez powoda za 2010 r. oraz za styczeń 2011 r.. Przedawnienie należności za luty i następne okresy 2011 r. nie uległy natomiast przedawnieniu. Wypada w tym miejscu zauważyć, że bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne (art.120 § 1 k.c.), a należność za luty mogła stać się

wymagalna nie wcześniej niż z ostatnim dniem tego miesiąca (brak podstaw do przyjęcia, aby odszkodowanie z art.18 ust.3 u.o.p.l. było płatne z góry).

Wobec powyższego pozostawało do rozważania czy wyliczenie należności czynszowych sporządzone przez powódkę za okres od 1 lutego do 31 grudnia 2011 r. jest miarodajne i wiarygodne.

Sąd Rejonowy przeprowadził w sprawie dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Z opinii tej wynika (patrz s.13 opinii), że wysokość możliwego miesięcznego czynszu za najem lokalu położonego w G. przy ul. (...) wynosiła 919 zł. Wskazana opinia jest wiarygodna. Została sporządzona przez osobę posiadającą wysokie kwalifikacje zawodowe potwierdzone egzaminem państwowym i praktyką. Oparto się w niej o dane z miejscowego rynku nieruchomości i uwzględniono cechy lokalu. W tej sytuacji nie sposób twierdzić, że zastosowana przez powoda przy naliczaniu należności stawka: 365,46 zł miesięcznie, stanowiącą ok.40 % wartości rynkowych jest wygórowana. Tak niska wielkość uwzględnia też w pełni specyficzny charakter nieruchomości podlegającej specjalnemu reżimowi prawnemu.

O ile stawki należności za media (woda, kanalizacja) także są pełni wiarygodne i znajdujące potwierdzenie w doświadczeniu życiowym, to trzeba było uwzględnić, że w spornym okresie zamieszkiwała w lokalu jedna osoba a nie trzy. Oznacza to, że wysokość odszkodowania trzeba było obliczyć według stawki miesięcznej 390,76 zł (w tym: 365,46 zł odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu) pomnożonej przez 11 miesięcy, co daje razem 4 298,36 zł.

Mając na uwadze powyższe zaskarżony wyrok podlegała zmianie poprzez uwzględnienie powództwa do kwoty 4298,36 zł. Odpowiednio do wyniku postępowania zmianie podlegało także, na zasadzie z art.100 k.p.c., rozstrzygnięcie dotyczące kosztów postępowania przez sądem pierwszej instancji. Rozstrzygając w tym zakresie miano na uwadze, że powództwo zostało uwzględnione w 55%, a także wysokość poniesionych przez strony wydatków. W wypadku powoda była to opłata sądowa, zaliczka w kwocie 1000 zł na poczet wynagrodzenia biegłego oraz wynagrodzenie pełnomocnika wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa. Pozwana poniosła natomiast dotychczas jedynie koszty wynagrodzenia pełnomocnika. Stosunkowe rozdzielenie kosztów spowodowało, zatem, że pozwana winna zwrócić powodowi 853 zł oraz ponieść wyłożoną dotychczas przez Skarb Państwa część kosztów wynagrodzenia biegłego.

W opisanym powyżej zakresie orzeczono na podstawie art.386 § 1 k.p.c..

W części, w jakiej powództwo okazało się bezzasadne, oddalono apelację przy zastosowaniu art.385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono zgodnie z jego wynikiem na zasadzie art.100 i art.108 § 1 k.p.c.. Wzięto pod uwagę, że apelacja została uwzględniona w 55 % oraz poniesione przez strony dotychczas wydatki (powód: opłata od apelacji-391 zł, wynagrodzenie pełnomocnika 600 zł, opłaty od pełnomocnictw-34 zł, pozwana: wynagrodzenie pełnomocnika-600 zł). Stosunkowe rozdzielenie kosztów spowodowało, zatem, że pozwana winna zwrócić powodowi 293,75 zł.

SSR (del.) Roman Trolll SSO Tomasz Pawlik (spr.) SSO Leszek Dąbek