

Sygn. akt V Ca 1654/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 września 2012 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bożena Miśkowiec
Sędziowie:	SSO Magdalena Majewska (spr.) SSR del. Tomasz Pałdyna
Protokolant:	sekr. sądowy Marta Dziekańska

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2012 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. B.

przeciwko (...)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie

z dnia 12 marca 2012 r., sygn. akt I C 1064/11

- 1. oddala apelację;**
- 2. zasądza od K. B. na rzecz (...) kwotę 1200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.**

V Ca 1654/12

UZASADNIENIE

Powód K. D. — B. wniósł pozew przeciwko Miastu (...), o zapłatę kwoty 22.173,34 złotych wraz z ustawowymi odsetkami do dnia 14 lipca 2011 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwany domagał się oddalenia powództwa w całości, zasądzenia od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W toku niniejszego postępowania powód cofnął pozew o kwotę 4.550,70 zł dotyczącą odszkodowania za styczeń i okres od 1 do 16 lutego 2010 r. wraz ze zrzeczeniem się roszczenia a w pozostałym zakresie popierał powództwo.

Pozwany wnosił o zasądzenie kosztów w zakresie objętym cofnięciem pozwu . Wnosił o oddalenie powództwa w pozostałym zakresie.

Wyrokiem z dnia 12 marca 2012 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie odnośnie kwoty 4.550,70 zł. umorzył postępowanie w sprawie, w pozostałym zakresie powództwo oddalił i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2.400 zł. tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy ustalił, że K. B. jest wyłącznym właścicielem lokalu mieszkalnego, położonego w W. przy ul. (...), o numerze (...). Powód nabył własność lokalu w wyniku umownego zniesienia współwłasności budynku i współużytkowania wieczystego gruntu oraz ustanowienia odrębnej własności lokali, dokonanego aktem notarialnym w dniu 14 stycznia 2011 r. Przedmiotowy lokal nr (...) był zajmowany przez W. J. .Wyrokiem z dnia 7 grudnia 2009 roku wydanym w sprawie I C 656/09 tutejszy Sąd nakazał W. J. eksmisję lokalu mieszkalnego nr (...) , położonego w W., przy ul. (...). Ponadto Sąd ustalił, że pozwany W. J. ma prawo do otrzymania lokalu socjalnego oraz nakazał wstrzymanie eksmisji do czasu złożenia przez Miasto (...), występującemu w postępowaniu jako interwenient uboczny, oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wyrokowi w dniu 22 stycznia 2010 roku została nadana klauzula wykonalności.

W dniu 27.01.2010 roku Powód wystąpił do Naczelnika Wydziału (...) dla dzielnicy (...) o jak najszybsze przyznanie lokalu socjalnego dla W. J., powołując się na zapadły wyrok.

W. J. ma orzeczony znaczny stopień niepełnosprawności, który ma charakter trwały. Z uwagi na stan zdrowia i utratę tytułu prawnego do zajmowanego lokalu pozwany decyzją z dnia 28 października 2009 roku umieścił W. J. na liście osób oczekujących na najem lokalu mieszkalnego.

W. J. pismem z dnia 29 stycznia 2010 roku zwracał się do pozwanego o przyspieszenie przydziału mieszkania i w odpowiedzi został poinformowany o włączeniu do grupy spraw oczekujących na realizację w ramach pierwszeństwa najmu oraz o braku możliwości określenia konkretnego terminu realizacji sprawy.

Z ponownym wnioskiem o jak najszybsze przyznanie lokalu socjalnego W. J. zwracał się powód w dniu 25 maja 2010 roku. Pismem z dnia 25 czerwca 2010 roku pozwany poinformował W. J., że kieruje go do zawarcia na czas nieoznaczony umowy najmu lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W..

W dniu 1 lipca 2010 roku W. J. zawarł umowę najmu powyższego lokalu. Faktycznie opróżnienie lokalu należące go do powoda nastąpiło w 05 sierpnia 2011 r. Po zwolnieniu lokalu powód przeprowadził w nim generalny remont, który znacznie podniósł standard mieszkania. Obecnie wynajmuje lokal za kwotę 2.800 złotych miesięcznie w której mieszczą się również opłaty związane z korzystaniem z lokalu w kwocie 398,66 złotych . W okresie gdy w lokalu zamieszkiwał W. J. powód otrzymywał oferty od osób zainteresowanych wynajmem.

Powód dwukrotnie wezwał Urząd Dzielnicy (...), reprezentujący Miasto (...), do zapłaty odszkodowania z tytułu nieprzydzielenia lokalu socjalnego tj. w kwocie 9.093,61 zł - wezwaniem doręczonym w dniu 02 marca 2011 r. oraz w kwocie 22.173, 24 zł -wezwaniem z 13 czerwca 2011 r.. Powód ustalił wysokość odszkodowania opierając się na ofertach wynajmu mieszkań zawartych w Internecie, agencjach nieruchomości.

Sąd zważył, że w związku oświadczeniem Powoda o cofnięciu powództwa wraz ze zrzeczeniem się roszczenia do kwoty 4.550,70 zł, złożonym pismem procesowym z dnia 27 października 2011 r., doprecyzowanym przez pełnomocnika Powoda ustnie do protokołu na rozprawie dnia 27 lutego 2012 r. należało umorzyć w tej części postępowanie w oparciu o przepis art. 355§1 k.p.c w zw. z art. 203 §1 kpc uznając, że nie ma podstaw do uznania cofnięcia pozwu za niedopuszczalne.

Odnosząc się do pozostałej części roszczenia - Sąd Rejonowy uznał, że powództwo podlega oddaleniu przede wszystkim z uwagi na nieudowodnioną wysokość szkody.

W pierwszym rzędzie Sąd wskazał, że - wbrew stanowisku pozwanego - powód ma legitymację czynną do występowania z pozwem w niniejszej sprawie. Na mocy umowy przedwstępnej z dnia 16 lutego 2010 roku współwłaściciele lokalu mieszkalnego nr (...) postanowili, że wyłącznie powód będzie uprawniony do korzystania z tego lokalu i pobierania pożytków. Niewątpliwie pożytkiem są dochody jakie przynosi rzecz, a czynsz najmu który mógłby być pobierany przez powoda w przypadku wynajęcia lokalu jest takim dochodem. Zatem również odszkodowanie określone w art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2005 r Nr 31 póź 266 ze zm.) którego głównym elementem jest utracony zysk wynikający z niepobierania czynszu za lokal mieści się w granicach w jakich współwłaściciele podjęli decyzję o przekazaniu powodowi wyłącznych uprawnień do dochodzenia tych należności.

Na skutek wydanego przez Sąd wyroku orzekającego eksmisję W. J. na pozwanym ciążył obowiązek złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Zgodnie z treścią art. 18 ust. 5 powoływanej wyżej ustawy, 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, póź. 93, z późn. zm.)".

Odpowiedzialność gminy wobec właściciela lokalu wynika z faktu niedostarczenia lokalu socjalnego w sytuacji, gdy uprawnienie do lokalu socjalnego zostało przyznane orzeczeniem sądu. Wskazanie jako podstawy odpowiedzialności art. 417 k.c. oznacza, że przesłanką powstania odpowiedzialności jest stwierdzenie niewykonania przez gminę swojego obowiązku, niezależnie od przyczyn takiego stanu rzeczy. Właściciel jest zobligowany do wykazania, że poniósł szkodę, która pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z zaniechaniem gminy. Odszkodowanie obejmuje zarówno rzeczywisty uszczerbek majątkowy jak i utracone przez właściciela lokalu korzyści, zgodnie z art. 361 § 2 k.c. Brak jest bowiem przepisów szczególnych, które mogłyby ograniczać rozmiary kompensaty. (uzasadnienie wyroku TK z dnia 8 kwietnia 2010 roku , P 1/08 , OTK-A2010/4/33)

Przedmiotowemu wyrokowi eksmisyjnemu została w dniu 27 stycznia 2010 roku nadana klauzula wykonalności i wówczas powód zwrócił się do pozwanego o wykonanie obowiązku przewidzianego w wyroku. Zatem od tej chwili strona pozwana ponosi odpowiedzialność za niedostarczenie uprawnionemu lokalu socjalnego przy czym - co wymaga podkreślenia, w ocenie Sądu, odpowiedzialność ta jest ograniczona jedynie do chwili przedstawienia uprawnionemu oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego a nie do czasu faktycznego opróżnienia lokalu, na co pozwany de facto nie ma wpływu. Zważywszy na fakt, iż pozwany złożył ofertę zawarcia umowy najmu lokalu w dniu 25 czerwca 2010 roku, zasadnym było żądanie odszkodowania za okres od 16 lutego 2010 roku (jak wnosił powód) do tej daty.

Sąd I instancji podkreślił, że w toku procesu strona pozwana konsekwentnie kwestionowała wysokość szkody wskazywaną przez powoda tj. ustaloną przez niego wysokość czynszu jaki mógłby pobierać za przedmiotowy lokal i podnosiła, że wysokości szkody strona powodowa nie wykazała, treści art. 6 kodeksu cywilnego ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Powód obowiązany był zatem do udowodnienia nie tylko istnienia roszczenia odszkodowawczego lecz także udowodnienia wysokości szkody, w szczególności, że pozwany tą wysokość zakwestionował, w związku w tym Sąd nie może uznać wysokości żądanej kwoty za okoliczność przyznaną w oparciu o art. 230 kpc.

Zdaniem Sądu I instancji nie jest wystarczającym dowodem potwierdzającym wysokość żądanej przez powoda kwoty odszkodowania, prosta kalkulacja polegająca na uśrednieniu stawki czynszu przykładowych ofert najmu lokali, zamieszczanych na internetowych portalach, których wydruki złożył powód do akt niniejszej sprawy. Każda bowiem nieruchomość posiada cechy szczególne, indywidualne, takie jak np. powierzchnia, standard wykończenia, lokalizacja, itp. które wpływają na wysokość czynszu najmu. Oszacowanie wysokości szkody, a zatem ustalenie hipotetycznego czynszu jaki powód mógłby uzyskać za wynajem przedmiotowego lokalu, w ocenie Sądu wymaga wiedzy specjalistycznej, znajomości rynku nieruchomości, w związku w tym wymaga powołania biegłego sądowego

- rzeczoznawcy majątkowego. Jako, że art. 232 kpc na stronę nakłada obowiązek wskazywania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których strona wywodzi skutki prawne powód powinien złożyć wnioski dowodowe o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego celem wykazania wysokości szkody, czego jednak nie uczynił. Sąd podkreślił, że można dopuścić dowód nie wskazany przez stronę, jednak w zarówno w doktrynie jak i w orzecznictwie panuje utrwalony pogląd, że Sąd powinien korzystać z tego uprawnienia powściągliwie, mając na uwadze, że inicjatywa dowodowa należy przede wszystkim do stron, a podejmowanie przez Sąd działań z urzędu w szczególności, gdy obie strony procesu są reprezentowane przez profesjonalnych pełnomocników, stanowiłoby naruszenie zasady równości stron procesowych.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, Sąd I instancji powództwo oddalił jako nieudowodnione co do wysokości.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc.

Apelację od tego orzeczenia w pkt. II i III wywiódł powód, zarzucając naruszenie prawa materialnego tj. art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów w zw. z art. 417 kc przez nieuwzględnienie rzeczywistej szkody poniesionej przez powoda wskutek pokrywania opłat za media i eksploatację za osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego oraz przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 kpc polegające na całkowitym pominięciu dowodu z przesłuchania w charakterze strony powoda oraz złożonych do akt dokumentów informacyjnych o cenach wynajmu mieszkań a nadto niedopuszczenie z urzędu dowodu z opinii biegłego, który umożliwiłby sprawdzenie prawdziwości faktów wynikających z dowodów przedstawionych przez powoda.

Wskazując na powyższe apelujący domagał się zmiany wyroku w zaskarżonym zakresie i uwzględnienie powództwa z zasądzeniem od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd Okręgowy w pełni podziela i przyjmuje za własne dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia stanu faktycznego, znajdując one oparcie w zebranych materiale dowodowym sprawy. Przy właściwie ustalonym i ocenionym przez Sąd Rejonowy stanie faktycznym prawidłowo zastosował on przepisy prawa. Zgłoszone zarzuty naruszenia prawa zarówno procesowego jak i materialnego nie znalazły akceptacji Sądu Okręgowego.

Wbrew zarzutom apelacji Sąd I instancji nie dopuścił się naruszenia art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów w zw. z art. 417 kc przez nieuwzględnienie rzeczywistej szkody poniesionej przez powoda wskutek pokrywania opłat za media i eksploatację za osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego. Powód w żaden sposób nie wykazał, że poniósł opłaty wynikające z odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) za W. J.. W aktach sprawy znajdują się wyłącznie wezwania do zapłaty kierowane do pozwanego z wyszczególnionymi kwotami.

Niezasadnym jest również zarzut przekroczenia przez Sąd granic swobodnej oceny dowodów polegający na całkowitym pominięciu dowodów z przesłuchania powoda oraz złożenia do akt dokumentów informacyjnych o cenach wynajmu mieszkań oraz zarzut naruszenia art. 232 zdanie 2 poprzez niedopuszczenie z urzędu dowodu z opinii biegłego, który umożliwił by sprawdzenie prawdziwości faktów wynikających z dowodów przedstawionych przez powoda.

Zgodnie z treścią art. 6 kc ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne a zatem to na stronie powodowej tylko i wyłącznie ciążył obowiązek udowodnienia szkody jaką poniósł.

Niesłuszny jest zarzut apelacji, że wiedza fachowa powoda w zakresie wysokości czynszu jaki mógł by otrzymać za przedmiotowy lokal mieszkalny jest wystarczającym dowodem określającym wysokość odszkodowania. Sąd Okręgowy w pełni podziela stanowisko Sądu I instancji, że ocena ewentualnej szkody wymaga wiedzy specjalistycznej a także ustalenia stanu technicznego, położenia, wyposażenia i temu podobnych cech lokalu mieszkalnego w okresie za który

dochodzi on zapłaty. Ponadto wiedza fachowa powoda nie została w jakikolwiek sposób wykazana a nawet gdyby powód to udowodnił to wskazać należy, że powód jest stroną w sprawie i w związku z tym nie może być „biegłym w swojej sprawie”.

Nadto podkreślenia wymaga, że Sąd nie miał żadnego obowiązku dopuszczenia z urzędu dowodu z opinii biegłego. Strona powodowa była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika i w sytuacji gdy strona pozwana wprost przez cały czas trwania postępowania kwestionowała wysokość szkody, miała możliwość złożenia takowego wniosku dowodowego.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy uznał apelację za nieusprawiedliwioną i na mocy art. 385 kpc orzekł jak w sentencji rozstrzygnięcie o kosztach opierając o treść art. 98 kpc.