

. Sygn. akt IV Ca 1334/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 września 2013r.

Sąd Okręgowy Warszawa Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny – Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Marcin Łochowski

Sędziowie SO Beata Janiszewska

SO Paweł Iwaniuk (spr.)

Protokolant Martyna Perzyńska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 września 2013r. w Warszawie

sprawy z powództwa J. B.

przeciwko W. G.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie

z dnia 19 października 2011 r., sygn. akt I C 392/11

oddala apelację.

Sygn. akt IV Ca 1334/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 19 października 2011 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie na skutek pozwu J. B. przeciwko W. G. oddalił powództwo o zapłatę kwoty 2951,55 złotych z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego nr (...) w W. przy ul. (...) w okresie od 1 lipca 2007 r. do końca stycznia 2008 r.

Sąd Rejonowy ustalił, iż J. B. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 27 marca 1992 r. W chwili nabycia lokalu przez powoda, na podstawie umowy najmu zamieszkiwała w nim W. G.. Jako najemca pozwana była zobowiązana do opłacania czynszu oraz innych opłat związanych z użytkowaniem mieszkania. Pomimo zwiększenia dotychczasowych stawek czynszu w dniu 18 lutego 2005 r., pozwana uiszczała dotychczasową kwotę. W dniu 15 czerwca 2004 r. powód wypowiedział W. G. umowę najmu z trzyletnim wypowiedzeniem z uwagi na zamiar zamieszkiwania w nim. Termin wypowiedzenia upłynął 30 czerwca 2007 r. Pomimo upływu okresu wypowiedzenia umowy najmu pozwana nadal zamieszkiwała w spornym lokalu, w związku z czym powód żądał odszkodowania za zajmowany przez nią lokal bez tytułu prawnego. Zdaniem Sądu Rejonowego oczywistym jest fakt, iż właścicielowi lokalu przysługuje odszkodowanie za jego bezumowne korzystanie w wysokości, jaką właściciel mógłby uzyskać na wolnym rynku. Jednakże powód nie wykazał, iż dochodzona przez niego kwota odpowiada wysokości rynkowego czynszu za dany lokal mieszkalny.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód zaskarżając go w całości i wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie na rzecz powoda od pozwanej kwoty 2951,55 zł wraz z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia 11 stycznia 2008 r. do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania w wysokości prawem przewidzianej. Powód sformułował zarzut naruszenia art. 379 pkt. 3 k.p.c. poprzez wydanie rozstrzygnięcia w sprawie uprzednio rozstrzygniętej prawomocnym wyrokiem, tj. w sprawie dotyczącej opróżnienia lokalu przez W. G., która została zakończona prawomocnym wyrokiem z dnia 12 października 2009 r., a także nie rozpoznanie sprawy poprzez wydanie orzeczenia o oddaleniu powództwa w sprawie o opróżnienie lokalu w sytuacji, gdy powód dochodził roszczenia o zapłatę. Zdaniem powoda doszło też do naruszenia art. 233 § 2 k.p.c. poprzez nieustalenie, iż wobec pozwanej orzeczono o wstrzymaniu opróżnienia lokalu, do czasu złożenia jej przez W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji gdy pozwana jest uprawniona do lokalu socjalnego, a wobec tego wysokość należnego odszkodowania jest równa wysokości czynszu, który byłaby obowiązana płacić, gdyby stosunek prawny najmu nie wygasł.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Stosownie do art. 382 kpc, sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Z uwagi na okoliczność, iż Sąd Okręgowy nie uzupełniał postępowania dowodowego jak też nie znalazł uzasadnionych podstaw do zakwestionowania oceny dowodów i ustaleń faktycznych orzeczenia sądu pierwszej instancji, przyjął ustalenia zawarte w znanym stronom uzasadnieniu za podstawę faktyczną swojego orzeczenia. Uznając prawidłowość ustaleń faktycznych i oceny dowodów, sąd drugiej instancji nie miał obowiązku przeprowadzania na nowo własnej ich oceny.

W pierwszej kolejności odnieść należało się do zarzutu nieważności postępowania podnoszonego w apelacji, jako że jego ewentualne uwzględnienie, czyniłoby rozważania co do innych zarzutów bezprzedmiotowymi. Zarzut ten jest oczywiście bezzasadny. Nie budził wątpliwości zarówno wobec dokonanego prawomocnego sprostowania oczywistej omyłki, ale przede wszystkim w świetle motywów Sądu Rejonowego, ujawnionych w uzasadnieniu zakres przedmiotowy rozstrzygnięcia. Przedmiotem postępowania i rozstrzygnięcia Sądu I Instancji było żądanie zasądzenia odszkodowania, a nie jak wadliwie i bezpodstawnie zarzuca apelacja. W tym stanie rzeczy zarzut ten, z oczywistych względów nie zasługiwał na uwzględnienie.

Nietrafny pozostawał zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc. Zgodnie z powołanym przepisem sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału i nie jest wystarczającym dla skutecznego zakwestionowania dokonanej przez Sąd I Instancji oceny dowodów przedstawienie przez stronę skarżącą tylko własnej ich oceny i wyrażenie dezaprobaty dla oceny prezentowanej przez sąd pierwszej instancji. Skarżący ma obowiązek wykazania, że sąd a quo wywiódł z materiału procesowego wnioski sprzeczne z zasadami logiki lub doświadczenia życiowego, względnie pominął w swojej ocenie istotne dla rozstrzygnięcia wnioski wynikające z konkretnych dowodów. Tego rodzaju uchybień skarżący nie wykazał. Sam zaś fakt pominięcia w uzasadnieniu Sądu Rejonowego ustalenia co do przyznania w wyroku eksmisyjnym prawa pozwanej do lokalu socjalnego nie stanowił uchybienia w świetle podstawy faktycznej prawnej żądania. Okoliczność ta była irrelevantna przy ocenie zasadności powództwa, skoro niespornym pozostawało, iż uprawnienie do zajmowania przez pozwaną lokalu wygasło na skutek dokonanego przez powoda wypowiedzenia umowy, a dochodzona pozwem kwota to odszkodowanie za okres poprzedzający uprawomocnienie się wyroku eksmisyjnego. Zwrócić bowiem należy uwagę, iż osoby uprawnione do lokalu socjalnego, o których mowa w 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, poz. 266 ze zm.), w okresie od wygaśnięcia stosunku najmu do uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego opłacają odszkodowanie według zasad określonych w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy (tak SN w uchwale z dnia 6 grudnia 2012 r., III CZP 72/12).

Formułowany zatem w apelacji zarzut jako, że dotyczy okoliczności powstałej po okresie, za który powód domaga się odszkodowania musi zostać uznany za nie dotyczący okoliczności istotnej dla rozstrzygnięcia sporu, wobec czego nie mógł więc odnieść jakiegokolwiek skutku.

Zarzut naruszenia prawa materialnego – art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (dalej jako uopl) – może być wobec sformułowanej podstawy faktycznej żądania, rozpatrywany wyłącznie w kontekście naruszenia jego ust. 1 i 2 (por. uchwała SN z dnia 6 grudnia 2012 r., III CZP 72/12).

Odszkodowanie należne właścicielowi lokalu na podstawie art. 18 ust. 2 uopl odpowiada czynszowi, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu, chodzi więc o możliwy do uzyskania – w hipotetycznej sytuacji, w której lokal zostaje opróżniony – czynsz wolnorynkowy. Wysokość czynszu możliwego do osiągnięcia winien, z ogólną zasadą wyrażoną w art. 6 kc wykazać powód. Zaniechanie w tym zakresie, jak trafnie podnosi Sąd Rejonowy powoduje, iż żądanie jest nieudowodnione co do wysokości. Zarazem brak jest logicznych podstaw do przyjęcia, iżby dotychczasowy czynsz albo innych opłat za używanie lokalu, były miarodajnym wyznacznikiem możliwego do osiągnięcia zysku właściciela.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 kpc orzekł jak w sentencji.