

Sygn. akt III Ca 49/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Magdalena Balion - Hajduk (spr.)

Sędzia SO Gabriela Sobczyk

SO Andrzej Dyrda

Protokolant Dominika Tarasiewicz

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

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

przeciwko Gminie P.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 3 października 2013 r., sygn. akt I C 901/13

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Rejonowemu w Gliwicach do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

SSO Andrzej Dyrda SSO Magdalena Balion - Hajduk SSO Gabriela Sobczyk

Sygn. akt III Ca 49/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 3 października 2013 r. Sąd Rejonowy w Gliwicach oddalił powództwo (...) Spółki Akcyjnej w W. przeciwko Gminie P., którym powódka (...) Spółka Akcyjna w W. zażądała zasądzenia od pozwanej Gminy P. kwoty 2.992,57 zł oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy ustalił, że powódka (...) Spółka Akcyjna w W. jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ulicy (...), zajmowanego przez J. (...). Wyrokiem z dnia 18 sierpnia 2011r. sygn. akt I C 564/11, Sąd Rejonowy w Gliwicach nakazał J. (...), aby opróżnili ten lokal i wydali go powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy, przyznając pozwanym prawo do lokalu socjalnego oraz wstrzymując wykonanie wyroku do czasu złożenia uprawnionym przez pozwaną Gminę P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Lokatorzy nie opuścili przedmiotowego lokalu. W okresie od dnia 1 kwietnia 2012r. do 28 lutego 2013r. nie uiszczali odszkodowania za bezumowne korzystanie z tego lokalu na rzecz powódki.

Pismem z dnia 26 marca 2012r. powódka zażądała od pozwanej wskazania dla J. (...) lokalu socjalnego. Pozwana pismem z dnia 5 kwietnia 2012r. poinformowała powódkę o wpisaniu uprawnionych na listę mieszkaniową z uwagi na brak wolnych lokali socjalnych.

Powódka pismem z dnia 19 listopada 2012r. wezwała pozwaną do zapłaty odszkodowania w kwocie 1.898,53 zł za bezumowne zajmowanie lokalu za okres od kwietnia 2012r. do października 2012r. Kolejne wezwania do zapłaty również pozostały bezskuteczne.

Sąd ustalił także, że powódka jest właścicielem kilku budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe, prowadzi gospodarkę mieszkaniową w zakresie wynajmu lokali. Powódka, zgodnie z obowiązującym ją regulaminem, wynajmuje znajdujące się w jej zasobie lokale swoim pracownikom, którzy zgłoszą odpowiedni wniosek i zostaną wpisani na listę oczekujących. Nadto powódka może podejmować działania zmierzające do zasiedlenia długotrwałych pustostanów – niezasiedlonych od dłuższego czasu lokali - przez osoby nieuprawnione do najmu kolejowych lokali mieszkalnych na zasadach komercyjnych po spełnieniu określonych warunków, m.in. po uzyskaniu zgody odpowiedniego organu na takie przeznaczenie i przedłożeniu dokumentów potwierdzających brak zainteresowania zasiedleniem pustostanu. Jedynie część lokali w budynkach (...) SA w W. położonych w P. przy ulicy (...) jest wynajęta, pozostała część stanowi pustostany. Niektóre z lokali nie są wynajmowane od kilkunastu miesięcy, a nawet od kilku lat. Wszystkie te budynki są przedwojenne. Tylko w jednym z nich jest kotłownia i do niedawna tylko do niego była doprowadzona kanalizacja, w pozostałych budynkach nie było łazienek w lokalach, a toalety były zlokalizowane na podwórkach (dopiero niedawno lokatorzy mogli zamontować w lokalach łazienki). Czynsz za lokal mieszkalny w budynku z kotłownią i z łazienką w lokalu wynosi 4,60 zł/m², zaś w lokalu bez łazienki - 4 zł/m². Brak jest chętnych do zamieszkania w lokalach powódki czy też najmu innych pomieszczeń (garaży). W budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny zajmowany przez J. (...), nie wszystkie lokale są zajęte. Obecnie jeden lokal w budynku jest niezamieszkały od dwóch miesięcy. Ponadto wcześniej lokal znajdujący się naprzeciwko lokalu nr (...) był niezamieszkały przez co najmniej pół roku.

Sąd Rejonowy oddalił wniosek dowodowy powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność szkody poniesionej przez powoda w wysokości wolnorynkowego czynszu najmu, jaki powód mógłby uzyskać za wynajem przedmiotowego lokalu, uzasadniając iż samo hipotetyczne określenie przez biegłego wysokości ewentualnego czynszu najmu nie jest równoznaczne zaistnieniem szkody po stronie powódki. Powódka nie wykazała że miała realną możliwość wynajęcia przedmiotowego lokalu w spornym okresie, a nadto z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie nie wynika, by powódka miała możliwość wynajęcia spornego lokalu na wolnym rynku. Powódka nie wykazała, by zaistniały przesłanki uprawniające ją do zaoferowania spornego lokalu do wynajmu na wolnym rynku zgodnie z treścią wewnętrznego regulaminu.

Sąd Rejonowy jako podstawę prawną przywołał art. 14 ust. 1 i art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.) oraz art. 417 k.c. Powołał się także na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2007r. Jak słusznie o sygn. III CZP 121/07, z której wynika, że odpowiedzialność gminy i dłużnika na podstawie art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów ma charakter odpowiedzialności in solidum. Sąd Rejonowy uznał, że powódka nie wykazała że miała realną możliwość wynajęcia lokalu i tym samym wystąpienia po jej stronie szkody. Spora część lokali znajdujących się w P. przy ul. (...), stanowiących własność powódki, nie jest wynajmowana z powodu braku osób zainteresowanych ich wynajmem i stanowią one tzw. pustostany nie zamieszkałe od dłuższego czasu (od kilkunastu miesięcy czy nawet kilku lat). Dotyczy to również lokali znajdujących się w budynku położonym przy ul. (...). Ponadto powódka jest spółką Skarbu Państwa i ma obowiązek wynajmowania lokali w pierwszej kolejności swoim pracownikom. Natomiast, aby doszło do wynajmu lokalu na wolnym rynku, muszą zostać spełnione odpowiednie warunki (przede wszystkim dany lokal musi pozostać niezamieszkały przez dłuższy czas, zaś tego kryterium nie spełnia sporny lokal), ewentualna szkoda odpowiadać by mogła jedynie wysokości czynszu najmu jaki powódka mogłaby uzyskać, gdyby mogła lokalem dysponować, wynajmując go swoim pracownikom i uzyskując w ten sposób czynsz, jaki może pobierać od swoich pracowników.

, który z pewnością jest niższy niż czynsz, jaki mogłaby pobierać, wynajmując lokal na wolnym rynku osobom niezwiązanym z nią stosunkiem pracy. Powódka nie zaoferowała przy tym Sądowi dowodu na okoliczność, jaki czynsz mogłaby uzyskiwać w spornym okresie od pracownika wynajmującego przedmiotowy lokal, zgodnie z regulacjami obowiązującymi u powódki.

Sąd Rejonowy uznał także, że data od której powódka żąda odszkodowania – 1 kwietnia 2012r. powódka zażądała od pozwanej wskazania lokalu dla J. (...) pismem z dnia 26 marca 2012r. Ustawa o ochronie praw lokatorów nakłada na Gminę obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego osobie, wobec której orzeczono eksmisję, gdy takie uprawnienie zostało zawarte w wyroku sądu, ustawodawca nie określił jednak w tym przepisie, w jakim terminie obowiązek ten powinien zostać wykonany. Dla realizacji tego obowiązku konieczne jest wykonanie niezbędnych czynności określonych również w uchwale Rady Miasta, na które powołuje się Gmina P.. Pozwana nie jest w stanie zrealizować żądania natychmiast po wezwaniu, gdyż niezbędny jest czas do przygotowania ewentualnego lokalu do przekazania. Nie można zatem uznać, że Gmina działała bezprawnie nie dostarczając lokalu socjalnego zaledwie 5 dni po wezwaniu przez powódkę. Wykładnia językowa art.14 ust.1 zd.2 powołanej ustawy nie daje podstaw do dokładnego wskazania terminu, w jakim Gmina ma wykonać swój obowiązek. Winien to być termin rozsądny, który pozwoliłby pozwanej, przy należyтым wykonywaniu swoich obowiązków, dokonać wszystkich czynności przygotowawczych i zaoferować lokal. W ocenie Sądu I instancji w okolicznościach niniejszej sprawy, rozsądny termin, od którego można by rozważać odpowiedzialność pozwanego, przy spełnieniu pozostałych przesłanek, określić należy na pół roku.

Apelację od wyroku wniósł powód, zarzucając błąd w ustaleniach faktycznych mający wpływ dla rozstrzygnięcia sprawy, polegający na przyjęciu przez Sąd pierwszej instancji, że powód nie poniósł szkody wskutek niepłacenia przez osoby uprawnione najmu lokalu mieszkalnego w wysokości 2992,57 zł oraz naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, brak wystarczającego wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, poprzez ustalenie, że na powodzie spoczywał obowiązek wezwania pozwanej do dostarczenia lokalu socjalnego uprawnionym z wyroku wydanego przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, Wydział I Cywilny w sprawie o sygn. akt I C 564/11, naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 417 § 1 k.c., 361 § 1 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez niewłaściwe ich zastosowanie i nieprawidłową wykładnię poprzez przyjęcie, że dla wykazania zaistnienia szkody po stronie powoda konieczne jest udowodnienie możliwości wynajmu lokalu na wolnym rynku, podczas gdy szkoda wynika z faktu niedostarczenia lokalu socjalnego przez Gminę, a jej wartość jest równa niezapłaconemu odszkodowaniu przez lokatorów wskutek braku zaoferowania im lokalu socjalnego przez Gminę, przyjęcie, że Gmina nie ponosi odpowiedzialności za szkodę doznaną przez powoda w związku z niepłaceniem przez osoby zajmujące lokal, przyjęcie, że powód nie wykazał istnienia szkody wskutek niepłacenia czynszu przez osoby zajmujące lokal, art. 455 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatora w zw. z art. 15 ust. 2 tej ustawy poprzez przyjęcie, że powód był zobowiązany do wezwania Gminy do dostarczenia lokalu socjalnego, a tym samym poprzez uznanie, że roszczenie powoda w przedmiocie dostarczenia lokalu socjalnego uprawnionym z wyroku z dnia 18 sierpnia 2011r. wydanego przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, Wydział I Cywilny w sprawie o sygn. akt I C 564/11 stało się wymagalne z chwilą doręczenia pozwanej pisma z dnia 26 marca 2012r.

Powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania sądowego za wszystkie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji w całości, zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej kosztów zastępstwa procesowego za II instancję według norm przepisanych.

Od opisanego wyroku apelację wniósł powód, który domagał się jego zmiany i uwzględnienia powództwa w całości, albo też uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu. Skarżący zarzucił Sądowi I instancji naruszenie prawa materialnego, a zwłaszcza błędne rozłożeniu ciężaru dowodu (art.6 k.c.), prowadzące do niezastosowania art.18 ust.5 ustawy o ochronie praw lokatorów i art.417 k.c.. Niezależnie od tego

podniósł niewyjaśnienie wszystkich okoliczności sprawy i sprzeczność ustaleń z zebrany materiał dowodowy, spowodowane bezzasadnym oddaleniem wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego.

W uzasadnieniu apelacji wskazał, że bezsporne było w istocie, iż pozwana gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobom eksmitowanym z lokalu powoda. Nie było zatem rzeczą powoda wykazywać, że po opróżnieniu lokalu miałby możliwość wynajęcia lokalu, gdyż szkoda powstała już na skutek niemożności dysponowania lokalem, ze względu na zamieszkiwanie w nim osób nieuprawnionych. Jednocześnie apelujący podniósł, że w rzeczywistości wnioskowany przez niego dowód z opinii biegłego miał służyć wykazaniu zarówno istnienia szkody jak i jej wysokości.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji. Akceptowała w pełni stanowisko Sądu Rejonowego i podniosła, że powód nie wykazał, że miał realną, faktyczną, a także prawną możliwość wynajęcia przedmiotowego lokalu na wolnym rynku. Wskazała w tym kontekście na zasady wynajmu lokali kolejowych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Zarzuty apelacji okazały się trafne. Stan faktyczny ustalony przez Sąd Rejonowy był w zasadzie bezsporny i należy go podzielić. Nie można natomiast zgodzić się z wnioskami Sądu I instancji o niewykazaniu szkody przez powoda. Powód wykazał w toku postępowania, iż lokale mieszkalne będące jego własnością są wynajmowane na wolnym rynku, nie tylko swoim pracownikom. Na okoliczność zarówno istnienia szkody jak i jej wysokości strona powodowa wносиła o dopuszczenie opinii biegłego. Sąd I instancji, oddalając ten wniosek, uniemożliwił stronie wykazanie swojego roszczenia. Nie jest prawidłowe stanowisko Sądu Rejonowego, iż szkoda zostałaby powodce wyrządzona dopiero wówczas, gdyby istniała realna możliwość najmu przedmiotowego lokalu innej osobie. Pozwana jest zobowiązana do zapewnienia lokalu socjalnego lokatorom zajmującym mieszkanie w P. przy ul. (...) na mocy wyroku eksmisyjnego. Niewywiązanie się z tego obowiązku już jest szkodą kształtującą się na wysokości co najmniej opłat jakie powinni byli uiszczać dotychczasowi lokatorzy, wobec których orzeczono eksmisję, a których nie uiszczają.

Strona powodowa w toku postępowania przed Sądem I instancji starała się wykazać wysokość tej szkody, wnioskując o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na tą okoliczność. Z dokumentacji zebranej w sprawie wynika, iż (...) SA dysponuje lokalami, które wynajmuje tak swoim pracownikom jak i na rynku wolnorynkowym. Okoliczność, iż w posiadaniu powoda są także pustostany nie wykazuje w żaden sposób, że konkretny zajmowany przez byłych lokatorów lokal położony w P. przy ulicy (...) nie nadaje się do wynajmu czy tym podobne. Należało więc dopuścić dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu obrotu nieruchomościami, na okoliczność ustalenia czy przedmiotowy lokal nadawał się do obrotu wolnorynkowego, a jeżeli tak to w jakiej wysokości powód mógłby uzyskać czynsz, gdyby wynajął lokal na wolnym rynku. Dopiero w oparciu o tak sporządzoną przez biegłego opinię można ustalić w jakiej wysokości powodowi należy się odszkodowanie - czy należy je obliczyć w oparciu o wysokość czynszu płaconego przez pracowników (...) SA czy w oparciu o ceny wolnorynkowe.

Stwierdzone powyżej uchybienia, dają podstawę do wniosku, że Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy. Sąd ten oddalając wniosek zmierzający do wykazania jej wysokości, nie odniósł się w rzeczywistości do merytorycznej podstawy powództwa.

Z tych wszystkich względów orzeczono zatem jak w sentencji na podstawie art.386 § 4 k.p.c. w związku z art.108 § 2 k.p.c..

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd I instancji będzie miał przede wszystkim na uwadze, że ciężar udowodnienia, iż brak było możliwości wynajęcia lokalu przez powoda spoczywa na pozwanej gminie, a dotychczasowe wyniki postępowania dowodowego nie pozwalają na stwierdzenie, że pozwana temu ciężarowi sprostała. Uwzględni też, że ustalenie wysokości dochodów jakie mógłby powód uzyskać z wynajmu lokalu, gdyby został opróżniony przez osoby eksmitowane, wymaga wiedzy specjalistycznej. Dopuszczając dowód z wnioskowanej opinii biegłego sądowego

rzecznawcy majątkowego sformułuje zlecenie dla biegłego z uwzględnieniem, że lokal należy do kolejowych zasobów mieszkaniowych.