Sygn. akt III Ca 816/15

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 listopada 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Krystyna Wiśniewska-Drobny

Sędzia SO Andrzej Dyrda

SO Anna Hajda (spr.)

Protokolant Marzena Makoś

po rozpoznaniu w dniu 5 listopada 2015 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa S. Z.

przeciwko Gminie R.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej

z dnia 22 grudnia 2014 r., sygn. akt I C 708/14

1. ***oddala apelację;***

2. ***zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.***

SSO Anna Hajda SSO Krystyna Wiśniewska-Drobny SSO Andrzej Dyrda

UZASADNIENIE

Powód wniósł o zasądzenie od pozwanej kwoty 7.434,44 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 5.259,84 zł od 15 listopada 2012r. i od kwoty 2.174,60 zł od dnia wniesienia pozwu oraz kosztów procesu. W uzasadnieniu żądania powód wskazał, ze dochodzi odszkodowania w związku z niezrealizowaniem obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego A. J. i T. L. (1). Powód podniósł, że od kwietnia 2010r. jest współwłaścicielem budynku mieszkalnego przy ul. (...) w R.. W budynku tym w lokalu nr (...) mieszkają A. J. i T. L. (1). Prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej z 26 maja 2009 w sprawie sygn. I C 60/09 orzeczono ich eksmisję z lokalu przyznając im prawo do otrzymania lokalu socjalnego. Pismem z 5 listopada 2012r. powód wezwał pozwaną do zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego. Wskazał, że od lat planował przebudowę ostatniej kondygnacji budynku by wprowadzić się tam z rodziną. Wskutek niewykonania przez pozwaną wyroku Sądu powód doznał szkody w mieniu. W okresie od listopada 2011r. do kwietnia 2013r. powód nie mógł się wprowadzić do budynku bowiem jedyna nadająca się do zamieszkania kondygnacja wymagała przebudowy, która była niemożliwa do chwili opuszczenia lokalu przez A. J. i T. L. (1) oczekujących na przydział lokalu socjalnego. Wskazując sposób wyliczenia szkody powód podał, że

stanowi ona iloczyn kwoty czynszu i opłaty za centralne ogrzewanie, gdzie zamieszkiwał i liczby miesięcy przez które mógłby mieszkać w przedmiotowym budynku, stanowiącym jego własność.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o odrzucenie pozwu. Ewentualnie domagała się oddalenia powództwa oraz zasądzenia od powoda na jej rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu podnosiła, że toczyła się miedzy stronami sprawa o to samo roszczenie i w dniu 16 kwietnia 2014r. zapadł prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w Gliwicach (sygn. III Ca 2011/13). Pozwana wskazała, że wyrokiem z 4 września 2013r. Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej w sprawie sygn. I C 859/12 oddalił powództwo D. N. o odszkodowanie za niewykonanie obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego. Sprawa dotyczyła tego samego lokalu położonego w R. przy ul. (...). Sąd Okręgowy w Gliwicach zmienił wskazany wyrok w ten sposób, że zasądził od pozwanej na rzecz D. N. kwotę 8.726,76 zł z ustawowymi odsetkami. Pozwana podnosiła, że wyrok obejmował odszkodowanie za okres od października 2010r. do sierpnia 2013r., a D. N. był współwłaścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...). Udziały w tej nieruchomości posiadają również S. Z. i D. Z.. Pozwana podkreślała, ze umowę najmu z A. J. i T. L. (1) zawarł D. N., a zatem to on posiadał legitymację procesową w sprawie ewentualnego odszkodowania. Zwróciła uwagę, że w postępowaniu toczącym się w sprawie sygn. I C 859/12 pozostali współwłaściciele dokonali przelewu wierzytelności z tytułu odszkodowania na rzecz D. N. i nie zgłaszają żadnych roszczeń.

Nadto pozwana podnosiła, że Gmina odpowiada tylko do wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby uzyskać z tytułu najmu lokalu, gdyby wynajął mieszkanie na wolnym rynku. Podkreślała przy tym, że powód nie wykazał, co do zasady faktu wystąpienia szkody i jej wysokości. Dodatkowo, powołując się na orzecznictwo, pozwana wskazała, ze dopiero od 27 lipca 2012r. jej działanie mogło zostać uznane za bezprawne, bowiem dopiero w tym dniu powód wystąpił do Gminy z wezwaniem do dostarczenia lokatorowi lokalu socjalnego zgodnie z obowiązkiem wynikającym z wyroku. Za niezgodne z prawem pozwana uznała żądanie w zakresie zasądzenia odsetek. Wskazała, że nie ponosi odpowiedzialności za odsetki naliczane osobom zajmującym lokal bez tytułu prawnego, a związane z nieterminowym uiszczaniem opłat.

Zaskarżonym wyrokiem z 22 grudnia 2014r. Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej oddalił powództwo S. Z. przeciwko Gminie R. oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie zapadło przy ustaleniu, że w dniu 1 sierpnia 2008r. D. N. zawarł z A. J. i T. L. (1) umowę najmu mieszkania położonego w R. przy ulicy (...). Strony ustaliły wysokość czynszu na 250 zł. Aneksem z 11 grudnia 2008r. czynsz uległ podwyższeniu do 500 złotych miesięcznie.

Nadto Sąd pierwszej instancji ustalił, że wyrokiem Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej z 26 maja 2009r. w sprawie sygn. I C 60/09 nakazano pozwanym A. J. i T. L. (1) opróżnienie i opuszczenie lokalu położonego w R. przy ul. (...). Jednocześnie Sąd ustalił, że pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego od Gminy R. i nakazał wstrzymać eksmisję do czasu złożenia pozwanym przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wyrok uprawomocnił się 19 czerwca 2009r. Pismem z 30 czerwca 2009r. D. N. zwrócił się do Gminy R. z prośbą o wskazanie terminu, w jakim Gmina zaoferuje pozwanym lokal socjalny. Zarówno D. N., jak i S. Z. wielokrotnie zwracali się do pozwanej gminy z wnioskami o przyśpieszenie terminu złożenia oferty najmu lokalu socjalnego A. J. i T. L. (1). Ostatecznie pozwana zaoferowała eksmitowanym lokatorom zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego w dniu 5 marca 2014r.

Współwłaściciel nieruchomości - D. N. w związku z nierealizowaniem przez pozwaną wyroku w części dotyczącej zaoferowaniem lokalu socjalnego wezwał gminę do zapłaty odszkodowania w trybie art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), a następnie wystąpił z powództwem o zasądzenie od Gminy R. 19.775,87 zł z odsetkami. Wyrokiem z dnia 16 kwietnia 2014r. wydanym w sprawie o sygn. III Ca 2011/13 Sąd Okręgowy w Gliwicach, po rozpoznaniu apelacji D. N., zasądził od pozwanej na jego rzecz 8726,67 zł z ustawowymi odsetkami.

Następnie Sąd Rejonowy ustalił, że 7 stycznia 2010r. D. N. zawarł z A. C., prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...) (...), umowę, której przedmiotem było sporządzenie projektu budowlanego nadbudowy konstrukcji budynku przy ul. (...) w R.. Projekt został wykonany w 2011 roku.

W kwietniu 2010r. powód S. Z. nabył wraz z małżonką do majątku wspólnego udział w wysokości ¾ własności nieruchomości położonej w R. przy ulicy (...). Zamiarem powoda było zamieszkanie w budynku oraz otwarcie kancelarii radcy prawnego na najwyższych kondygnacjach budynku. Ponieważ wszystkie nadające się do zamieszkania lokale były zajęte powód nie miał możliwości zamieszkania w budynku przy ul. (...). W związku z powyższym właściciele nieruchomości podjęli działania zmierzające w kierunku zaprojektowania nadbudowy ewentualnie przebudowy budynku, tj. nadbudowy o jedną kondygnację ewentualnie jedynie podwyższenia ostatniej istniejącej kondygnacji. Prace projektowe wykonano, jednak prace wykonawcze nie zostały podjęte, gdyż ich realizacja nie była możliwa ze względu na fakt, że ostatnia kondygnacja budynku pozostawała zamieszkana, a rozbudowa zagrażałaby lokatorom. Sąd ustalił, że w międzyczasie część lokatorów opuściła zajmowane mieszkania na niższych kondygnacjach, co umożliwiło powodowi wprowadzenie się do jednego z wolnych mieszkań we wrześniu 2013r. Do tego czasu powód mieszkał w R. przy ul. (...) w mieszkaniu należącym do matki i uiszczał opłaty związane z korzystaniem z lokalu. Od listopada 2011r. do września 2013r. z tego tytuł wydatkował łącznie 13 677,85 zł.

W oparciu o tak poczynione ustalenia Sąd Rejonowy podkreślając, że brak było podstaw do odrzucenia pozwu z uwagi na brak tożsamości stron postępowania, oddalił roszczenie powoda jako nieuzasadnione. Oceniając roszczenie przez pryzmat art. 18 ust. 5 ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, Sąd uznał, że nie znajdował on zastosowania w niniejszej sprawie, gdyż wskazany przepis dotyczy jedynie sytuacji, gdy właściciel dochodzi odszkodowania odpowiadającego korzyściom, jakie mógłby odnieść, gdyby lokal nie był zajmowany przez eksmitowanych lokatorów. Tym samym, w ocenie Sądu pierwszej instancji, podstawę odpowiedzialności pozwanej stanowił art. 417 kc. Wskazując, że w niniejszej sprawie zaniechanie gminy polegało na niewykonywaniu obowiązku zaoferowania eksmitowanym lokatorom zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, Sąd podkreślał, że z roszczeniem o odszkodowanie wystąpić mógł właściciel w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Powód właścicielem nieruchomości stał się dopiero w kwietniu 2010r. a zatem już po zawarciu umowy najmu. Tym samym nie łączył go z eksmitowanymi lokatorami żaden stosunek prawny, a jego roszczenie nie znajdowało uzasadnienia. O kosztach procesu orzeczono po myśli art. 98 § 1 i 3 kpc.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany, zaskarżając go w całości. Zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego, a to: art. 2 pkt 2 ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego przez jego niewłaściwe zastosowanie, prowadzące do niesłusznego odmówienia powodowi legitymacji materialnej w niniejszej sprawie oraz art. 18 ust. 5 wskazanej ustawy w zw. z art. 417 kc przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że przepis dotyczy tylko sytuacji, w której właściciel dochodzi odszkodowania odpowiadającego korzyściom, jakie mógłby odnieść, gdyby lokal nie był zajmowany przez eksmitowanych lokatorów. Nadto pozwany zarzucił naruszenie przepisów prawa procesowego, a to art. 233 § 1 kpc, a zarazem, błąd w ustaleniach faktycznych, przez przyjecie, że niedostarczenie przez pozwaną lokalu socjalnego nie rodzi żadnych roszczeń po stronie powoda w stosunku do Gminy R.. W oparciu o tak podniesione zarzuty powód domagał się zmiany zaskarżonego wyroku i zasądzenia od pozwanej kwoty 7.434,44 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 5.259,84 zł od dnia 15 listopada 2012r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 2.174,60 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Nadto wnosił o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W odpowiedzi na apelacje pozwana domagała się jej oddalenia i zasądzenia na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda nie mogła odnieść skutku.

Podkreślenia wymaga, iż ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy, mimo iż wymagały w pewnym zakresie uzupełnienia przez Sąd Okręgowy, i przyjęte za podstawę rozstrzygnięcia są prawidłowe i w pełni znajdują potwierdzenie w zgromadzonych dowodach. Sąd w pisemnych motywach rozstrzygnięcia wskazał fakty, które uznał za udowodnione oraz dowody na których się oparł.

Odnosząc się do zarzutów podniesionych w apelacji wskazać należy w pierwszej kolejności, że nie sposób podzielić stanowiska powoda, który wskazał, że w związku z zakupieniem nieruchomości niejako automatycznie przysługiwałoby mu, stosownie do treści art. 788 kpc uprawnienie do uzyskania klauzuli wykonalności na wyrok orzekający wobec A. J. i T. L. (2) obowiązek opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego stwierdzony wyrokiem Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej z 26 maja 2009r. w sprawie sygn. I C 60/09. Zgodzić się bowiem należy, co do zasady ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, że uprawnienie wynikające z treści art. 18 ust. 5 ustawy z ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego przysługuje właścicielowi, którym powód nie był w chwili orzekania przez Sąd eksmisji. Niemniej umknęło Sądowi Rejonowemu, że umową z 12 maja 2014r. poprzedni, (...) dokonał cesji wierzytelności przysługujących mu wobec pozwanej, a wynikających z przedmiotowego wyroku. Tym samym uznać należało, że roszczenie powoda podlegało merytorycznemu rozstrzygnięciu, jako wniesione przez osobę uprawnioną.

W tym miejscu zaznaczyć należy, że zgodnie z przyjętym orzecznictwem roszczenie odszkodowawcze właściciela lokalu przeciwko gminie obejmuje wynagrodzenie szkody w pełnej wysokości. Nie zwalnia to jednak strony powodowej od obowiązku wykazania wysokości straty, jaką poniosła na skutek niedostarczenia lokalu socjalnego w tej konkretnej sprawie. W niniejszej sprawie powód temu obowiązkowi nie sprostał. Należy wyraźnie wskazać, że w toku postępowania zainicjowanego przez poprzedniego (...), a zakończonego prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Gliwicach z 16 kwietnia 2014r. (sygn. akt III Ca 2011/13), uprawniony domagał się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanej odszkodowania w związku ze stratą, jaką poniósł na skutek niedostarczenia przez gminę lokalu socjalnego A. J. i T. L. (1). Stratę tę stanowił uszczerbek majątkowy powstały w związku z zajmowaniem lokalu przez osoby, którym gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego, a które nie ponosiły opłat związanych z posiadaniem lokalu. Z akt wskazanego postępowania wynika jednoznacznie, że lokal nr (...), w którym zamieszkiwali A. J. i T. L. (1) przeznaczony miał być pod wynajem. Z tego tytułu właściciel nieruchomości miał uzyskiwać pożytki w postaci czynszu najmu. W tym kontekście niejako w sprzeczności z tak poczynionymi ustaleniami pozostaje stanowisko powoda w niniejszej sprawie, który wskazuje, że w stosunku do kondygnacji, na której usytuowany jest przedmiotowy lokal oznaczony nr (...), w którym docelowo chciał zamieszkać z rodziną, istniały wieloletnie plany związane z jej przebudową i nadbudową, co w rzeczywistości uniemożliwiłoby, przynajmniej czasowo, jakiekolwiek korzystanie ze znajdujących się na niej lokali. Na podstawie zgromadzonych w sprawie materiałów dowodowych nie sposób przy tym dokładnie ustalić, jak długo taki remont miałby dokładnie trwać, ani w jakich miesiącach dokładnie zostać przeprowadzony. Powód wskazał jedynie, że potrwałby kilka miesięcy i w tym czasie wyłączona byłaby jakakolwiek możliwość normalnego użytkowania lokalu mieszkalnego, a to z uwagi na niebezpieczeństwo grożące mieszkańcom. Oczywistym pozostaje, że w czasie takiego remontu lokal nie mógłby być wynajmowany, a konieczność wynajmowania na ten czas lokalu zastępczego dla lokatorów pomniejsza szkodę osób uprawnionych. Mało prawdopodobna – w świetle zasad doświadczenia życiowego – wydaje się być także zgoda potencjalnych najemców na zajęcie lokalu z zastrzeżeniem czasowego przebywania w lokalu zastępczym.

Podkreślenia także wymaga, że odszkodowanie dochodzone na podstawie art. art. 18 ust. 5 ustawy z ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego co prawda obejmuje szkodę w pełnej wysokości, niemniej nie można go traktować jako odszkodowania o charakterze abstrakcyjnym. W oczywistej sprzeczności ze sobą pozostają twierdzenia poprzedniego właściciela budynku z twierdzeniami powoda co do planów związanych z nieruchomością, w szczególności zaś przeznaczenia lokalu nr (...).

W rezultacie należało uznać, że roszczenie powoda nie zostało w sposób wystarczający wykazane, co prowadzić musiało do oddalenia powództwa. Reasumując należało uznać, że w sprawie brak było podstaw do ingerencji w treść

zaskarżonego rozstrzygnięcia, które w niniejszym stanie faktycznym, mimo chybionej częściowo argumentacji Sądu pierwszej instancji, w rzeczywistości jest merytorycznie trafne i prawidłowe.

Skoro zatem orzeczenie Sądu pierwszej instancji zasługuje na akceptację apelację pozwanego oddalono , stosownie do art. 385 kpc. O kosztach postępowania odwoławczego należnych powodowi orzeczono w oparciu o art. 108 § 1 kpc w zw. z art. 98 § 1 i § 6 pkt 4 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013r., poz. 490 j.t.). Złożyło się na nie wynagrodzenie pełnomocnika – 600 zł.

SSO Anna Hajda SSO Krystyna Wiśniewska - Drobny SSO Andrzej Dyrda