

Sygn. akt III Ca 2011/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Mirella Szpyrka (spr.)

Sędzia SO Tomasz Tatarczyk

SR del. Maryla Majewska - Lewandowska

Protokolant Dominika Tarasiewicz

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2014 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa D. N.

przeciwko Gminie R.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej

z dnia 4 września 2013 r., sygn. akt I C 859/12

I zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1 zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 8.726,67 zł (osiem tysięcy siedemset dwadzieścia sześć złotych i 67/100) z ustawowymi odsetkami od:

a kwoty 4.200,27 zł (cztery tysiące dwieście złotych i 27/100) od dnia 23 kwietnia 2012 roku;

b kwoty 400 zł (czteryście złotych) od dnia 3 lipca 2012 roku;

c kwoty 600 zł (sześćset złotych) od dnia 4 października 2012 roku;

d kwoty 400 zł (czteryście złotych) od dnia 4 grudnia 2012 roku;

e kwoty 600 zł (sześćset złotych) od dnia 27 lutego 2013 roku;

f kwoty 1526,40 zł (tysiąc pięćset dwadzieścia sześć złotych i 40/100) od dnia 22 czerwca 2013 roku;

g kwoty 1000 zł (tysiąc złotych) od dnia 21 sierpnia 2013 roku;

1 w pozostałym zakresie powództwo oddala;

2 zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 330 zł (trzysta trzydzieści złotych) tytułem kosztów postępowania;

3 nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej tytułem niewiszczonych kosztów sądowych:

a od powoda kwotę 795,50 zł (siedemset dziewięćdziesiąt pięć złotych i 50/100)

b od pozwanej kwotę 625 zł (sześćset dwadzieścia pięć złotych)

I oddala apelację w pozostałym zakresie;

II zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 292 zł (dwieście dziewięćdziesiąt dwa złote) tytułem kosztów postępowania odwoławczego.

SSR del. Maryla Majewska – Lewandowska SSO Mirella Szpyrka SSO Tomasz Tatarczyk

Sygn.akt IIICa 2011/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy oddalił powództwo D. N. wniesione przeciwko Gminie R. o zapłatę kwoty 19.775,87 zł z ustawowymi odsetkami, dochodzonej tytułem odszkodowania za niedostarczenie przez pozwaną lokalu socjalnego A. J. i T. L. - uprawnionym do niego z mocy wyroku Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej z 26maja 2009r. wydanego w sprawie IC 60/09.

Rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na bezspornym ustaleniu bezumownego korzystania po uprawomocnieniu się wyroku w sprawie IC 60/09 przez A. J. i T. L. z lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w R., stanowiącego przedmiot współwłasności powoda. Bezspornym między stronami był także fakt prowadzenia przez właścicieli nieruchomości od 2010r. kompleksowego remontu tego budynku, wpisanego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako zabytek. Z ustaleń poczynionych przez Sąd wynika, iż w kamienicy znajduje się 7 lokali mieszkalnych ; czynsze wynoszą 300-500 zł miesięcznie. Ostatni ustalony czynsz z A. J. i T. L. wynosił 500 zł, przy czym do lutego 2013r. płacony był w wysokości 300 zł. Miesięczną wartość rynkową stawki czynszu lokalu nr (...) w aktualnym stanie technicznym Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o opinię ustanowionego w sprawie biegłego na 284 zł. Odmówił w tym zakresie wiarygodności zeznaniom świadków S. Z., M. G. i D. W. deklarującym możliwość zawarcia umowy najmu przy kwocie 800 zł, a to wobec uznania, iż zatajenie faktu pokrewieństwa S. Z. (współwłaściciela nieruchomości) i M. G. czyni ich ewentualne porozumienie zawartym wyłącznie na potrzeby procesu natomiast gotowość zapłaty czynszu w wysokości 800 zł przez D. W. za lokal, którego świadek nie widział jest niewiarygodna, a nadto nie dotyczy okresu spornego. Przyjmując, iż powód dochodził odszkodowania stanowiącego różnicę pomiędzy odszkodowaniem jakie zajmujący bezumownie lokal uiszczają a kwotą jaką właściciel mieszkania mógłby osiągnąć na wolnym rynku wynajmując lokal, Sąd Rejonowy stwierdził nie wykazanie poniesionej szkody. Czynsz w wysokości 800 zł miesięcznie byłby możliwy do uzyskania – jak wynika z prywatnej opinii rzeczoznawcy złożonej przez powoda – dopiero po powiększeniu istniejących otworów okiennych, zabudowaniu okien dachowych, wykonaniu remontu dachu oraz izolacji między dachem a stropem mieszkalnym. Przedstawiona natomiast przez powoda umowa z 7 stycznia 2010r. o wykonanie projektu budowlanego konstrukcji nadbudowy budynku przy ul.(...) nie potwierdza ani faktu wykonania takiego projektu ani możliwości przeprowadzenia już w październiku 2010r. prac wskazanych w prywatnej opinii. Jako podstawę rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy wskazał art.18 ust.5 ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w zw. z art.417 kc i art.361 § 2 kpc.

Wyrok w całości zaskarżył powód. Zarzucił naruszenie prawa materialnego, a to art.18 ust.5 ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przez jego niezastosowanie pomimo iż zostały spełnione przesłanki w nim wskazane oraz naruszenie prawa procesowego , a to : art.233 § 1 kpc , a zarazem błąd w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie, że powód nie wykazał, że poniósł szkodę wskutek braku zaoferowania przez pozwaną A. J. i T. L. lokalu socjalnego, poprzez pominięcie dowodu z zeznań świadka D. W. polegające na przyjęciu, iż dotyczyły one jedynie chęci wynajmu lokalu na przyszłość nie zaś za okres za

który powód dochodzi odszkodowania, poprzez przyjęcie, że powód nie wykazał, że już w październiku 2010r. był w stanie przeprowadzić remont przedmiotowego lokalu w stopniu wskazanym w prywatnej opinii pomimo tego, że nie kwestionowano prywatnej opinii w zakresie stanu technicznego, który istniał w lokalu nr (...), sąsiadującym z lokalem A. J. i T. L. i faktu przeprowadzenia w nim inwestycji wspólnym wysiłkiem finansowym lokatora i współwłaścicieli, jak również niekwestionowaniem przez strony i Sąd zeznań administratora budynku w zakresie w jakim wskazywał on na inwestycje już poczynione i inwestycje, które są od dłuższego czasu planowane, a ich realizacja uniemożliwiona została de facto niemożnością zdemontowania dachu nad lokalami objętymi wyrokami eksmisyjnymi, w sytuacji gdy Sąd przesłuchując administratora nie wyjaśnił chociażby kwestii posiadania środków na inwestycje w przedmiotowej kamienicy oraz art.328 § 2 kpc poprzez nie uczynienie zadość przez uzasadnienie wyroku Sądu pierwszej instancji wymogom kompletnego uzasadnienia zwłaszcza w zakresie braku szerszych rozważań na temat skutków procesowych zeznawania przez osoby spokrewnione będące obcymi w rozumieniu przepisów kpc, jak również wewnętrznej sprzeczności tej części uzasadnienia, w której raz uznaje się zeznania świadka S. Z. za wiarygodne w zakresie stanu technicznego kamienicy i przeprowadzanych remontów żeby następnie zakwestionować zeznania tego świadka co do okoliczności mieszczącej się w tym zakresie, a dotyczącej możliwości przeprowadzenia przez współwłaścicieli przedmiotowej kamienicy jej nadbudowy i przebudowy w trzecim kwartale 2010r.

W oparciu o powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie podzielając stanowisko Sądu Rejonowego przedstawione w pisemnych motywach rozstrzygnięcia.

Sąd Okręgowy zważył co następuje :

Apelacja powoda okazała się częściowo zasadna.

Poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne są prawidłowe i trafnie przyjęte zostały za podstawę rozstrzygnięcia. Uzupełnienia wymagają jedynie w zakresie w jakim pomijają wysokość odszkodowania faktycznie uiszczanego przez A. J. i T. L. w okresie od lutego 2013r. do 31 sierpnia 2013r. Z niekwestionowanych twierdzeń powoda wynika, że w okresie od lutego do czerwca 2013r. była to kwota 194,72 zł, natomiast w lipcu i sierpniu 2013r. byli lokatorzy zaprzestali uiszczania jakiegokolwiek odszkodowania. Ustalenie to jest istotne w świetle dokonanej przez Sąd Rejonowy subsumcji. Zgodnie bowiem z art.361 § 2 kpc, znajdującym w sprawie zastosowanie poprzez art.417 kc w zw. z art.18 ust.5 ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 31 z 2005r. poz.266 ze zm.), nie ulega wątpliwości, iż roszczenie odszkodowawcze powoda obejmować może wynagrodzenie szkody w pełnej wysokości (postanowienie SN z 25.06.2008r. IIICZP 46/08, wyrok SR z 13.01.2010r. IIICSK 323/09, wyrok TK z 8.04.2010r. P 1/08, uchwała SN z 16.05.2012r. IIICZP 12/12). Brak jest przepisów szczególnych, które mogłyby ograniczać rozmiary kompensaty.

Skoro zaś odszkodowanie w świetle art.361 § 2 kc obejmuje zarówno rzeczywisty uszczerbek majątkowy jak i utracone korzyści to w rozpoznawanej sprawie szkoda w postaci utraconych korzyści była konsekwencją braku możliwości korzystania z lokalu nr (...) i pobierania pożytków przez powoda, zaś uszczerbkiem majątkowym strata ponoszona przez właściciela lokalu w związku zajmowaniem go przez byłego lokatora, któremu gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego, a który nie płacił opłat związanych z jego posiadaniem lokalem. Zgodnie z art. 18 ust. 3 cytowanej ustawy z 21 czerwca 2001r. osoba uprawniona do lokalu socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłaca odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłaby obowiązana opłacać. Na gruncie tego przepisu Sąd Najwyższy wyraził pogląd, iż po pierwsze, odpowiedzialność gminy za szkodę wynikłą z zajmowanego lokalu bez tytułu prawnego przez osobę uprawnioną z mocy wyroku do lokalu socjalnego oraz tej osoby jest odpowiedzialnością in solidum (uchwała z dnia 7 grudnia 2007 r., III CZP 121/07, OSNC 2008/12/137) i po drugie, że odpowiedzialność odszkodowawcza gminy wobec właściciela za niedostarczenie lokalu socjalnego nie jest odpowiedzialnością subsydiarną w stosunku do obowiązku tej osoby wynikającego z art. 18 ust. 1 i 3 powołanej ustawy (wyrok z dnia 19 czerwca 2008 r., V CSK 31/08, niepubl.). W obydwu

tych orzeczeniach nie budziła wątpliwości Sądu Najwyższego odpowiedzialność odszkodowawcza gminy względem właściciela, za poniesioną przez niego szkodę w postaci straty spowodowanej nieuiszczaniem przez byłego lokatora opłat za używanie lokalu mieszkalnego. W wyroku z dnia 19 czerwca 2008 r. Sąd Najwyższy stwierdził m.in., iż dopóki gmina nie dostarczy lokalu socjalnego, właściciel, otrzymujący od zajmującego nadal lokal byłego lokatora świadczenia w wysokości określonej w art. 18 ust. 3 powołanej ustawy może ponieść szkodę w rozumieniu art. 361 § 2kc, to jest doznać uszczerbku w wysokości różnicy między majątkiem, jaki miałby, gdyby dysponował lokalem swobodnie, a majątkiem jaki ma, nie mogąc lokalem swobodnie dysponować z powodu niemożności wykonania eksmisji na skutek niedostarczenia lokalu socjalnego. Jego szkoda będzie oczywiście jeszcze większa, gdy był lokator, uprawniony do lokalu socjalnego, nie wywiązuje się - co w praktyce jest regułą - z obowiązku, o którym mowa w art. 18 ust. 1 i 3 powołanej ustawy. Odpowiedzialność gminy na podstawie obecnie art. 417 § 1 kc obejmuje zatem całą szkodę pozostającą w normalnym związku przyczynowym z jej zaniechaniem wypełnienia obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobie do tego uprawnionej (art. 361 § 2 kc).

Reasumując, na gruncie art. 18 ust. 3 i 5 ww. ustawy 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 tę postać szkody gmina ponosi odpowiedzialność na podstawie art. 417 § 1 kc.

Analiza żądania przedstawionego przez powoda wskazuje, iż na dochodzoną kwotę, składa się odszkodowanie obejmujące pełną wysokość odszkodowania za okres od października 2010r. do 31 sierpnia 2013r. tj. zarówno wysokość poniesionej straty (wartość zaległości w uiszczaniu przez byłych lokatorów lokalu nr (...) odszkodowania za zajmowanie mieszkanie) jak i utraconych korzyści (wartość czynszu jaki właściciel mógłby uzyskać z tytułu najmu lokalu).

Bezspornym w sprawie był, iż A. J. i T. L. zobowiązani byli opłacać odszkodowanie w wysokości 500 zł miesięcznie tj. w wysokości czynszu jakie musieliby opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Tymczasem od października 2010r. do lutego 2013r. uiszczali jedynie 300 zł miesięcznie, w okresie od lutego do czerwca 2013r. – 194,72 zł miesięcznie, a za lipiec i sierpień 2013r. nie uiszcili żadnego odszkodowania. Zatem poniesionym przez powoda uszczerbkiem majątkowym była bez wątpienia różnica pomiędzy odszkodowaniem płaconym a należnym w okresie spornym. Stanowiło to w okresie spornym równowartość kwoty 8.726,67 zł.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy – na zasadzie art.386 § 1 kpc - zmienił w tym zakresie wyrok Sądu Rejonowego zasądzając od pozwanej na rzecz powoda powyższą kwotę wraz z odsetkami od kwot częściowych wynikających z dokonywanego w trakcie postępowania sukcesywnego rozszerzenia żądania pozwu.

Nie podzielił natomiast Sąd Okręgowy stanowiska skarżącego co zasadności dalej idącego żądania. Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, iż w zakresie obejmującym żądanie zasądzenia odszkodowania obejmującego utracone korzyści powód nie wykazał wysokości dochodzonej szkody. Nie tylko żaden z lokatorów budynku przy ul. (...) nie opłaca czynszu w wysokości 800 zł, ale możliwości takiej nie potwierdzają również zeznania świadków S. Z., M. G. i D. W.. Wprawdzie słusznie podnosi w apelacji skarżący, iż samo ujawnienie stopnia pokrewieństwa świadka ze stroną nie czyni zeznań świadka niewiarygodnymi, tym nie mniej zeznania takiego świadka są oceniane z uwzględnieniem wszystkich okoliczności, w tym również stosunku, w jakim pozostaje on do każdej ze stron, ale ponadto - z uwzględnieniem jego cech osobistych, relacji między treścią jego zeznań a innymi dowodami w sprawie (wyrok SN z 15.10.1985 r., II URN 139/85, wyrok SA w Rzeszowie z 30.05.1995 r., III Aur 132/95, OSA 1998/4/14 oraz wyrok SN z 10.10.1997 r., II CKN 368/97).

Sąd Rejonowy trafnie pominął zeznania świadka M. G. w zakresie w jakim dotyczyły one możliwości zawarcia umowy najmu lokalu nr (...) z czynszem w wysokości 800 zł, skoro miały one charakter odosobniony i nie znalazły potwierdzenia w innych dowodach. Nie tylko bowiem z opinii biegłego ustanowionego w sprawie oraz rzeczoznawcy sporządzającego na potrzeby powoda prywatną opinię wynika, iż w aktualnym stanie technicznym wartość czynszu za lokal nr (...) nie osiąga rynkowej wartości 800 zł, a deklarowana przez świadka gotowość zapłaty takiego czynszu

za lokal dopiero po remoncie mogłaby stanowić uzasadnienie twierdzeń powoda jedynie w przypadku wykazania, iż w okresie spornym remont lokalu nr (...) był technicznie i finansowo możliwy.

Kwestionując w tej mierze przedstawioną przez Sąd Rejonowy ocenę materiału dowodowego skarżący wnosi jednocześnie o przeprowadzenie w postępowaniu apelacyjnym szeregu dowodów dla wykazania techniczno-finansowych możliwości przeprowadzenia remontu kamienicy w zakresie uzasadniającym możliwość pobierania czynszu w wysokości 800 zł. Zważywszy na daty wystawienia dokumentów uznać należy, iż w zakresie w jakim zmierzają one do ustalenia faktów zaistniałych przed wydaniem zaskarżonego wyroku stwierdzić należy, że mogły zostać powołane w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, natomiast w zakresie w jakim odwołują się do faktów zaistniałych po dacie wyrokowania uznać, że nie dotyczą okresu spornego. Nie sposób przy tym podzielić stanowiska skarżącego, iż potrzeba powołania zawnioskowanych w apelacji dowodów wynikała z uzasadnienia Sądu, który zakwestionował bezsporne w tej mierze twierdzenia powoda. Zważywszy, iż w całym toku postępowania przed sądem pierwszej instancji pozwany wnosił o oddalenie powództwa i kwestionował fakt wystąpienia szkody, jej wysokość i związek przyczynowy pomiędzy szkodą a działaniem własnym, nie sposób uznać aby konieczność wykazania przesłanek z art.417 kc, w tym wysokości utraconych korzyści w postaci niemożności wynajęcia spornego lokalu za wskazywaną kwotę 800 zł, ujawniła się dla skarżącego dopiero po zapoznaniu się z uzasadnieniem Sądu Rejonowego. Skoro strony nie mogą z góry wiedzieć, które okoliczności lub dowody zaważą przy wydaniu wyroku, powinny przeto przytaczać materiał służący uzasadnieniu pozwu lub obronie przeciwko żądaniu strony powodowej w całości.

Ustalenia wynikające z prywatnej opinii powoda stanowiły jedynie wyraz jego stanowiska w sprawie i wobec zarzutów pozwanego wymagały udowodnienia. Brak jakichkolwiek dowodów co do stopnia zaawansowania prac remontowych w poszczególnych latach okresu spornego uniemożliwił ocenę twierdzeń powoda o możliwości zapewnienia lokalowi nr (...) już dacie rozpoczęcia prac remontowych standardu uzasadniającego pobieranie czynszu w wysokości 800 zł miesięcznie.

Miarodajne w tej mierze nie mogły być ani zeznania S. Z., które z racji przysługującego świadkowi prawa współwłasności nieruchomości wymagały potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym ani zeznania D. W., które informacji takich nie zawierały.

Z tych względów w dalej idącym zakresie apelację powoda oddalono jako bezzasadną (art.385 kpc).

O kosztach postępowania orzeczono na zasadzie art.100 w zw. z art.108 § 1 kpc rozdzielając je stosunkowo wobec wygranej powoda w 44% : w postępowaniu przed Sądem Rejonowym przy kosztach powoda obejmujących kwotę 3.322 zł (opłata od pozwu i rozszerzonego powództwa oraz wynagrodzenie pełnomocnika) i kosztach pozwanego obejmujących kwotę 3.200 zł (wynagrodzenie pełnomocnika i poniesione koszty czynności biegłego), natomiast w postępowaniu przed Sądem Okręgowym przy kosztach powoda w wysokości 2.189 (opłata od apelacji i wynagrodzenie pełnomocnika) i przy kosztach pozwanego 1.200 zł (wynagrodzenie pełnomocnika).

SSR Tomasz Tatarczyk SSO Mirella Szpyrka SSR Maryla Majewska-Lewandowska (del.)