

Sygn. akt III Ca 2042/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lipca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SSO Henryk Brzykiewicz

Sędzia SO Aleksandra Janas (spr.)

Sędzia SR (del.) Żaneta Bloma – Wojciechowska

Protokolant Iwona Reterska

po rozpoznaniu w dniu 10 lipca 2014 r. w Gliwicach na rozprawie

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

przeciwko Gminie G.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 10 października 2013 r., sygn. akt I C 702/12

1 oddala obie apelacje;

2 zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 510 zł (pięćset dziesięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSR (del.) Żaneta Bloma-Wojciechowska SSO Henryk Brzykiewicz SSO Aleksandra Janas

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka Akcyjna w W. wystąpiła do Sądu Rejonowego w Gliwicach z pozwem, w którym domagała się zasądzenia od pozwanej Gminy G. kwoty 6337,76zł oraz kosztów procesu. Uzasadniając żądanie podała, że dochodzona kwota obejmuje okres od 1 listopada 2009r. do 31 grudnia 2011r. i stanowi odszkodowanie za niewykonanie obowiązku dostarczenia J. S., S. S. (1) i A. S. lokalu socjalnego, nałożonego na pozwaną wyrokiem Sądu Rejonowego w Gliwicach z dnia 18 marca 2008r., sygn. akt I C 136/08.

Pozwana domagała się oddalenia powództwa i zasądzenia kosztów procesu zarzucając, że powódka nie wykazała faktu wystąpienia szkody i jej wysokości, podobnie jak nie wykazała by wzywała osoby zajmujące lokal do zapłaty dochodzonego odszkodowania i podejmowała starania celem jego dochodzenia na drodze sądowej i egzekucyjnej.

Zaskarżonym wyrokiem z 10 października 2013r. Sąd Rejonowy w Gliwicach zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 5013zł oraz koszty procesu w wysokości 1449zł, a w pozostałym zakresie oddalił powództwo, nakazał także pobrać na rzecz Skarbu Państwa od powódki kwotę 105r., a od pozwanej 395zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych. Sąd Rejonowy ustalił, że powódka jest właścicielem lokalu położonego w G. przy ulicy (...), zajmowanego przez J. S., S. S. (1) i A. S., w odniesieniu do których wyrokiem tamtejszego Sądu z dnia 18 marca 2008 r., wydanym w

sprawie I C 136/08 orzeczono eksmisję z prawem do lokalu socjalnego. O fakcie wydania wyroku i jego treści pozwana została poinformowana pismem z dnia 16 czerwca 2009r., w którym to piśmie powódka zwróciła się jednocześnie o przyznanie lokalu socjalnego dla wyżej wymienionych osób. W okresie od 1 listopada 2009r. do 31 grudnia 2011r. J. S., S. S. (1) i A. S. nie uiszczali odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłat za media. Okoliczności te nie były pomiędzy stronami sporne, podobnie jak i fakt, że powódka prowadzi gospodarkę mieszkaniową, zarówno w zakresie wynajmu i sprzedaży lokali na rynku komercyjnym, w ramach której z najmu lokali o zbliżonym standardzie na terenie miasta G. uzyskała wpływy na poziomie od 14zł do 20zł za 1 m². W oparciu o opinię biegłej D. G. ustalono z kolei, że za okres objęty pozwem powódka mogłaby uzyskać z tytułu najmu przedmiotowego lokalu łączny czynsz w wysokości 5.013zł. Zły stan techniczny budynku i samego lokalu mieszkalnego oraz peryferyjna, nieatrakcyjna lokalizacja dyskwalifikują lokal pod względem możliwości jego wynajęcia z uwzględnieniem stawki rynkowej.

W oparciu o przedstawione okoliczności Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że powództwo jest zasadne świetle art.18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. 2005, Nr 31, poz. 266 ze zm.). Podzielił też pogląd, że strata właściciela lokalu spowodowana nieuiszczaniem przez lokatora opłat za używanie lokalu pozostaje w normalnym związku przyczynowym z zaniechaniem wypełnienia przez gminę obowiązku dostarczenia takiej osobie lokalu socjalnego i przyjął zasadę pełnego odszkodowania należnego od gminy w przypadku niewykonania przez nią obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego. Wskazał też, że ocena zakresu szkody pozostającej w normalnym związku przyczynowym ze zdarzeniem stanowiącym źródło szkody powinna opierać się na porównaniu stanu majątku poszkodowanego istniejącego po wystąpieniu zdarzenia wyrządzającego szkodę, z możliwym stanem tego majątku w przypadku, gdyby zdarzenie to nie wystąpiło, z uwzględnieniem warunku czy stan ten jest typowym, zazwyczaj występującym następstwem zdarzenia wyrządzającego szkodę. Ponieważ odpowiedzialność gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego byłemu lokatorowi i lokatora wobec właściciela lokalu jest odpowiedzialnością in solidum, jako bezzasadny uznał zatem zarzut pozwanej, iż powódka nie wykazała, że wzywała byłych lokatorów do zapłaty odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu. Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, że dochodzone odszkodowanie stanowi równowartość czynszu, jaki powódka mogłaby uzyskać z tytułu najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...), co zostało wykazane opinią biegłej, która uwzględniła stan techniczny budynku i lokalu kwalifikując go do kapitalnego remontu jak również jego lokalizację i stwierdziła, że brak jest możliwości wynajmu tego lokalu na wolnym rynku, co z kolei przełożyło się na wysokość stawki najmu zastosowaną przy wyliczeniach. Zdaniem Sądu Rejonowego fakt, że w obecnym stanie technicznym lokal nie nadaje się do wynajmu, nie może mieć wpływu na prawo powódki do odszkodowania ponieważ właściciel był pozbawiony możliwości dysponowania przedmiotem swojej własności, a tym samym nie mógł go wyremontować w celu ponownego wynajmu, nie można też było z góry założyć, że stan lokalu byłby taki sam jak obecnie gdyby powódka odzyskała lokal już kilka lat wcześniej. Orzeczenie o kosztach procesu zapadło na podstawie art.100 k.p.c.

Wyrok zaskarżyły obie strony.

Pozwana wniosła apelację od wyroku w części, w jakiej powództwo zostało uwzględnione oraz w zakresie kosztów procesu zarzucając naruszenie prawa procesowego, a to art.233 § 1 k.p.c. poprzez nieprawidłową ocenę materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie i uznanie, że powódka wykazała wysokość poniesionej szkody. Przedstawiając obszerne rozważania prawne dotyczące pojęcia utraconych korzyści zarzucała, że z uwagi na zły stan techniczny budynku, ale i samego lokalu, który dyskwalifikuje go pod względem możliwości wynajęcia na wolnym rynku, powódka winna wykazać, że lokal ten nadawał się do zamieszkania przez cały okres objęty pozwem. Nie czyniąc zadość temu obowiązkowi powódka, w ocenie pozwanej, nie wykazała prawidłowo wysokości poniesionej szkody. Na tej podstawie skarżąca domagała się zmiany wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenia kosztów postępowania za każdą z instancji.

Powódka zakwestionowała wyrok w części, w jakiej powództwo oddalono. Zarzuciła błąd w ustaleniach faktycznych mający istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, a polegający na uznaniu przez Sąd I instancji, że kwota 5013zł odpowiada kwocie, jaka mogłaby uzyskać z najmu przedmiotowego lokalu w okresie objętym pozwem, a nadto

naruszenie przepisów postępowania, to jest art.233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, brak wystarczającego wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że obliczona kwota 5013zł, ustalona na podstawie wskazanej przez biegłą stawki bazowej 4,01zł w rzeczywistości odpowiada stawce czynszu ustalonej dla przedmiotowego lokalu, co doprowadziło do błędnego ustalenia stanu faktycznego, stanowiącego podstawę wydania zaskarżonego wyroku. Powódka zarzuciła też naruszenie art.417 § 1 k.c. w związku z art.361 § 1 k.c. i art.18 ust.3 i 5 powołanej wyżej ustawy o ochronie praw lokatorów (...) poprzez niewłaściwe ich zastosowanie i nieprawidłową wykładnię polegającą na przyjęciu, że odszkodowanie, którego powódka dochodzi w niniejszym postępowaniu odpowiada wskazanej przez biegłą wartości netto czynszu za lokal zajmowany bez tytułu prawnego. Powódka zarzucała, że przyjęcie wysokości czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego jest błędem ponieważ zgodnie z odnośnymi przepisami czynsze te nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług, a niezależnie od tego twierdziła, wadliwie przyjęto stawkę 4,01zł, skoro odszkodowanie naliczane lokatorom przy ul.(...) miało stałą wysokość 243,76zł, co przy uwzględnieniu powierzchni lokalu wynoszącej 48,08m2 daje stawę w wysokości około 5,07zł/m2. W oparciu o te zarzuty powódka wniosła o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Powódka domagała się też oddalenia apelacji pozwanej, a pozwana wniosła o oddalenie apelacji powódki. Obie strony wniosły o zasądzenie z tego tytułu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje.

Obie apelacje są bezzasadne.

Sąd Rejonowy w prawidłowy sposób ustalił wszystkie okoliczności niezbędne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, były one w znacznej mierze niesporne, a w części, w jakiej pozwana kwestionowała wysokość szkody, znalazły oparcie w opinii biegłej. Odmienne niż zarzucają obie apelujące, dokonując oceny tej opinii Sąd Rejonowy nie przekroczył granic wyznaczonych art.233 § 1 k.p.c. Przeciwnie, rzeczowo i wyczerpująco umotywował przyczyny, dla których uznał, że opinia ta zasługuje na przymiot wiarygodności. Sąd Okręgowy ocenę tę podziela i aprobuje wszystkie przedstawione przez Sąd Rejonowy ustalenia, czyniąc je własnymi.

Sąd Okręgowy w całej rozciągłości aprobuje także ocenę prawną dochodzonego roszczenia i bez zbędnego powtarzania przyjmuje ją za swoją.

W związku z zarzutami podniesionymi w apelacji powódki Sąd Okręgowy dodatkowo zwrócić się do biegłej D. G. o udzielenie wyjaśnień odnoszących się do przyjętej stawki czynszu oraz celem wyjaśnienia użytego w opinii sformułowania „netto”. W piśmie z 17 czerwca 2014r. biegła wyjaśniła, że wyliczając stawkę czynszu oparła się na dokumentach przedstawionych jej przez powódkę (załączając ich kopie), podała też, że stawka czynszu została nazwana stawką netto ponieważ nie zawiera żadnych dodatkowych opłat podlegających rozliczaniu.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów podniesionych w apelacji pozwanej, która kwestionowała powstanie szkody co do zasady, a to z uwagi na zły stan techniczny budynku i samego lokalu oraz jego nieatrakcyjne położenie stwierdzić trzeba, że nie są one słuszne.

Faktem jest, że – jak przedstawiają to fotografie dołączone do opinii biegłej D. G. – lokal jest zdewastowany i w obecnym stanie technicznym nie nadaje się do wynajęcia. Okoliczność ta nie zwalnia jednak pozwanej w żadnym razie z obowiązku zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego. Akceptacja podnoszonych przez pozwaną argumentów oznaczałaby usankcjonowanie stanu bezprawności wytworzonego poprzez zaniechanie wykonania obowiązku, jaki na pozwanej ciąży na podstawie prawomocnego wyroku sądu. Niedostarczenie lokalu socjalnego uniemożliwia powódce wykonanie jej praw właścicielskich wobec lokalu, a tym samym czyni niemożliwym zapobieżenie jego dewastacji. Skoro pozwana co najmniej od daty doręczenia jej zawiadomienia powódki przyznaniu rodzinie S. prawa do lokalu socjalnego, to jest od 18 czerwca 2009r. (k.57) wiedziała o spoczywającym na niej obowiązku, a mimo to go nie wykonała, obecnie nie może z tego zaniechania czerpać korzystnych dla siebie skutków prawnych. Odmienne także niż podnosi pozwana w apelacji, powódka nie była zobligowana do wykazania stanu

technicznego lokalu w okresie objętym pozwem. Stan techniczny lokalu mógłby wpłynąć na ocenę żądania powódki gdyby wykazano, że był on przyczyną, dla której jeszcze w okresie poprzedzającym orzeczenie o eksmisji przedmiotowy lokal nie nadawał się do użytku zgodne z jego przeznaczeniem. Wbrew obowiązкови z art.6 k.c. pozwana nie zaferowała żadnych dowodów na tę okoliczność, ani nawet nie zgłaszała takich twierdzeń. Argumentu, jakie legły u podstaw przywołanego w uzasadnieniu apelacji wyroku tutejszego Sądu zapadłego w sprawie III Ca 1348/11, nie są przydatne w niniejszej sprawie ponieważ wyrok ten dotyczył odmiennego stanu faktycznego – budynek, w którym znajdował się lokal mieszkalny, przeznaczono do rozbiórki, co w niniejszej sprawie nie ma miejsca.

Także apelacja powódki nie może odnieść skutku. Powódka domaga się odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego, obejmującego nie tylko sam czynsz (rozumiany wyłącznie jako wynagrodzenie za korzystanie z cudzej rzeczy), ale także koszt odbioru nieczystości (pozycje: kanalizacja, śmieci) i dostarczenia zimnej wody. Dochodzona kwota obejmuje zatem nie tylko utracone korzyści, to jest czynsz, jaki mogłaby powódka uzyskać, ale i poniesioną stratę, jaka odpowiada dodatkowym kosztom związanym z użytkowaniem lokalu przez jego byłych najemców (art.361 § 2 k.c.). Wobec faktu, że pozwana kwestionowała wysokość szkody, obowiązkiem powódki było przedstawienie dowodów celem wykazania twierdzeń podanych w pozwie.

Opinia biegłej D. G. miała za przedmiot jedynie wysokość czynszu, zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 30 sierpnia 2013r. (omyłkowo wskazano inny adres lokalu) oraz wnioskiem dowodowym powódki, zawartym w jej piśmie procesowym z dnia 17 lipca 2013r. (k.84). Na tej podstawie ustalono, że hipotetyczny czynsz za przedmiotowy lokal wyniósłby 5013zł. Powódka nie wykazała natomiast poniesionej przez siebie straty, która – zważywszy na podstawę faktyczną – nie może być rozumiana jako suma odgórnie przyjętych norm ryczałtowych skoro nie wiadomo w oparciu jakie kryteria zostały one obliczone. Dotyczy to zarówno opłat za kanalizację, jak i za wywóz śmieci i dostarczenie zimnej wody. W tym zatem zakresie powództwo podlegało oddaleniu jako niewykazane, a nie jako wygórowane, jak nieprecyzyjnie wskazał Sąd Rejonowy.

Z podanych wyżej względów Sąd Okręgowy nie dopatrył się podstaw do zmiany zaskarżonego wyroku w jakimkolwiek zakresie i oddalił obie apelacje po myśli art.385 k.p.c. Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego zapadło w oparciu o art.98 k.p.c. Ponieważ każda ze stron przegrała swoją apelację, zasądzona na rzecz powódki kwota stanowi różnicę pomiędzy wynagrodzeniem pełnomocników stron, przewidzianym w § 6 pkt 2 i pkt 4 w związku z § 12 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz.U. z 2013r., poz.490). Z uwagi na wartość przedmiotu zaskarżenia należne powódce od przeciwnika procesowego wynagrodzenie pełnomocnika wynosi 600zł, a wynagrodzenie należne powódce – 90zł, stąd różnicę pomiędzy tymi kwotami zasądzono na rzecz powódki.

SSR (del.) Żaneta Bloma – Wojciechowska SSO Henryk Brzyżkiewicz SSO Aleksandra Janas