

Sygn. akt III Ca 1687/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Magdalena Hupa-Dębska

Sędziowie: SO Tomasz Tatarczyk (spr.)

SR (del.) Barbara Konińska

Protokolant Wioletta Matysiok

po rozpoznaniu w dniu 11 marca 2015 r. na rozprawie sprawy

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

przeciwko Gminie G.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 3 czerwca 2014 r., sygn. akt I C 413/13

oddala apelację.

SSR /del./ Barbara Konińska SSO Magdalena Hupa - Dębska SSO Tomasz Tatarczyk

Sygn. akt III Ca 1687/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 3 czerwca 2014 roku Sąd Rejonowy zasądził od pozwanej na rzecz powoda z tytułu odszkodowania kwotę 11.768,31 zł z ustawowymi odsetkami, oddalił powództwo w pozostałej części, zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 3917 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 279,90 zł. tytułem kosztów sądowych. Sąd ustalił, że powód jest użytkownikiem wieczystym gruntu i właścicielem budynku położonego w G. przy ulicy (...). Znajdujący się tym budynku lokal mieszkalny numer (...) zajmowali A. R. (1), K. R., A. R. (2) i S. R.. Wyrokiem z 1 października 2009r. Sąd nakazał tym osobom opróżnienie lokalu orzekając jednocześnie, że przysługuje im uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymując wykonanie eksmisji do czasu złożenia przez Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. A. i S. R. nie opuścili lokalu do dnia wyrokowania w niniejszej sprawie. W okresie od 1 września 2010 roku do 31 grudnia 2011 roku nie uiszczały odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Wynajmując lokal powód mógłby uzyskać w tym okresie czynsz w kwocie 853,03 zł miesięcznie. W grudniu 2011 roku powód zarachował na poczet odszkodowania kwotę 1027,18 zł. Pismem z 16 lutego 2012 roku wezwał pozwaną do wskazania lokalu socjalnego dla A. R. (1), K. R., A. R. (2) i S. R.. Pozwana lokalu socjalnego nie wskazała. Pismem z 21 lutego 2012 roku powód wezwał pozwaną do zapłaty odszkodowania w kwocie 13.998 zł. Sąd wskazał, że podstawę prawną roszczenia powoda stanowił art. 18 ust. 5 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z tym przepisem,

jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy na podstawie art. 417 k.c. Dochodzone przez powoda odszkodowanie, jak podkreślił Sąd, wyrażało równowartość czynszu możliwego do uzyskania przez powoda z tytułu wynajmu lokalu, gdyby został on opróżniony. Wysokość utraconego czynszu ustalił Sąd w oparciu o opinię biegłego, którą uznał za miarodajną. Wskazał, że zaniechanie pozwanej w zakresie dostarczenia lokalu

socjalnego osobom uprawnionym wyrządziło powodowi szkodę, gdyż powód jako właściciel lokalu został pozbawiony możliwości korzystania z niego i dysponowania nim, a jednocześnie nie uzyskiwał od zajmujących lokal byłych najemców żadnych opłat za używanie lokalu poza kwotą 1027,18 zł. Odszkodowanie zasądził Sąd od pozwanej na rzecz powoda w wysokości czynszu możliwego do uzyskania na wolnym rynku w okresie od października 2010 roku, tj. od następnego miesiąca po otrzymaniu przez pozwaną wezwania do wskazania lokalu socjalnego do grudnia 2011 roku. O odsetkach orzekł na mocy art. 481 k.c., o kosztach procesu po myśli art. 100 k.p.c.

W apelacji pozwana zarzuciła naruszenie prawa procesowego - art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieprawidłową ocenę materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie i uznanie, że powód należycie wykazał poniesioną szkodę. W oparciu o ten zarzut skarżąca domagała się zmiany wyroku przez oddalenie powództwa w całości i zasądzenia od powoda zwrotu kosztów postępowania za obie instancje.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Wbrew zarzutom apelacji, powód wykazał szkodę poniesioną wskutek niedostarczenia przez pozwaną lokalu socjalnego osobom do niego uprawnionym z mocy wyroku. Udowodnieniu wysokości szkody służyła opinia biegłego, w oparciu o którą Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń co do wysokości czynszu możliwego do uzyskania przez powoda w przypadku opróżnienia lokalu objętego nakazem eksmisji. Opinii biegłego skarżąca nie podważa.

Treść pozwu nie pozostawia wątpliwości co do tego, że dochodzone przez powoda odszkodowanie obejmuje wyłącznie utracony czynsz. Wskazał w pozwie powód, że poniósł szkodę z uwagi na niemożność wynajęcia lokalu i otrzymywania czynszu najmu; żądał odszkodowania rekompensującego szkodę, jaką poniósł wobec braku możliwości swobodnego dysponowania lokalem zajmowanym przez byłych najemców, mimo orzeczonej eksmisji. Należność główną określił powód w pozwie w oparciu o stawki rynkowe czynszu za wynajem lokali, zawarł w pozwie wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność określenia wysokości czynszu możliwego do uzyskania na wolnym rynku w przypadku wynajęcia lokalu, którego dotyczył nakaz eksmisji. Uzasadnił żądanie stwierdzeniem, że wobec niedostarczenia przez pozwaną lokalu socjalnego byłym najemcom nie mógł wynajmując mieszkania, które ci zajmowali mimo

orzeczonej eksmisji a jednocześnie nie uzyskiwał od nich stosowanych opłat za używanie mieszkania.

Skoro treść pozwu nie pozostawia wątpliwości co do charakteru żadanego odszkodowania jako mającego zredukować powodowi uszczerbek w majątku powstały wskutek niemożności wynajęcia lokalu w zamian za czynsz, to samo stwierdzenie przez powoda w pozwie, że żąda wyrównania straty rzeczywistej a nie utraconych korzyści nie uzasadnia zarzutu apelacji. Powód nie był zobowiązany, jak utrzymuje skarżąca, za pomocą dokumentów źródłowych wykazać, w jakiej wysokości poniósł koszty utrzymania lokalu objętego nakazem eksmisji ani w jakiej części dochodzono pozwem kwota dotyczy utraconych korzyści w sytuacji gdy roszczeniem pozwu objął wyłącznie rekompensatę z tytułu nieosiągniętego dochodu. Wadliwe nazwanie przez powoda tego roszczenia nie dyskwalifikuje żądania pozwu, na uzasadnienie którego powód przytoczył i w toku procesu należycie wykazał okoliczności faktyczne.

Żądanie pozwu uzasadniał art. 18 ust. 5 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Niesłusznie kwestionuje apelacja istnienie związku przyczynowego pomiędzy zaniechaniem gminy a szkodą powoda. W rezultacie niedostarczenia przez pozwaną, zobowiązaną ze względu na miejsce położenia mieszkania podlegającego opróżnieniu, lokalu socjalnego byłym najemcom, powód nie mógł wynajmować mieszkania zajmowanego przez nich

i uzyskiwać czynszu. Pomiedzy zaniechaniem pozwanej a szkoda powoda odpowiadajaca wysokości czynszu, jaki mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu zachodzi adekwatny związek przyczynowy, wymagany w art. 361 § 1 k.c.

Apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

SSR /del./ Barbara Konińska SSO Magdalena Hupa - Dębska SSO Tomasz Tatarczyk