

Sygn. akt III Ca 1812/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Tomasz Tatarczyk (spr.)

Sędzia SO Danuta Pacześniowska

Sędzia SR (del.) Ewa Buczek – Fidyka

Protokolant Wioletta Matysiok

po rozpoznaniu w dniu 19 marca 2015 r. w Gliwicach 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 18 września 2014 r., sygn. akt I C 852/13

oddala apelację.

SSR (del.) Ewa Buczek - Fidyka SSO Tomasz Tatarczyk SSO Danuta Pacześniowska

Sygn. akt III Ca 1812/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 18 września 2014 r. Sąd Rejonowy zasądził od pozwanej na rzecz powoda z tytułu odszkodowania kwotę 2716 zł z ustawowymi odsetkami, oddalił powództwo w pozostałej części, zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 789 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu, nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 582,16 zł tytułem kosztów sądowych. Sąd ustalił, że powód jest użytkownikiem wieczystym gruntu i właścicielem budynku położonego w G. przy ulicy (...). Znajdujący się w tym budynku lokal mieszkalny numer (...) zajmowały B. G. i małoletnia M. O. nie uiszczając żadnych opłat. Wyrokiem z 20 grudnia 2010 r. Sąd nakazał tym osobom opróżnienie lokalu orzekając jednocześnie, że przysługuje im uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Pismem z 17 sierpnia 2011 r. powód zgłosił pozwanej żądanie przedstawienia B. G. i M. O. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Pismem z 19 lutego 2013 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty odszkodowania. W okresie od 1 września 2011 r. do 31 stycznia 2013 r. powód mógłby uzyskać czynsz w wysokości 2716 zł w razie wynajęcia lokalu objętego nakazem eksmisji z 20 grudnia 2010 r. 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 pomiędzy zaniechaniem pozwanej w zakresie dostarczenia lokalu socjalnego osobom uprawnionym a szkodą powoda wynikającą z braku możliwości korzystania z lokalu i dysponowania nim zachodzi adekwatny związek przyczynowy. Odszkodowanie zasądził Sąd od pozwanej na rzecz powoda w wysokości czynszu możliwego do uzyskania na wolnym rynku w okresie od września 2011 r. do stycznia 2013 r. 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 materialnego – art. 18 ust. 5 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w związku z art. 417 k.c. poprzez uznanie, iż pozwana dopuściła się zaniechania dostarczenia lokalu socjalnego osobom uprawnionym, pomimo niewykazania przez powoda, że wzywał skutecznie pozwaną do dostarczenia lokalu socjalnego, 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, art. 231 k.p.c. poprzez błędne ustalenie, iż powód skutecznie wzywał pozwaną do dostarczenia lokalu socjalnego, pomimo iż zebrany materiał dowodowy nie pozwalał poczynić takiego ustalenia. W oparciu o te zarzuty 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 :

Nie zachodzi zarzucane w apelacji naruszenie prawa materialnego i procesowego.

Na fakt wezwania pozwanej do przedstawienia B. G. i małoletniej M. O. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego powołał powód dowód z pisma z 17 sierpnia 2011r. Poświadczony odpis tego pisma załączył do pozwu.

Pozwana w odpowiedzi na pozew podważyła przede wszystkim wysokość szkody, której naprawienia dochodził powód, nie odnosząc się do pisma z 17 sierpnia 2011r. podniosła zarzut natury ogólnej, że powód nie wykazał skutecznego wezwania jej do dostarczenia uprawnionym lokalu socjalnego.

Niesłusznie w apelacji kwestionuje pozwana fakt otrzymania pisma z 17 sierpnia 2011r. wzywającego ją do złożenia uprawnionym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Odpowiadając na wezwanie do zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego pozwana w piśmie z 11 marca 2013r. nie wskazała na brak wezwania do złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Z treści tego pisma wynika natomiast, że posiadała pozwana wiedzę co do tego, że uprawniona do lokalu socjalnego M. O. jest osobą małoletnią. (...) na ten temat nie mogła pozwana powziąć z pisma wzywającego do zapłaty odszkodowania, skoro w treści tego pisma nie ma mowy o małoletniości M. O.. Na małoletni wiek M. O. wskazywała część wstępna i sentencja wyroku orzekającego eksmisję i ustalającego uprawnienie do lokalu socjalnego osób objętych nakazem eksmisji. Kserokopia tego wyroku powołana została w piśmie z 17 sierpnia 2011r., wzywającym do złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, jako załącznik tego pisma.

Fakty te uzasadniają ustalenie, że pozwana otrzymała wraz z kserokopią wyroku orzekającego eksmisję B. G. i małoletniej M. O. wezwanie do wskazania lokalu socjalnego, tym samym najpóźniej w dniu otrzymania pisma z 17 sierpnia 2011r. powzięła wiadomość o ciąży na niej obowiązku dostarczenia tym osobom lokalu socjalnego.

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 wynająć 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 dochodzona 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 wynająć mieszkania zajmowanego przez nich i uzyskiwać czynszu. Pomiędzy zaniechaniem pozwanej a szkodą powoda odpowiadającą 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.) Ewa Buczek - Fidyka SSO Tomasz Tatarczyk SSO Danuta Pacześniowska