

Sygn. akt III Ca 404/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 sierpnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Tomasz Pawlik

Sędzia SO Anna Hajda (spr.)

SR (del.) Maryla Majewska - Lewandowska

Protokolant Dominika Tarasiewicz

po rozpoznaniu w dniu 6 sierpnia 2015 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa S. B. (B.)

przeciwko Gminie G.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 11 grudnia 2014 r., sygn. akt I C 576/13

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 300 zł (trzysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSR (del.) Maryla Majewska – Lewandowska SSO Tomasz Pawlik SSO Anna Hajda

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 11 grudnia 2014 roku Sąd Rejonowy w Gliwicach zasądził od pozwanej Gminy G. na rzecz powoda S. B. kwotę 1.970,63 zł z każdorazowymi ustawowymi odsetkami od następujących kwot: -191,30 zł od dnia 11 grudnia 2012 roku, - 593,11 zł od dnia 11 stycznia 2013 roku, - 593,11 zł od dnia 11 lutego 2013 roku, - 593,11 zł od dnia 11 marca 2013 roku, oraz kwotę 1.361,44 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

W pozostałej części powództwo zostało oddalone.

Podstawą tej treści rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy.

Powód jest współwłaścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonym w G. przy ulicy (...). Część lokali mieszkalnych w tym budynku została wyodrębniona i sprzedana bądź nabywcom zewnętrznym bądź dotychczasowym najemcom . W lokalu mieszkalnym numer (...) położonym w wyżej opisanym budynku w okresie dochodzonym pozwem to jest od dnia 02 listopada 2012 do dnia 31 marca 2013 zamieszkiwali H. O., K. L., Z. R.. Wobec dotychczasowych najemców Sąd Rejonowy w Gliwicach wydał wyrok w dniu 11 października 2012 roku, sygn.

akt I C 1015/12, mocą którego nakazał im opróżnienie lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w G. i wydanie go powodowi w stanie wolnym od osób i rzeczy. W punkcie drugim wyroku Sąd przyznał wszystkim dotychczasowym lokatorom tego lokalu prawo do lokalu socjalnego nakazując wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę G. oferty najmu lokalu socjalnego.

Wyrok ten stał się prawomocny w dniu 2.11.2012r. Powód pismem z dnia 08.11.2012r wezwał pozwaną Gminę G. do podjęcia czynności celem przedstawienia eksmitowanym oferty najmu lokalu socjalnego, informując jednocześnie, że w przypadku gdy dotychczasowi najemcy nie zapłacą za zajmowanie lokalu, a pozwana nie dostarczy im lokal socjalny powód wystąpi przeciwko gminie z roszczeniem odszkodowawczym. W odpowiedzi na wezwanie pozwana w piśmie skierowanym do powoda z dnia 13.11.2012r przedstawiła propozycję lokalu, który mógłby zostać zagospodarowany jako lokal socjalny. Z uwagi na konieczność przeprowadzenia kosztownego remontu wskazanego lokalu powód nie był w stanie skorzystać z tej propozycji o czym poinformował pozwaną w piśmie wysłanym w dniu 05.12.2012r. Powód w kolejnym piśmie z dnia 12 grudnia 2012 ponownie wezwał pozwaną do dostarczenia eksmitowanym lokalu socjalnego ewentualnie do zapłaty odszkodowania kwocie 1.426,22 zł jako należność obejmującą czynsz oraz opłaty za media za listopad i grudzień 2012r w terminie 7 dni od momentu otrzymania pisma oraz dodatkowo kwotę 1.426,22zł miesięcznie za przedmiotowy lokal począwszy od 01 stycznia 2013r do czasu dostarczenia lokalu socjalnego. W piśmie z dnia 21 grudnia pozwana uznała roszczenie za bezzasadne. Ostatecznie powód ponownie skierował do pozwanej pismo w którym wezwał ją do bezzwłocznego ujęcia eksmitowanych na liście osób wskazanych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i do dostarczenia im tego lokalu oraz do zapłaty odszkodowania opisanego poprzednim wezwaniem. Pozwana konsekwentnie w piśmie z dnia 17 stycznia 2013r odmówiła wypłaty odszkodowania. Pismem z dnia 21 lutego 2013 powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 5.744,70 zł wraz z odsetkami z tytułu zaległości w opłatach za najem. Płatność miała być dokonana w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisma. Według powoda dotychczasowi najemcy nie dokonali zapłaty za okres czasu objęty pozwem a zatem poniósł on realną szkodę z uwagi na niedostarczenie lokalu socjalnego przez pozwaną za okres czasu od 02.11.2012 do dnia 31 marca 2013r. Żadaną w pozwie kwotę powód obliczył w wysokości odpowiadającej stawce czynszu wolnorynkowego wysokości 593,11 zł jaki mógłby uzyskać za najem lokalu o powierzchni 63,03 m² i stawce 9,41 za metr kwadratowy. W opinii biegłego wartość czynszu najmu lokalu za okres od dnia 01.11.2012 do 31 marca 2013r ustalona została wartości jednostkowej czynszu w wysokości 12.84 zł z m² co łącznie w omawianym okresie czasu dało sumę 4.050,00 zł zaś z podziałem na miesiące po 810,00 zł za każdy miesiąc. W dniu 10 lipca 2013r Sad Rejonowy w Gliwicach wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym sygn. akt I Nc 743/13 w którym nakazano pozwanym w tamtym procesie H. O., K. L., Z. R. zapłacić na rzecz S. B. kwotę 5.744,70 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 lutego 2013 do dnia zapłaty. Powyższy nakaz obejmuje należności za zajmowanie przedmiotowego lokalu w okresie od 01 stycznia 2012r do dnia 28 lutego 2013r. Po nadaniu klauzuli wykonalności powód tytuł wykonawczy skierował na drogę postępowania egzekucyjnego i sprawa toczy się aktualnie pod sygn. Km 221/14.

W tak ustalonym stanie faktycznym zważył Sąd Rejonowy, że w niniejszym postępowaniu powód dochodził odszkodowania za okres od dnia 2 listopada 2012 do dnia 31 marca 2013 roku.

Podstawę prawną roszczenia stanowi art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. 2005, Nr 31, poz. 266 ze zm.), zgodnie z którym jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.).

Wskazał Sąd I instancji na pogląd judykatury i doktryny, iż strata właściciela lokalu spowodowana nieuiszczeniem przez lokatora opłat za używanie lokalu mieszkalnego pozostaje w normalnym związku przyczynowym z zaniechaniem wypełnienia przez gminę obowiązku dostarczenia takiej osobie lokalu socjalnego. Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 19 czerwca 2008 r., V CSK 31/08 (niepubl.) i z dnia 13 stycznia 2010 r., II CSK 323/09 (niepubl.) opowiedział się wyraźnie za zasadą pełnego odszkodowania należnego od gminy w przypadku niewykonania przez nią obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego. Stanowisko to jest w pełni uzasadnione. 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.

W ocenie Sądu Rejonowego zaniechanie pozwanej, przejawiające się tym, że pozwana pomimo wezwania nie zawarła z uprawnionym umowy najmu lokalu socjalnego jest oczywiste. Fakt ten następnie pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym ze szkodą powoda. Bowiem dalsze zamieszkiwanie w lokalu powoda przez byłego najemcę, nie regulującego zobowiązań z tego tytułu, powoduje brak możliwości ponownego wynajęcia lokalu innym, potencjalnym najemcom.

Powód w sposób nie budzący wątpliwości wykazał, iż wyegzekwowanie jakichkolwiek należności z tytułu należnego odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego od H. O., K. L. i Z. R. nie było możliwe.

Oddalenie żądania pozwu sprecyzowanego ostatecznie w piśmie procesowym z dnia 21.10.2014r obejmuje także żądanie dołączenia zastrzeżenia odnośnie odpowiedzialności Gminy G. In solidum z dotychczasowymi najemcami odnośnie kwoty 2.352,66 zł. Orzekając w sprawie sąd przychylił się do zarzutu pozwanej Gminy G. odnośnie bezzasadności dochodzonego roszczenia od dnia 02 listopada 2012r. Podkreślić należy, że powód dochodzone roszczenie odszkodowawcze wyliczył bezpośrednio od dnia w którym uprawomocnił się wyrok eksmisyjny w sprawie I C 1015 /12 . Jak wynika z ugruntowanego w tym zakresie orzecznictwa, aby pozwana Gmina G. mogła dopuścić się zaniechania i opóźnienia w wykonaniu obowiązku zapłaty odszkodowania powodowi musiała być uprzednio do tego wezwana. Wezwanie takie musi być złożone w rozsądnym terminie. Żadna z regulacji nie nakłada na gminę obowiązku natychmiastowego składania ofert najmu lokalu socjalnego. Zrozumiałym jest, że ze względów technicznych i organizacyjnych dla realizacji tego obowiązku niezbędny jest pewien czas pozwalający na przygotowanie lokalu socjalnego dla odpowiednich osób. Przenosząc te uwagi na realia niniejszej sprawy podkreślić należy, że Gmina G. zaproponowała powodowi w dniu 13 listopada 2012r lokal mieszkalny spełniający warunki lokalu socjalnego. Propozycja ta nie była do zaakceptowania przez powoda. Sąd przyjął, że powód mógł skutecznie domagając się roszczenia odszkodowawczego od dnia 21 grudnia 2012r kiedy to pozwana wystosowała pismo w którym ostatecznie wyraziła swoje stanowisko odnośnie żądań powoda uznając je za bezzasadne. Stosunkowa należność za okres od 21.12.2012 do 31.12.2012 to jest za 10 dni wyliczając jako 10/31 od kwoty 593,11to jest 191,30 zł (593,11:31= 19,13, 19,13x 10 dni= 191,30). Łącznie za okres od 21.12.2012do 31.03.2013 należne powodowi odszkodowanie wynosi 1970,63 zł.

O ustawowych odsetkach orzeczono na zasadzie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Sąd zasądził odsetki ustawowe od dnia 11 każdego miesiąca jako płatne dla świadczenia okresowego miesięcznie.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 100 k.p.c.

Z wyżej wskazanym orzeczeniem nie zgodziła się strona pozwana wywodząc apelację i zaskarżając wyrok w części tj. w zakresie punktu 1 wyroku. Skarżąca zarzuciła naruszenie prawa materialnego, a to: - art. 18 ust 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w zw. z art. 417 kc poprzez uznanie, iż pozwana ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą względem powoda; - art. 481 par. 1 i 2 kc w zw. z art. 455 kc poprzez zasądzenie ustawowych odsetek od dnia każdego miesiąca jako płatne dla świadczenia okresowego. Apelacja zarzuciła także naruszenie prawa procesowego, a to: - art. 233 par. 1 kpc poprzez nieprawidłową ocenę materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie i uznanie, że powód wykazał należycie poniesioną szkodę; - art. 207 par. 3 i 6 kpc poprzez dopuszczenie dowodów zawnioskowanych przez powoda pismem z dnia 7 czerwca 2013 roku, pomimo iż wnioski dowodowe należało uznać za spóźnione.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty pozwana domagała się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa także w zaskarżonej części oraz zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz od skarżącej kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie może odnieść spodziewanego skutku wobec trafności zaskarżonego orzeczenia w części objętej zaskarżeniem.

Wbrew zarzutom skarżącej Sąd Rejonowy prawidłowo przeprowadził w sprawie postępowanie dowodowe, wskazał fakty, które uznał za udowodnione oraz dowody na których się oparł. Z tak przeprowadzonego postępowania dowodowego wyprowadził Sąd I instancji słuszne wnioski, prawidłowo także zastosował przepisy prawa.

Odnosząc się do zarzutu apelacji dotyczącego trafności poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych, wskazania wymaga, że Sąd odwoławczy ma ograniczone możliwości ingerencji w ustalenia faktyczne poczynione przez sąd pierwszej instancji. Ewentualna zmiana tychże ustaleń może być dokonywana zupełnie wyjątkowo, w razie jednoznacznej wymowy materiału dowodowego oraz oczywistej błędności oceny tegoż materiału. Jeżeli z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. Odnosząc powyższe uwagi do okoliczności rozpoznawanej sprawy nie sposób przypisać Sądowi Rejonowemu uchybień wskazanych powyżej, które uprawniałyby do ingerencji w treść poczynionych przez ten Sąd ustaleń faktycznych. Wszystkie okoliczności zostały przez Sąd Rejonowy ustalone w oparciu o powołane w pisemnych motywach orzeczenia prawidłowo przeprowadzone dowody, nadto nie dopuścił się Sąd Rejonowy ani uchybień logicznych w formułowaniu wniosków wynikających z postępowania dowodowego ani też odstępstw od zasad doświadczenia życiowego. Zarzuty zawarte w apelacji stanowią jedynie swoistą polemikę z prawidłowymi wywodami Sądu I instancji. Zatem, Sąd Okręgowy w pełnym zakresie podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji, oraz motywy, którymi kierował się Sąd Rejonowy ustalając stan faktyczny i przyjmuje je za swoje. Także zarzut dotyczący uchybienia dyspozycji art. 207 par 3 i 6 kpc nie może odnieść spodziewanego przez skarżącą skutku. Wniosków dowodowych złożonych przez powoda w piśmie procesowym z dnia 7 czerwca 2013 roku nie można uznać za spóźnione. Stanowiły one reakcję powoda na stanowisko pozwanej zawarte w odpowiedzi na pozew, którą zakwestionowano wysokość szkody rzeczywiście poniesionej przez powoda. W tej sytuacji, powód realizując obowiązek wynikający z treści art. 6 kc, zawniósł dowody, dla wykazania okoliczności kwestionowanych przez pozwaną.

Wobec powyższego dopuszczenie i przeprowadzenie wyżej wskazanych dowodów było prawidłowe i nie naruszyło dyspozycji przywołanego w apelacji przepisu.

Przechodząc do zarzutu dotyczącego braku odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej, to - w ocenie Sądu Okręgowego - argumenty prezentowane przez skarżącą w tym zakresie uznać należy za chybione. Okoliczność zaoferowania powodowi lokalu socjalnego dla uprawnionych pozostaje całkowicie bez wpływu dla oceny zasadności żądania powoda. Po pierwsze bezspornym w postępowaniu było, że zaoferowany lokal wymagał znaczących nakładów, poniesienia których trudno oczekiwać od powoda. Po wtóre zaś skarżącą zdaje się umykać, że pozwana - zgodnie z treścią wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach z dnia 11 października 2012 roku, sygn. akt I C 1015/12 - ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego winna złożyć lokatorom, a nie właścicielowi lokalu. Także okoliczność, że powód po wyprowadzeniu się lokatorów sprzedał przedmiotowy lokal mieszkalny nie skutkuje pozbawieniem powoda prawa do otrzymania odszkodowania, o którym mowa w dyspozycji art. 18 ust 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Istotnym bowiem jest, że w okresie objętym odszkodowaniem powód nie mógł swobodnie dysponować swoim lokalem, co stosownie do dyspozycji wskazanego wyżej przepisu rodzi po stronie Gminy odpowiedzialność odszkodowawczą. Nie może

także budzić wątpliwości wysokość zasądzonego odszkodowania, szczególnie w kontekście treści opinii biegłego. Prawdłowo także ustalił Sąd Rejonowy wymagalność poszczególnych kwot składających się na kwotę zasądzonej zaskarżonym wyrokiem należności głównej. Bezspornie bowiem współwłaściciel nieruchomości może dochodzić od gminy odszkodowania w pełnej wysokości za szkodę wynikłą z niedostarczenia uprawnionemu lokatorowi lokalu socjalnego (art. 209 k.c. w związku z art. 417 k.c. i art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego). Zatem zakresem poniesionej przez właściciela nieruchomości szkody objęte są także należności odsetkowe, jako, że zobowiązanie lokatorów z tego tytułu ma charakter świadczenia okresowego.

Reasumując powyższe, apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu, stosownie do dyspozycji art. 385 kpc. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na zasadzie art. 98 kpc i § 6 pkt 3 w zw. z § 12 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu.

SSR (del.) Maryla Majewska – Lewandowska SSO Tomasz Pawlik SSO Anna Hajda