

Sygn. akt III Ca 613/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 września 2018 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Magdalena Balion - Hajduk (spr.)

Sędzia SO Barbara Braziewicz

SR (del.) Lidia Czapla

Protokolant Aleksandra Sado - Stach

po rozpoznaniu w dniu 5 września 2018 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 9 stycznia 2018 r., sygn. akt I C 1494/16

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) **zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 728,66 zł (siedemset dwadzieścia osiem złotych i sześćdziesiąt sześć groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 11 października 2016 r.,**

b) **oddala powództwo w pozostałej części,**

c) **zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 4817 zł (cztery tysiące osiemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;**

2. oddala apelację w pozostałym zakresie;

3. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 3036 zł (trzy tysiące trzydzieści sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSR (del.) Lidia Czapla SSO Magdalena Balion – Hajduk SSO Barbara Braziewicz

Sygn. akt III Ca 613/18

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 9 stycznia 2018 roku Sąd Rejonowy w Gliwicach zasądził od pozwanej Gminy G. na rzecz (...) Państwowych SA w W. 24 716,83 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 11 października 2016 roku oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda 7287,92 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, iż powódka jest właścicielem lokalu położonego w G. przy ulicy (...) o powierzchni 58,34 m². Wyrokiem z 13 kwietnia 2006 roku Sąd Rejonowy w Gliwicach nakazał dotychczasowym lokatorom opuszczenie tego lokalu i wydanie go powódce oraz przyznał pozwanemu L. O. prawo do lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie wyroku do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Pismem z 28 maja 2007 roku powódka wezwała Gminę do wskazania uprawnionym lokalu socjalnego, gmina nie przedstawiła oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. L. O. nie opuścił lokalu, zamieszkiwał w nim w okresie od 1 stycznia 2013 roku do 31 stycznia 2016 roku, w tym okresie nie uiszczał żadnych należności z tytułu korzystania z lokalu. W tym okresie powódka była obciążona przez wspólnotę mieszkaniową opłatami eksploatacyjnymi, w tym za zarząd nieruchomością wspólną, zaliczkami na fundusz remontowy, za dostawy zimnej wody oraz kanalizację i wywóz śmieci.

Wspólnota mieszkaniowa wystawiła noty obciążeniowe za kolejne okresy, zaś opłata za śmieci naliczana była przez wspólnotę mieszkaniową od powierzchni lokali i z naliczeń wspólnoty wynika, że w okresie do września 2015 roku opłata ta wynosiła 0,45 zł/m², która odpowiadała stawce za odpady segregowane, a od października 2015 roku 0,76 zł/m² za dostawy do wszystkich lokali powódki zimnej wody i za odprowadzanie z nich ścieków. Wspólnota mieszkaniowa nalicza powódce należności wynikające z ilości dostarczonej do wszystkich lokali łącznie wody i odprowadzanych ścieków.

Sąd Rejonowy dopuścił dowód z biegłego z zakresu rachunkowości na okoliczność ustalenia wysokości odszkodowania za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 stycznia 2016 roku oraz na okoliczność wyliczenia czynszu rynkowego jaki strona powodowa mogłaby uzyskać w przypadku wynajmowania przedmiotowego lokalu w tym samym okresie. Biegły w swojej opinii wskazał, iż wysokość rynkowej stawki czynszu najmu dla lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...) o powierzchni 58,34 m² wg stanu i cen od stycznia 2014 roku do 31 stycznia 2016 roku wynosi 16,43 zł/m².

Sąd Rejonowy w ustalił, iż wysokość czynszu rynkowego jaki strona powodowa mogłaby uzyskać w tym okresie wynosi 23 970 zł. Sąd Rejonowy jako podstawę prawną wskazał art. 14 ust. 1, art. 18 ust. 1 i 5 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz art. 417 k.c. Sąd uznał, że zostały spełnione przesłanki odpowiedzialności pozwanej za szkodę polegającą na niedostarczeniu lokalu socjalnego. Sąd pierwszej instancji stwierdził, że wysokość odszkodowania potwierdził biegły.

Pozwana w apelacji zarzuciła naruszenie prawa materialnego to jest art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego przez uznanie, iż pozwana ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą, naruszenie prawa procesowego - art. 233 § 1 k.p.c. przez nieprawidłową ocenę materiału dowodowego i uznanie, że powódka wykazała wysokość szkody rzeczywistej, art. 271 w związku z art. 235 k.p.c. przez dopuszczenie dowodu z treści zeznań świadka z akt sprawy o sygn. I C 1492/16, a tym samym naruszenie zasady bezpośredniości i uniemożliwienie zadawania pytań świadkowi. W oparciu o te zarzuty wniosła o zmianę wyroku przez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja w znacznej części zasługuje na uwzględnienie.

Stan faktyczny był w zasadzie pomiędzy stronami bezsporny. Pozwana nie przedstawiła byłemu lokatorowi, wobec którego orzeczono eksmisję i przyznano uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, lokator ten nie uiszcza żadnych płat z tytułu korzystania z mieszkania, a uiszcza je powódka jako właściciel mieszkania. Zgodnie z 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.). Odpowiedzialność gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego byłemu lokatorowi i lokatora wobec właściciela lokalu jest odpowiedzialnością in solidum.

Podkreślić należy, że powódka w toku całego postępowania dochodziła wyłącznie odszkodowania w postaci rzeczywistej szkody. Jej żądanie nie obejmowało utraconych korzyści. Takie stanowisko wynika z treści pozwu jak również oświadczenia pełnomocnika powódki z dnia 28 marca 2017r. Pozwana od początku procesu zakwestionowała wysokość dochodzonego roszczenia w postaci rzeczywistej szkody, sposób jej wyliczenia i domagała się przedstawienia dokumentów źródłowych na poparcie stawek i zaliczek poszczególnych opłat, dokumentów potwierdzających ich uiszczenie. Na podstawie przedłożonego przez powódkę materiału dowodowego nie sposób w żaden sposób zweryfikować żądania pozwu, powódka nie przedstawiła materiałów źródłowych umożliwiających ustalenie wysokości żądanej pozwem kwoty, którą to powódka musi wykazać, zgodnie z art. 6 k.c. Powódka winna wykazać dokumentami, jakie należności ponosiła na rzecz wspólnoty mieszkaniowej z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w związku z przysługującym prawem własności tego konkretnego lokalu oraz jakie należności ponosiła z tytułu dostawy do tego lokalu w spornym okresie zimnej wody i za odprowadzanie z niego ścieków, a także za wywóz śmieci. Tylko w ten sposób powódka mogłaby wykazać zasadność żądania pozwu w zakresie rzeczywistej szkody, jaką poniosła na skutek zajmowania przedmiotowego lokalu w spornym okresie przez byłego najemcę. Tymczasem powódka przedstawiła jedynie własne wyliczenie wysokości szkody, zestawienia zaległości za cały okres i poszczególne miesiące, które mogą stanowić dowód jedynie na okoliczność, że osoba, która je podpisała złożyła oświadczenie takiej treści. Brak natomiast dokumentów źródłowych, na podstawie których ustalono obciążenia tego konkretnego lokalu i które mogłyby stanowić podstawę od zweryfikowania przedstawionych przez powódkę wyliczeń. Nie stanowią także dowodu na okoliczność rzeczywistej szkody poniesionej przez stronę powodową przedstawione noty wystawiane co miesiąc przez wspólnotę mieszkaniową. Jak wynika z treści tych not dotyczą one zbiorczo trzech lokali mieszkalnych należących do powódki, bez wyodrębnienia opłat obciążających poszczególne lokale.

Jedynym dokumentem źródłowym wykazującym stawki obciążające lokal, którego dotyczy niniejsze postępowanie to uchwały Rady Miejskiej w G. ustalające stawki opłat za wywóz śmieci, które są naliczane od powierzchni lokali. W okresie od stycznia 2014 roku do września 2015r. opłaty wynosiły 0,45 zł/m², co za ten okres daje 551,31zł (21 mies. x 0,45zł x 58,34 m² – powierzchnia mieszkania), a od października do stycznia 2015 roku łącznie opłaty wynosiły 0,76 zł/m², co daje 177,35zł (4 mies. x 0,76zł x 58,34 m²), łącznie 728,66zł.

Sąd Rejonowy dopuścił dowód opinii biegłego z zakresu rachunkowości na okoliczność ustalenia wysokości odszkodowania za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 stycznia 2016 roku uwzględniającego poniesione koszty związane z utrzymaniem lokalu oraz na okoliczność wyliczenia czynszu rynkowego jaki strona powodowa mogłaby uzyskać w przypadku wynajmowania przedmiotowego lokalu w tym samym okresie. Sąd Rejonowy jednak nie przeprowadził tego dowodu wbrew temu, co twierdzi w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Przesłał bowiem akta sprawy biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu inż. K. K., który sporządził opinię wyłącznie na okoliczność czynszu rynkowego jaki strona powodowa mogłaby uzyskać w przypadku wynajmowania przedmiotowego lokalu w spornym okresie, a zatem na okoliczność ewentualnych utraconych korzyści, co w ogóle nie było przedmiotem żądania pozwu. Opinia w tym zakresie była zbędna i nie mogła stanowić podstawy rozstrzygnięcia. Jeśli chodzi natomiast o pierwszą tezę dowodową, biegły o niej się nie wypowiedział, słusznie zresztą, gdyż leży ona poza zakresem jego specjalności, ale podkreślić jeszcze trzeba, że opinia także w tym zakresie była niedopuszczalna. Sąd Rejonowy bowiem w rezultacie wymagał od biegłego ustalenia stanu faktycznego tj. ustalenia poniesionych przez powódkę kosztów związanych z utrzymaniem spornego lokalu i zweryfikowania ich z dokumentami źródłowymi, których nie ma w aktach sprawy i które nie stanowiły materiału dowodowego. Sąd Okręgowy, rozpoznając zatem apelację z uwagi na powyższe uchybienia dowodowe sądu pierwszej instancji pominął opinię biegłego rzeczoznawcy jako niedopuszczalną w niniejszej sprawie.

Podsumowując przedstawione dowody nie udowadniają wysokości dochodzonego roszczenia w postaci poniesionej rzeczywistej szkody z wyjątkiem opłat za wywóz śmieci, które w okresie objętym żądaniem wyniosły 728,66zł.

Sąd Okręgowy, mając powyższe na uwadze na mocy art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżone orzeczenie i orzekł jak w pkt 1 sentencji. Apelację oddalono w części na podstawie art. 385 k.p.c. jako nieuzasadnioną.

O kosztach postępowania za obie instancje Sąd odwoławczy orzekł na zasadzie art. 100 k.p.c., obciążając nimi w całości powódkę, gdyż pozwana w obu instancjach uległa tylko w bardzo nieznacznej części.

SSR(del.)Lidia Czapla SSO Magdalena Balion - Hajduk SSO Barbara Braziewicz