

Sygn. akt III Ca 119/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku III Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Gajewski

SSO Leszek Jantowski (spr.)

SSO Aleksandra Wikaryjczyk

Protokolant: stażysta Martyna Dalecka

po rozpoznaniu w dniu 2 kwietnia 2014 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa P. W.

przeciwko Gminie M. G.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Gdyni

z dnia 3 grudnia 2013 r. sygnatura akt I C 959/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w całości ten sposób, że:

I. zasądza od pozwanej Gminy M. G. na rzecz powoda P. W. kwotę 9 000 zł (dziewięć tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2013r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie powództwo oddala;

II. zasądza od pozwanej Gminy M. G. na rzecz powoda P. W. kwotę 484, 50 zł (czteryście osiemdziesiąt cztery złote 50/100) tytułem zwrotu kosztów sądowych, zaś koszty zastępstwa procesowego wzajemnie znosi;

2. w pozostałym zakresie apelację oddala;

3. zasądza od pozwanej Gminy M. G. na rzecz powoda P. W. kwotę 690 (sześćset dziewięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania za instancję odwoławczą, w tym kwotę 240 (dwieście czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt III Ca 119/14

UZASADNIENIE

Powód P. W. wniósł pozew przeciwko Gminie M. G., domagając się zasądzenia od pozwanej na jego rzecz kwoty 18.438,32 zł tytułem odszkodowania za nie dostarczenie przez pozwaną lokalu socjalnego za okres od lutego 2013r. do lipca 2013r. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że wyrokiem z dnia 31 stycznia 2013r. Sąd orzekł eksmisję J. C., M. C. i B. C. z lokalu nr (...) położonego w G. przy ul. (...), orzekając jednocześnie o ich uprawnieniu do lokalu socjalnego. Dodał, iż zwrócił się do Gminy o wskazanie lokalu, jednak pozwana nie złożyła byłym najemcom oferty najmu lokalu socjalnego. Powód wyjaśnił również, iż z uwagi na duże zainteresowanie potencjalnych najemców przedmiotowym lokalem zawarł umowę przedwstępną w dniu 31.01.2013r., w której strony zobowiązały się do zawarcia właściwej umowy do dnia 1 lipca 2013r. a wysokość czynszu została ustalona na kwotę 1500 zł. Ponadto przyszły najemca wpłacił powodowi zadatek w wysokości 6.000 zł, który miał być zarachowany na poczet czynszu najmu. W związku z nie wywiązaniem się pozwanej z obowiązku wskazania oferty najmu powód zmuszony był zwrócić zadatek w podwójnej wysokości. Ponadto co miesiąc ponosi opłaty eksploatacyjne za lokal i media zużyte przez byłych najemców. Powód wyjaśnił także, iż na kwotę żądania składa się kwota 9.000 zł z tytułu najmu, jaki mógłby otrzymać za okres od lutego 2013r. do lipca 2013r., kwota 3438,32 zł z tytułu opłat eksploatacyjnych i za media oraz kwota 6000 zł z tytułu zadatku.

W odpowiedzi na pozew pozwana Gmina M. G. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, kwestionując powództwo co do wysokości. Wolnorynkowy czynsz został ustalony bowiem w kwocie 1500 zł, ale dopiero od lipca 2013r., a nie od lutego 2013r. Zdaniem pozwanej powód wiedział, iż w przedmiotowym terminie sporny lokal nie będzie mógł stanowić przedmiotu najmu, gdyż otrzymał pismo o braku możliwości wskazania wiążącego terminu zapewnienia lokalu socjalnego. Zawarcie zatem umowy przedwstępnej w dniu 31.01.2013r. było racjonalnie nieuzasadnione i nastąpiło na ryzyko powoda. Ponadto pozwana zarzuciła, iż również szkoda w postaci opłat eksploatacyjnych nie została udowodniona, gdyż przedłożone dowody są dokumentami prywatnymi i nie dotyczą spornego lokalu, ale mieszkania przy ul. (...).

Wyrokiem z dnia 3 grudnia 2013 roku Sąd Rejonowy w Gdyni oddalił powództwo i obciążył powoda kosztami zastępstwa procesowego.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach i rozważaniach:

Prawomocnym wyrokiem z dnia 31 stycznia 2012r., wydanym przez Sąd Rejonowy w Gdyni w sprawie o sygn. akt I C 602/10, nakazano J. C., M. C. i B. C. opuścić, opróżnić i wydać powodowi lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ulicy (...), którego właścicielem jest powód P. W.. Jednocześnie Sąd przyznał byłym najemcom prawo do lokalu socjalnego i nakazał wobec nich wstrzymanie wykonania wyroku do czasu złożenia przez Gminę M. G. oferty najmu lokalu socjalnego.

Do dnia dzisiejszego Gmina M. G. nie zaoferowała najmu lokalu socjalnego, w związku z czym w/w osoby nadal zamieszkują w przedmiotowym lokalu.

Powód zwrócił się do pozwanej o wskazanie najemcom lokalu socjalnego, ta jednak pismem z dnia 22 stycznia 2013r. oświadczyła, iż nie ma możliwości określenia wiążącego terminu zapewnienia takiego lokalu.

Powód w dniu 31 stycznia 2013r. zawarł przedwstępną umowę najmu spornego lokalu, w której zobowiązał się zawrzeć umowę przyrzeczoną do dnia 1 lipca 2013r., a czynsz został ustalony w wysokości 1500 zł miesięcznie. Tytułem zadatku otrzymał kwotę 6000 zł. W związku z tym, iż lokal nie został opuszczony przez byłych lokatorów najemca odstąpił od umowy, a powód zwrócił zadatek w podwójnej wysokości tj. 12.000 zł.

Powyższy stan faktyczny był niesporny pomiędzy stronami w zakresie okoliczności dotyczących zamieszkiwania w lokalu byłych lokatorów, w stosunku do których wydano prawomocny wyrok eksmisyjny z ustaleniem prawa do lokalu socjalnego, jak również co do okoliczności, iż do chwili obecnej pozwana nie przedstawiła im oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Ponadto Sąd Rejonowy ustalił stan faktyczny na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony, niebudzących wątpliwości Sądu co do prawdziwości oraz wiarygodności, a nadto nie były kwestionowane

przez żadną ze stron. Natomiast na podstawie art. 217 § 3 k.p.c. Sąd I instancji oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka H. S. (1), wskazując, że okoliczność zamiaru wynajmu lokalu od powoda przez świadka nie była kwestionowana przez pozwaną, a zatem uwzględnienie wniosku doprowadziłoby jedynie do nieuzasadnionego przedłużenia postępowania.

W niniejszej sprawie powód domagał się zasądzenia od pozwanej kwoty 18.438,32 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, na którą składa się odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego osobom uprawnionym za okres od lutego 2013r. do lipca 2013r., w tym zwrotu kosztów eksploatacyjnych oraz kwota 6.000 zł tytułem zadatku.

Powód oparł zatem swoje roszczenie na treści art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 lipca 2001 r. (Dz. U. z 2005 nr 31 poz. 266 z późn. zm.) w zw. z art. 417 k.c., który stanowi, iż za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego lub inna osoba prawna wykonująca tę władzę z mocy prawa. Zgodnie z powyższym do przyjęcia odpowiedzialności pozwanej Gminy G. konieczne było zaistnienie łącznie trzech przesłanek: szkody po stronie powoda, niezgodnego z prawem działania lub zaniechania pozwanej przy wykonywaniu władzy publicznej oraz związku przyczynowego pomiędzy szkodą a zachowaniem pozwanej. Wszystkie wymienione okoliczności powinny zostać wykazane przez powoda, gdyż zgodnie z treścią art. 6 k.c. i wyrażoną w nim zasadą rozkładu ciężaru dowodu, to na nim spoczywał obowiązek udowodnienia poniesionej szkody. Pozwana nie kwestionowała w sprawie samej zasady swej odpowiedzialności. Dlatego wystarczy jedynie wskazać, że dostarczanie lokali socjalnych jest ustawowym obowiązkiem gminy wynikającym z przepisu art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Jest to więc obowiązek bezwzględny nałożony na nią przez ustawodawcę. Skoro w okresie objętym sporem pozwana tego obowiązku nie wykonała, jej zaniechanie należy uznać za bezprawne.

W przedmiotowej sprawie wyrok orzekający eksmisję jest prawomocny tak więc powód winien wykazać, iż w okresie objętym sporem tj. od lutego 2013r. do końca lipca 2013r., poniósł szkodę, w wysokości określonej żądaniem oraz że szkoda powstała jedynie przez fakt, iż Gmina G. nie zaoferowała osobom objętym wyrokiem eksmisyjnym oferty najmu lokalu socjalnego. W ocenie sądu powód jednak nie sprostął powyższemu obowiązkowi.

W pierwszej kolejności Sąd Rejonowy zważył, iż zawarcie umowy przedwstępnej najmu i zastrzeżenie zadatku nastąpiło tylko i wyłącznie na ryzyko powoda i zwrócił uwagę, że powód zgłosił pozwanej konieczność zapewnienia lokalu socjalnego osobom „w stosunku do których zapadł wyrok eksmisyjny, a które zamieszkują w jego lokalu. Pozwana gmina w piśmie z dnia 22 stycznia 2013r. wskazała jednak, iż nie jest w stanie zapewnić natychmiast takiego lokalu, zaś osoby te zostały wpisane na listę osób oczekujących. W konsekwencji zawarcie po kilku dniach umowy przedwstępnej najmu spornego lokalu nie można uznać w ocenie Sądu Rejonowego za działanie racjonalne i rozsądne, gdyż termin realizacji wyroku eksmisyjnego – co sądowi wiadomo z urzędu – wynosi kilka lat. Pozwana gmina nie wskazała co prawda wiążącego ani przybliżonego terminu realizacji obowiązku, jednak powód mógł zwrócić się do pozwanej o wskazanie, który w kolejności jest jego wniosek. W ten sposób uzyskałby wiedzę, ile lokali socjalnych musi zagwarantować pozwana, zanim nastąpi uwzględnienie wniosku powoda, jak również z pewnością uzyskałby nieformalną informację, iż okres oczekiwania należy liczyć w latach, a nie miesiącach. Skoro zaś powód niemal niezwłocznie po wpisaniu byłych lokatorów na listę oczekujących zawarł umowę przedwstępną, to w ocenie Sądu I instancji było to działanie lekkomyślne. Sąd zwrócił uwagę, iż powód podjął decyzję nie tylko o zawarciu umowy przedwstępnej, choć winien przewidywać, iż wskazany w niej termin może nie zostać dotrzymany, ale zgodził się także na zabezpieczenie umowy w postaci otrzymania zadatku w kwocie 6.000 zł. W konsekwencji zdawał sobie sprawę, iż w przypadku niemożności wydania lokalu do lipca 2013r. będzie zmuszony zwrócić zadatek w podwójnej wysokości. Z powyższego w ocenie Sądu I instancji w sposób jasny wynika, iż szkoda po stronie powoda powstała tylko i wyłącznie z winy samego powoda, a nie w związku z zaniechaniem przez pozwaną dostarczenia lokalu socjalnego. Gdyby bowiem powód nie zawarł umowy przedwstępnej i nie zgodził się na zastrzeżenie zadatku, to nie doszłoby do powstania szkody, a zdaniem sądu nie można obarczać winą w tym zakresie pozwanej, skoro wskazała ona, iż nie wie kiedy będzie w stanie zrealizować swój obowiązek, a przy dochowaniu należytej staranności przez powoda mógł on uzyskać wiedzę, iż okres oczekiwania trwa znacznie dłużej niż 5 miesięcy. O ile zatem szkodę wynikającą z niezapewnienia lokalu socjalnego,

a zatem niemożność wynajęcia lokalu, można uznać co do zasady za normalne następstwo zaniechania gminy, to dodatkowo obciążenie pozwanej konsekwencjami lekkomyślnie zawartej przez powoda umowy przedwstępnej i zastrzeżenia zadatku nie pozostaje już w takim związku. Z tych też względów powództwo w tym zakresie na podstawie art. 417 k.c. w zw. z art. 361 § 1 k.c. podlegało oddaleniu, o czym sąd orzekł w punkcie I wyroku.

Ponadto powód poza żądaniem zwrotu zadatku domagał się również kwoty 9.000 zł tytułem czynszu najmu jaki mógłby uzyskać w okresie od lutego 2013r. do lipca 2013r., gdyby pozwana dostarczyła lokal socjalny byłby lokatorom.

W przypadku dochodzenia naprawienia szkody o charakterze nieosiągniętego zysku (*lucrum cessans*) koniecznym jest wykazanie przez powoda, że w przypadku gdyby stanowiący jego własność lokal nie był zajmowany przez osoby prawomocnie eksmitowane, powód uzyskałby z tytułu jego najmu dochód w wysokości kwoty dochodzonej w niniejszym postępowaniu. Zarówno w orzecznictwie, jak i w literaturze kwestię ustalenia szkody w postaci utraconych korzyści kształtuje się na podstawie okoliczności, które wystąpiły po okresie spodziewanych korzyści, z takim założeniem, że korzyść w okresie poprzednim zostałaby osiągnięta, jednakże w każdym przypadku utrata korzyści musi być przez żądającego odszkodowanie udowodniona. Nie chodzi tu o przeprowadzenie dowodu w sensie wykazania tego co do pewności, ale z tak dużym prawdopodobieństwem, że praktycznie można w świetle doświadczenia życiowego przyjąć, że utrata korzyści rzeczywiście miała miejsce (zob. wyrok SN z dnia 21.06.2001 roku, IV CKN 382/00, LEX 52543). Ustalenie tego rodzaju szkody polega na stwierdzeniu różnicy między stanem majątkowym osoby poszkodowanej, rzeczywiście istniejącym po zdarzeniu wyrządzającym szkodę i stanem majątku hipotetycznym, który by się wytworzył, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie nastąpiło, przy czym ten stan hipotetyczny powinien być wystarczająco prawdopodobny. Rzeczą strony powodowej jest uprawdopodobnienie okoliczności, które w normalnym toku rzeczy doprowadziłyby do uzyskania utraconej korzyści. Nie wystarczy zatem, że strona powoła się na ogólną możliwość uzyskania korzyści – tj. brak możliwości dysponowania swoją własnością. W świetle powyższych rozważań powinna ona bowiem wykazać, że była ona realna w konkretnej sytuacji. Należy zatem poddać obiektywnej ocenie *ex post* tj. po zaistnieniu zdarzenia wyrządzającego szkodę indywidualną sytuację poszkodowanego.

Powód przedłożył przedwstępną umowę najmu lokalu, w której czynsz za sporny lokal został ustalony od 1 lipca 2013r. na kwotę 1500 zł. Pozwana nie kwestionowała przy tym, iż była osoba chętna na wynajęcie lokalu, jednak wskazała, iż umowa najmu miała zostać zawarta na okres od lipca 2013r., a zatem w jej ocenie wysokość możliwego czynszu najmu za okres, za który dochodzi zapłaty powód nie została wykazana. W konsekwencji zdaniem Sądu Rejonowego, wobec zakwestionowania przez pozwaną powództwa co do wysokości, brak jest dowodu, który bezsprzecznie wykazałby, czy kwota 1500 zł miesięcznie była realnie możliwa do uzyskania przez powoda za okres od lutego 2013r. Samo twierdzenie powoda oraz umowa, będąca dokumentem prywatnym nie przesądza tego.

W odniesieniu natomiast do kosztów mediów tj. opłat za wodę i CO, które nie zostały pokryte przez byłych najemców sąd zważył, iż również w tym zakresie powód nie wykazał ich wysokości. Powód złożył co prawda faktury VAT wystawione przez dostawców wody i CO oraz dowody zapłaty, jednak jak trafnie wskazała pozwana z faktur tych nie wynika, iż dotyczą one zapłaty za media za sporny lokal. W fakturach za wodę zarówno jako nabywcę jak i adres do korespondencji wskazano powoda oraz adres przy ul. (...), tymczasem spór dotyczy należności za lokal przy ul. (...). Również z potwierdzenia zapłaty nie wynika, aby dotyczyła ona spornego lokalu. Powód zaś nie przedłożył umowy zawartej z dostawcą wody, z której mogłoby wynikać, iż dotyczy ona dostawy mediów do spornego lokalu. Ponadto z faktur wystawionych przez dostawcę ciepła wynika, iż nabywcą jest powód zamieszkały przy ul. (...), zaś jako adres do korespondencji wskazano biuro rachunkowe. Co prawda na fakturze wskazano przy nazwie towaru (...)(CO), a z potwierdzenia przelewu adres powoda (...), to jednak sporny lokal ma numer (...). Co więcej z odpisu księgi wieczystej (ogólnie dostępnego w postaci elektronicznej) wynika, iż do sierpnia 2013r. powód był również właścicielem lokalu nr (...) położonego przy ul. (...)a także jest właścicielem lokalu nr (...). W konsekwencji brak jest podstaw do uznania, iż przedłożone faktury oraz potwierdzenia zapłaty dotyczą należności za sporny lokal nr (...), a nie nr(...)-czy (...), jak wynika z potwierdzenia przelewu. Pomijając nawet powyższe podkreślić należy, iż jak wynika z pisma powoda administratorem budynku, w którym znajduje się lokal powoda jest Zrzeszenie (...) w G. przy ul. (...). Ponadto budynek ten posiada jedynie jeden licznik wody i ciepła, a rozliczenie należności następuje w przypadku wody w stosunku do liczby osób, zaś ciepła w stosunku do powierzchni lokalu. Natomiast rzeczywiste zużycie wody rozliczane jest

w cyklach półrocznych, zaś ciepła w rocznych, a co miesiąc właściciele zobowiązani są uiszczać jedynie zaliczki. W związku z tym załączone faktury i zestawienia rozliczeń sporządzone przez powoda nie korespondują z informacją wynikającą od administratora. Natomiast rozliczenie ciepła dokonane przez powoda również jest niezrozumiałe, skoro powód wylicza z faktury koszt jedynie w wysokości ¼ części zapłaconej faktury. Ponadto skoro administratorem jest Zrzeszenie, to również podział kosztów winien pochodzić chociażby od administratora. Dlatego też sąd nie znalazł podstaw, aby wskazane powyżej dokumenty uczynić podstawą ustaleń faktycznych w zakresie należnego powodowi odszkodowania z tytułu niezapłaconych na jego rzecz świadczeń eksploatacyjnych.

Reasumując w ocenie Sądu Rejonowego powód nie wykazał wysokości szkody w zakresie należnego czynszu najmu oraz opłat za media, ani też adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy zaniechaniem pozwanej, a koniecznością zapłaty zadatku. W związku z tym powództwo podlegało oddaleniu, o czym Sąd I instancji orzekł w punkcie I wyroku na podstawie art. 417 k.c. w zw. z art. 361 § 1 k.c. w zw. z art. 6 k.c.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł w punkcie II wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt. 5 i § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. 02.163.1349), uznając, iż skoro powód przegrał proces to winien zwrócić pozwanej koszty procesu w całości na które składają się jedynie koszty wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 2.400 zł.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód, zaskarżając orzeczenie w części, tj., co do kwoty 15 000zł.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1.naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności przepisów art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Z 2005 r nr 31 poz. 266 z późn. zm.) w zw. z art. 417 k.c. w zw. z art. 361 § 1 k.c. zw. z art. 6 k.c., poprzez:

- uznanie przez Sąd pierwszej instancji, że zawarcie przedwstępnej umowy najmu, z zastrzeżeniem zadatku, po wpisaniu byłych najemców na listę oczekujących na lokal socjalny przez pozwaną, wobec nie wskazania terminu dostarczenia lokalu socjalnego osobom objętym wyrokiem eksmisyjnym stanowiło działanie lekkomyślne, skutkujące powstaniem szkody tylko i wyłącznie z jego winy, a nie w związku z bezprawnym zaniechaniem przez pozwaną niezwłocznego dostarczenia lokalu socjalnego osobom uprawnionym,

- uznanie przez Sąd pierwszej instancji, że nie sprostął obowiązkowi wykazania, że w okresie objętym sporem, tj. od lutego 2013 roku do końca lipca 2013 roku poniósł szkodę w kwocie 15 000 zł oraz, że szkoda powstała przez fakt, iż pozwana nie zaferowała osobom objętym wyrokiem eksmisyjnym oferty najmu lokalu socjalnego,

- przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji, że szkoda powstała tylko i wyłącznie z jego winy, a nie w związku z bezprawnym zaniechaniem przez pozwaną dostarczania lokalu socjalnego, jak również poprzez uznanie, że gdyby nie zawarł umowy przedwstępnej i nie zgodził się na zastrzeżenie zadatku, to nie doszłoby do powstanie szkody, wobec niewskazania przez pozwaną wiążącego terminu realizacji ustawowego obowiązku zapewnienia lokalu socjalnego osobom uprawnionym,

- przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji, że brak możliwości dysponowania prawem własności nie stanowi uprawdopodobnienia okoliczności powodujących powstanie szkody w związku z niemożnością wynajęcia nieruchomości, na skutek bezprawnej bezczynności pozwanej w realizacji ustawowego obowiązku zapewnienia lokalu socjalnego osobom uprawnionym,

2)naruszenie przepisu prawa materialnego poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w mianowicie art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r nr 31 poz. 266 z późn. zm.), poprzez przyjęcie, że mimo bezprawnego

zachowania pozwanego, niedostarczającego lokalu socjalnego osobom uprawnionym do niego z mocy wyroku, a więc będącego w zwłoce, nie ma prawa zawierać umów, które dotyczą lokalu stanowiącego przedmiot jego prawa własności. Ponadto Sąd Rejonowy, zdaniem skarżącego, błędnie interpretując ten przepis, przyjął, że skoro pozwany nie wskazał powodowi, kiedy będzie w stanie wykonać swój obowiązek, to tym samym przez nieograniczony czasookres zawiesił prawo zaciągania zobowiązań względem przedmiotowego lokalu – i takie zachowanie pozwanego – zdaniem Sądu I instancji nie jest bezprawne i nie może rodzić jego odpowiedzialności odszkodowawczej,

3) naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 229 kpc, poprzez przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji, że powód nie wykazał wysokości możliwego do uzyskania czynszu najmu za okres, za który dochodzi zapłaty, a w konsekwencji – wobec zakwestionowania przez pozwaną powództwa co do wysokości, przyjęcie, że brak jest dowodu, który bezsprzecznie wskazywałby, że kwota 1.500 zł z tytułu czynszu najmu miesięcznie była realnie możliwa do uzyskania przez powoda za okres od lutego 2013 roku do lipca 2013 roku, w sytuacji, kiedy fakt ten został przyznany przez pozwaną na rozprawie w dniu 5 listopada 2013 roku, a więc nie wymagał udowodnienia, co zresztą w konsekwencji skutkowało oddaleniem wniosku dowodowego powoda w postaci przesłuchania świadka w osobie A. S. na powyższą okoliczność,

4) naruszenie przepisu art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dopuszczenie się przez to rażącego błędu w ustaleniach faktycznych, skutkującego uznaniem przez Sąd pierwszej instancji, że nie wykazał wysokości szkody w zakresie utraconych korzyści z czynszu najmu, w sytuacji, gdy wykazał (poprzez przyznanie tej okoliczności przez pozwanego), iż H. S. (2) chciała i była gotowa wynająć sporny lokal w okresie już od 01.02.2013r. Do 30.06.2013r., natomiast najem w miesiącu lipcu 2013 r. wynika wprost z umowy przedwstępnej (umowa ostateczna najmu miała być zawarta najpóźniej w dniu 01.07.2013r.)

5) sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału, w szczególności: przez błędną interpretację przedwstępnej umowy najmu zawartej pomiędzy powodem i H. S. (2) i przyjęcie, że wskazany w niej termin na zawarcie umowy - 01.07.2013r. nie był terminem maksymalnym (ostatecznym), z którego by wynikało, że umowa najmu mogła być zawarta już począwszy od 01.02.2013r., czyli, że czynsz najmu w kwocie 1500 zł był realnie możliwy do uzyskania przez powoda już od lutego 2013r.,

6) z ostrożności procesowej skarżący zarzucił wyrokowi także niewyjaśnienie wszystkich okoliczności sprawy, a w szczególności niewyjaśnienie faktu, czy H. S. (2) chciała i była gotowa wynająć sporny lokal w okresie już od 01.02.2013r. do 30.06.2013r., która to okoliczność miała wskazać, iż mógł osiągnąć przychody najmu już w tym okresie, a wniosek dowodowy na tę okoliczność, został bezpodstawnie oddalony przez Sąd I instancji.

Wskazując na powyższe skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i uwzględnienie powództwa co do kwoty 15 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja była uzasadniona w części.

Przechodząc do poszczególnych zarzutów apelacji powoda, w pierwszej kolejności należało rozstrzygnąć zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 233 § 1 k.p.c. Od tego zależała bowiem ocena, czy Sąd Rejonowy dokonał błędnych ustaleń w stanie faktycznym i w rezultacie – naruszenia przepisów prawa materialnego.

Zgodnie z wyrażoną w art. 233 k.p.c. zasadą swobodnej oceny dowodów, Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, a zatem z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności.

Wprawdzie przewidziane w art. 233 §1 k.p.c. kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów mogą być przedmiotem kontroli odwoławczej, jednak powołanie się na naruszenie cytowanego przepisu nie może li tylko polegać na przedstawieniu odmiennego stanu faktycznego ustalonego na podstawie własnej oceny dowodów. Skarżący może tylko wykazywać, że sąd pierwszej instancji rażąco naruszył ustanowione w powołanym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów, a w konsekwencji naruszenie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Jeżeli z określonego 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 zebranego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odienne. Jedynie w przypadku, gdy brak jest logiki w powiązaniu wnioskowania 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 ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lipca 2000r. III CKN 842/98, LEX nr 51357).

Przenosząc to na grunt niniejszej sprawy Sąd Okręgowy podzielił zarzut skarżącego dotyczący błędnego przyjęcia przez Sąd pierwszej instancji, że powód nie wykazał wysokości szkody w zakresie utraconych korzyści z czynszu najmu w wysokości 1500 zł miesięcznie za okres objęty pozwem, czyli za okres od lutego 2013r. do lipca 2013 r. włącznie.

Sąd Okręgowy, będąc jako instancja merytoryczna obowiązany poczynić własne ustalenia faktyczne i ocenić je samodzielnie z punktu widzenia prawa materialnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2000 roku, III CKN 812/98, OSNC z 2000 r., Nr 10, poz. 193). W konsekwencji Sąd II instancji odmiennie od Sądu Rejonowego ustalił co następuje:

Za okres od dnia 1 lutego 2008r. do dnia 31 lipca 2013r. czynsz, jaki mógłby osiągnąć powód z tytułu najmu spornego lokalu wynosił miesięcznie 1500 zł, a więc łącznie 9000 zł.

(okoliczności bezsporne)

Ustalając powyższe Sąd Okręgowy oparł się na niekwestionowanych oświadczeniach obu stron postępowania. Na rozprawie w dniu 5 listopada 2013 r. (k.58) strona powodowa wnosila o przesłuchanie w charakterze świadka H. S. (2) na okoliczność chęci i gotowości wynajęcia spornego lokalu w terminie od 1 lutego 2013 do dnia 30 czerwca 2013r. Jak wynika z protokołu rozprawy pełnomocnik pozwanej oświadczył (k.59), że nie kwestionuje, iż H. S. (2) chciała i była gotowa wynająć sporny lokal w terminie wskazanym w tezie dowodowej. Ze wskazanego zapisu protokołu należało zatem wysnuć wniosek, iż strona pozwana przyznała okoliczność, że nie tylko w terminie od 1 lipca 2013r. - wynikającym z zawartej umowy przedwstępnej najmu, ale i w okresie wcześniejszym, tj. od lutego 2013 r. do czerwca 2013r. włącznie, pani S. była gotowa wynająć przedmiotowy lokal za kwotę 1500 zł miesięcznie. Trafnie powód zarzucił zatem także naruszenie przez Sąd Rejonowy przepisu art. 229 k.p.c., zgodnie z którym nie wymagają dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości. W niniejszej sprawie oświadczenie pełnomocnika pozwanej było jasne i kategoryczne. O tym, że przyznanie nie budziło wątpliwości stron i Sądu świadczy również fakt, iż z uwagi na wskazane oświadczenie Sąd Rejonowy oddalił wniosek o przesłuchanie świadka na okoliczności mające potwierdzić możliwość uzyskania czynszu w wysokości 1500 zł za okres od lutego do czerwca 2013r. Mając na uwadze powyższe ustalenia, przyjęcie przez Sąd Rejonowy, iż powód nie wykazał szkody w zakresie możliwego do uzyskania czynszu w okresie od lutego do lipca 2013r. było w ocenie Sądu Okręgowego bez wątplenia błędne. Zwrócić należy także uwagę, że strona powodowa domagała się odszkodowania w łącznej wysokości 9000 zł za okres od lutego 2013r. do czerwca 2013r. - czyli za okres przed terminem w którym miał być wydany lokal, oraz za lipiec 2013r., a więc miesiąc, który był już zawarty w umowie.

Powyższe ustalenia miały oczywisty wpływ na uznanie za zasadny zarzut naruszenia art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. Nr 31 z 2005 r., poz. 266 ze zm.). Przepis ten stanowi bowiem, że gmina jest odpowiedzialna za szkodę wywołaną niedostarczeniem lokalu socjalnego. Wskazać przy tym należy, iż dostarczanie lokali socjalnych jest ustawowym obowiązkiem gminy wynikającym z przepisu art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Jest to więc obowiązek bezwzględny

nałożony na nią przez ustawodawcę. W konsekwencji, ograniczone możliwości Gminy w zakresie gospodarowania lokalami socjalnymi, nie stanowią usprawiedliwienia dokonanego przez nią zaniechania w tym zakresie. Trudności w dostarczaniu lokali socjalnych osobom uprawnionym i uprzedzenie o tym właściciela lokalu na piśmie nie mogą być usprawiedliwieniem dla bliżej nieokreślonego w czasie odraczania przez Gminę wykonania obowiązku wynikającego z ustawy. W przeciwnym wypadku przepisy o obowiązku zapłaty odszkodowania za nie przyznanie lokalu socjalnego byłyby przepisami martwymi. Nie ulega wątpliwości zatem, że pozwana, co do zasady, odpowiada za szkodę, spowodowaną nie dostarczeniem lokalu socjalnego eksmitowanym lokatorom, jaką ponosi właściciel z uwagi na niemożność swobodnego dysponowania należącym do niego lokalem. Już samo nie przedstawienie przez pozwaną oferty umowy najmu lokalu socjalnego, to jest nie wykonanie przez Gminę jej ustawowego obowiązku, stanowi zaniechanie w rozumieniu art. 417§1 k.c. i należy uznać, że taki pogląd został ugruntowany w orzecznictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego (tak m.in. wyrok SN z 2004-02-18, wydany w sprawie o sygn. akt V CK 253/03, opubl. L., który stanowi, że odpowiedzialność gminy nie jest uzależniona od wykazania winy, przeciwnie, podstawą roszczenia odszkodowawczego jest sam fakt niedostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego, postanowienie SN z 2008-06-25, wydane w sprawie o sygn. akt III CZP 46/08, opubl. Biuletyn SN 2008/6, który wskazuje, że treść art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie lokatorów (...) jest jednoznaczna. Stanowi on, że jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy, na podstawie art. 417 kc. Stwierdzenie, że roszczenie odszkodowawcze przysługuje na podstawie art. 417 kc oznacza, iż brak jakichkolwiek przesłanek do wprowadzenia ograniczeń w zakresie stosowania tego przepisu, a w konsekwencji do stosowania art. 361 k.c.).

W przedmiotowej sprawie wyrok orzekający eksmisję został wydany dnia 31 stycznia 2012 r. W niniejszym procesie poza sporem pozostawało, iż w okresie od lutego 2013r. do lipca 2013r., a więc rok po wydaniu prawomocnego wyroku orzekającego eksmisję, pozwana nadal nie dostarczyła lokalu socjalnego, a osoby objęte orzeczeniem eksmisyjnym nadal zajmowały mieszkanie powoda. W świetle powyższych rozważań sam fakt zaistnienia szkody po stronie powoda nie budził wątpliwości Sądu - nie mógł on swobodnie dysponować swoim lokalem w okresie objętym żądaniem pozwu, z uwagi na fakt, iż pozwana nie przedstawiła lokatorom zajmującym mieszkanie oferty najmu lokalu socjalnego.

Pojęcie szkody w rozumieniu art. 417 k.c. obejmuje bądź pewien uszczerbek w majątku (*damnum emergens*) lub brak możliwości uzyskania korzyści (*lucrum cessans*), która jest wynikiem działania niezgodnego z prawem. Należy nadmienić, iż winna ona zostać w określony sposób uwidoczniiona, tak by w sposób precyzyjny i jednoznaczny można było określić jej rozmiar. Wskazać również należy, iż roszczenie odszkodowawcze właściciela lokalu przeciwko gminie przewidziane w art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie lokatorów (...) w związku z art. 417 k.c. obejmuje wynagrodzenie szkody w pełnej wysokości (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2008 r., III CZP 46/08). W przypadku dochodzenia naprawienia szkody o charakterze nieosiągniętego zysku (*lucrum cessans*) koniecznym jest wykazanie przez powodów, że w przypadku, gdyby stanowiący ich własność lokal, nie byłby zajmowany przez osoby prawomocnie eksmitowane, uzyskaliby z tytułu jego najmu dochód w wysokości kwoty dochodzonej w pozwie.

Zarówno według poglądów zawartych w orzecznictwie, jak i w literaturze, kwestię ustalenia szkody w postaci utraconych korzyści kształtuje się na podstawie okoliczności, które wystąpiły po okresie spodziewanych korzyści, z takim założeniem, że korzyść w okresie poprzednim zostałyby osiągnięta, jednakże w każdym przypadku utrata korzyści musi być przez żądającego odszkodowanie udowodniona. Nie chodzi tu o przeprowadzenie dowodu w sensie wykazania tego co do pewności, ale z tak dużym prawdopodobieństwem, że praktycznie można w świetle doświadczenia życiowego przyjąć, że utrata korzyści rzeczywiście miała miejsce (zob. wyrok SN z dnia 21.06.2001 roku, IV CKN 382/00, LEX 52543). Ustalenie tego rodzaju szkody polega na stwierdzeniu różnicy między stanem majątkowym osoby poszkodowanej, rzeczywiście istniejącym po zdarzeniu wyrządzającym szkodę, i stanem majątku hipotetycznym, który by się wytworzył, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie nastąpiło. Przy czym ten stan hipotetyczny powinien być wystarczająco prawdopodobny.

W ocenie Sądu, powód w sposób jednoznaczny wykazał wysokość poniesionej przez siebie szkody w postaci utraconych korzyści - możliwego do uzyskania wolnorynkowego czynszu – pozwana przyznała bowiem, że powód mógł wynająć lokal za 1500 zł miesięcznie już od lutego 2013r. Powód wniósł także o zaliczenie w poczet materiału dowodowego

umowy najmu z dnia 31 stycznia 2013r, zawartej pomiędzy P. W. a H. S. (2). Z przedmiotowego dokumentu wynika, że stawka czynszu miesięcznego za wynajem lokalu numer (...) położonego w G. przy ul. (...) wynosiła 1500 zł. Nie było przy tym kwestionowane przez stronę pozwaną, że wskazana kwota odpowiada wolnorynkowej wartości jednomiesięcznego czynszu najmu spornego lokalu, a więc kwocie, którą powód mógłby uzyskiwać miesięcznie w okresie wskazanym w pozwie, gdyby pozwana gmina dostarczyła osobom eksmitowanym prawomocnym wyrokiem lokale socjalne. Zarzuty strony pozwanej dotyczące nieudowodnienia wysokości dochodzonego roszczenia nie odnosiły się do samej kwoty możliwego czynszu do uzyskania, a jedynie co do tego, że umowa przedwstępna nie dotyczyła okresu objętego żądaniem pozwu. (k.66)

Konstatując, z przyczyn wskazanych powyżej, Sąd Okręgowy dokonał częściowo odmiennych ustaleń faktycznych i uznał apelację za zasadną co do żądania kwoty 9000 zł tytułem odszkodowania. Konsekwencją powyższego była konieczność zmiany zaskarżonego wyroku w punkcie 1 poprzez zasądzenie kwoty odszkodowania w wysokości 9000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia następującego do doręczenia odpisu pozwu (k.52), czyli od dnia 1 października 2013r. Zasadzając odsetki Sąd kierował się treścią przepisu art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c.

W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy uznał dokonaną przez Sąd I Instancji ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowy za wszechstronną i obiektywną. Także pozostałe ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy Sąd II instancji ocenił jako prawidłowe i w konsekwencji przyjął je za własne, co czyni zbędnym ich obecne ponowne przedstawianie.

Podkreślić należy, iż jakkolwiek bowiem nie może zwolnić Gminy M. G. od odpowiedzialności za niedostarczenie lokalu socjalnego informacja skierowana do właściciela w piśmie z dnia 22 stycznia 2013 r. o tym, że zobowiązania realizowane są sukcesywnie według kolejności na liście i że nie jest w stanie podać terminu zrealizowania tego konkretnego zobowiązania, to ma ona znaczenie w zakresie ustalenia zasadności innych roszczeń powoda. Wskazane pismo, jak trafnie przyjął Sąd Rejonowy, zwalnia gminę od odpowiedzialności za zadatek zapłacony przez P. W. na rzecz H. S. (2) z uwagi na nie wywiązanie się przez powoda z zawartej umowy przedwstępnej. Po uzyskaniu od gminy informacji o wskazanej treści, powód zawierając umowę przedwstępną, zobowiązał się do przesunięcia majątkowego w postaci zwrotu zadatku w podwójnej wysokości na własne ryzyko. W tym zakresie żądanie pozwu, jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy nie było zasadne. Sąd Okręgowy w tym zakresie w pełni podzielił ustalenia i rozważania poczynione przez Sąd I instancji. W zakresie, dotyczącym kwoty 6000 zł z tytułu zadatku uiszczonego przez powoda, apelacja nie była uzasadniona.

Jedynie na marginesie wskazać należy, że zakres zaskarżenia nie obejmował kwot z tytułu odszkodowania za szeroko rozumiane opłaty eksploatacyjne za korzystanie z lokalu przez osoby wskazany w wyroku eksmisyjnym, którym gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego, więc do tej kwestii Sąd Okręgowy nie odnosił się do szczegółowo. W tym zakresie należało podzielić ustalenia i rozważania Sadu Rejonowego wskazujące na nie udowodnienie przez powoda faktycznej wysokości poniesionych strat.

Z tych względów Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i przytoczonych wyżej przepisów, zmienił zaskarżony wyrok jak w części reformatoryjnej orzeczenia. W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy, na mocy art. 385 k.p.c. apelację oddalił.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Zmiana wyroku co do meritum spowodowała zmianę rozstrzygnięcia co do kosztów postępowania za pierwszą instancję. Powództwo zostało uwzględnione w 50 procentach (zasądzono 9000zł, a żądanie pozwu wynosiło łącznie 18.438,32zł), w związku z tym Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej na rzecz powoda połowę kosztów sądowych, czyli połowę opłaty sądowej (1/2 z 969 zł =484,50 zł), a koszty zastępstwa procesowego wzajemnie zniósł pomiędzy stronami. Jeżeli chodzi o koszty procesu za II instancję – apelacja została uwzględniona w 60 %, a zatem w takim stosunku koszty opłaty od apelacji Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej na rzecz powoda (60% x 750zł = 450zł).

Wysokość kosztów zastępstwa procesowego za instancję odwoławczą Sąd ustalił w oparciu o § 6 pkt. 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt.1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. jedn Dz.U. z 2013r. poz. 490), przy uwzględnieniu zasady stosunkowego rozdziału kosztów. W 60 % apelację wygrał powód ($60\% \times 1.200,-\text{zł} = 720,-\text{zł}$) w 40 % pozwany ($1.200,-\text{zł} \times 40\% = 480,-\text{zł}$) – różnica wynosząca 240 zł została zatem zasądzona od pozwanej Gminy M. G. na rzecz powoda P. W..