

Sygn. akt III Ca 263/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 czerwca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

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

Sędzia SO Krystyna Hadryś

SR (del.) Marcin Rak

Protokolant Marzena Makoś

po rozpoznaniu w dniu 25 czerwca 2015 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) C (...) Spółki Akcyjnej w W.

przeciwko Gminie G.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 24 lipca 2014 r., sygn. akt I C 653/12

**I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach 1, 4, 5 i 7 w ten sposób, że:**

**1. oddala powództwo;**

**2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1.200 (tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;**

**3. nakazuje pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gliwicach kwotę 1.259,80 (tysiąc dwieście pięćdziesiąt dziewięć 80/100) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;**

**II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2.026 (dwa tysiące dwadzieścia sześć 00/100) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSR (del.) Marcin Rak SSO Magdalena Balion – Hajduk SSO Krystyna Hadryś

Sygn. akt III Ca 263/15

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 24 lipca 2014 roku Sąd Rejonowy w Gliwicach zasądził od pozwanej Gminy G. na rzecz powoda (...) C (...) Spółki Akcyjnej w W. kwotę 16 515,07 zł z ustawowymi odsetkami od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku, oddalił powództwo w części i orzekł o kosztach procesu, obciążając nimi pozwaną.

Sąd Rejonowy ustalił, że I. H. zajmowała lokal mieszkalny położony w G. przy ulicy (...). Właścicielem lokalu od dnia 9 listopada 2011 roku jest powódka. Wyrokiem z dnia 4 marca 2010 roku prawomocnym z dniem 26 marca 2010 roku wydanym sprawie o sygn. I C 664/09 z powództwa ówczesnych właścicieli lokalu Sąd Rejonowy w Gliwicach nakazał I. H. opuszczenie i opróżnienie z rzeczy lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...) i wydanie go powodom, jednocześnie przyznając I. H. prawo do lokalu socjalnego i wstrzymując wykonanie wyroku do czasu złożenia uprawnionej oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Lokatorka opuściła przedmiotowy lokal z końcem miesiąca lipca 2013 roku. W okresie od dnia 9 listopada 2011 roku do dnia opuszczenia lokalu nie uiszczała odszkodowania za bezumowne korzystanie z tego lokalu na rzecz powódki.

Lokal obecnie jest zajmowany przez robotników wykonujących remont budynku.

Z uwagi na zajmowanie lokalu mieszkalnego powódki przez byłą lokatorkę powódka w okresie od dnia 9 listopada 2011 roku do dnia 31 lipca 2013 roku nie mogła wynająć przedmiotowego lokalu na zasadach rynkowych.

Gdyby w tym okresie wynajęła lokal osobom trzecim mogłaby uzyskać za okres od 9 listopada 2011 roku do 31 marca 2012 roku czynsz w stawce 15,73 zł/m<sup>2</sup>, zaś za okres od 1 kwietnia 2012 roku do 31 lipca 2013 roku czynsz w stawce 14,12 zł/m<sup>2</sup>.

Przed wytoczeniem powództwa w niniejszej sprawie powódka nie wezwała pozwanej do wskazania lokalu socjalnego I. H..

Sąd Rejonowy uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie w części na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r., nr 31, poz. 266 ze zm.) i 417 k.c., gdyż gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku.

Odpowiedzialność pozwanej zależy od tego, czy jej zaniechanie w postaci niedostarczenia lokalu socjalnego doprowadziło do wyrządzenia powódce szkody w rozumieniu różnicy między obecnym jej stanem majątkowym, a tym stanem, jaki zaistniałby, gdyby nie nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę.

Sąd Rejonowy podzielił stanowisko pozwanej, że dla przyjęcia, iż pozwana dopuściła się zaniechania konieczne jest wezwanie do wykonania obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego dla osób uprawnionych do otrzymania lokalu z mocy wyroku eksmisyjnego. Powódka nie wezwała pozwanej do dostarczenia lokalu socjalnego uprawnionej z mocy wyroku eksmisyjnego. Sąd zatem przyjął, że czyni zadość warunkom wezwania doręczenie odpisu pozwu złożonego w niniejszej sprawie, zatem istotną jest data doręczenia odpisu pozwu pozwanej. Jak wynika ze zwrotnego potwierdzenia odbioru odpis pozwu z załącznikami pozwana otrzymała w dniu 7 sierpnia 2012 roku. Odpowiedzialność odszkodowawcza pozwanej aktualizuje się zatem począwszy od miesiąca września 2012 roku, pozwana ponosi zatem odpowiedzialność jedynie za okres począwszy od miesiąca następującego po miesiącu doręczenia tegoż wezwania tj. od miesiąca września 2012 roku do końca miesiąca lipca 2013 roku (taki ostatecznie moment końcowy okresu objętego roszczeniem wskazała powódka).

Za wcześniejszy okres, z uwagi na niedoręczenie wezwania do dostarczenia lokalu socjalnego, powództwo jako niezasadne zostało oddalone.

W apelacji pozwana zaskarżyła wyrok w części zasądzającej od pozwanej na rzecz powódki kwotę 16 505,07 zł z ustawowymi odsetkami od prawomocności oraz w części zasądzającej od pozwanej na rzecz powódki zwrot kosztów procesu i nakazującej pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa brakującą opłatę od pozwu i część wydatków.

Pozwana zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie k.c. w związku z art. 417 k.c. przez uznanie, iż pozwana dopuściła się zaniechania dostarczenia lokalu socjalnego dla uprawnionych do takiego lokalu, pomimo że powódka nie wykazała, iż skutecznie wzywała pozwaną do dostarczenia lokalu, zarzuciła naruszenie prawa procesowego to jest art. 231 k.p.c. przez błędne ustalenie, iż powódka skutecznie wzywała pozwaną do dostarczenia lokalu socjalnego, pomimo iż zebrany materiał dowodowy nie pozwalał poczynić wszelkich ustaleń i naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez nieprawidłową ocenę materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie i uznanie, że powódka wykazała należycie poniesioną szkodę. Pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w zaskarżonej części i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania. W uzasadnieniu apelacji pozwana podkreślała, że brak jest jakiegokolwiek dokumentu świadczącego o wezwaniu pozwanej przez powódkę do dostarczenia lokalu socjalnego dla uprawnionej, a także zarzuciła iż nie można przyjmować iż odpis pozwu w niniejszej sprawie stanowi wezwanie do wykonania obowiązku dostarczenia lokalu bowiem pozwem powódka dochodziła w pierwotnej wersji odszkodowania za okres od listopada 2011 roku do końca marca 2012 roku czyli za okres wcześniejszy niż data doręczenia pozwu. Ponadto pozwana zarzuciła, że powódka nie wykazała adekwatnego związku przyczynowego między zaniechaniem ze strony gminy a wystąpieniem szkody, nie wykazała potencjalnych możliwości wynajęcia przedmiotowego lokalu.

Powódka w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego, podnosząc iż stanowisko Sadu Rejonowego jest prawidłowe, a wysokość szkody została ustalona na podstawie dowodu z opinii biegłego.

#### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Przede wszystkim skutecznym okazał się zarzut naruszenia prawa procesowego tj. art. 231 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c. przez błędne ustalenie stanu faktycznego i nieprawidłową ocenę zgromadzonego materiału dowodowego. Sąd Rejonowy w motywach zaskarżonego wyroku wskazał, że była lokatorka opuściła lokal należący do powódki do końca lipca 2013 roku. Okoliczność ta, jak wskazał Sąd Rejonowy, ma wynikać z zeznań świadków I. H. oraz A. R.. I. H. zeznała przed Sądem Rejonowym w dniu 19 października 2012 roku i jak wynika z tych zeznań w tym okresie mieszkała w lokalu powódki. Następnie w toku postępowania dowodowego powódka zawnioskowała dowód zeznań świadka A. R. na okoliczność zamieszkiwania przez I. H. w lokalu mieszkalnym w okresie do końca lipca 2013 roku. Świadek ten zeznając przed Sądem Rejonowym w dniu 10 lipca 2014 roku wskazała, że I. H. mieszkała pod adresem J. 16 a/2 w G. może jeszcze 2, 3 lata temu, dokładnie nie pamiętała kiedy. Stwierdziła, że obecnie jej nie widuje, zeznała że nie widziała momentu, gdy ta lokatorka wyprowadzała się i nie jest w stanie dokładnie określić momentu, w którym opuściła mieszkanie. Obecnie widuje tam robotników. Powódka innych dowodów na okoliczność kiedy była lokatorka wyprowadziła się ze spornego lokalu i w ogóle w jakim okresie tam zamieszkiwała, nie przedstawiła. Taka treść zeznań nie dawała Sądowi Rejonowemu podstaw do ustaleń, że lokatorka wyprowadziła się w lipcu 2013 roku ze spornego mieszkania. Sąd Rejonowy przeprowadził w niniejszej sprawie dowód z opinii biegłego i jak wynika z tej opinii i biegła w dokonała oględzin przedmiotowego lokalu 17 września 2013 roku. Do lokalu została wpuszczona przez zarządcę, a z dołączonych do opinii zdjęć wynika, że mieszkanie było opuszczone od dłuższego czasu. Na zdjęciach widoczne są powybijane szyby w oknie, usunięte sprzęty z kuchni, wyniesione meble, pozostawione śmieci i resztki poniszczonych mebli.

Bezsporne było w niniejszej sprawie, że powódka nie wzywała pozwanej do dostarczenia lokalu socjalnego. Sąd Rejonowy prawidłowo wskazał, że takim wyzwaniem może być pozew w niniejszej sprawie jako ostateczne żądanie dostarczenia lokalu socjalnego skoro powódka domaga się w nim odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego wbrew wyrokowi eksmisyjnemu. Jednakże spełnienie obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego, który ciąży na gminie wymaga pewnych przygotowań administracyjnych, organizacyjnych i finansowych, dlatego nie można oczekiwać, że jakakolwiek gmina będzie wstanie natychmiast po wezwaniu wywiązać się ze swojego obowiązku. Sąd Okręgowy przyjmuje, że takim okresem pozwalającym na przygotowanie się do wypełnienia tego obowiązku jest okres trzech

miesiący od wezwania. Pozew doręczono 7 sierpnia 2012 roku, a zatem okres trzech miesięcy upłynął 7 listopada 2012 roku.

Należy mieć na uwadze, że gmina ma obowiązek dostarczenia lokalu byłemu najemcy, wobec którego orzeczono eksmisję i któremu sąd ustalił uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, ale obowiązek ten nie powstaje wówczas kiedy lokator dobrowolnie sam opuścił mieszkanie. Odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego należy się właścicielowi za okres kiedy faktycznie tym mieszkaniem nie mógł władać z uwagi na zamieszkiwanie w nim byłego lokatora, wobec którego orzeczono eksmisję. Powódka w żaden sposób nie wykazała, że okresie od listopada 2012 roku do lipca 2013 roku nie mogła dysponować spornym lokalem. Z materiału dowodowego zebranego w sprawie wynika tylko, że I. H. zajmowała ten lokal jeszcze w październiku 2012 roku, bo wtedy zeznała przed sądem że nadal w tym lokalu mieszka. Z zeznań świadka A. R. natomiast w składanych 10 lipca 2014 roku wynika, że od dwóch, trzech lat ta lokatorka wspornym mieszkaniu nie mieszka. W tym stanie rzeczy nie można ustalić, iż w okresie który mógłby zostać ewentualnie uwzględniony przez sąd - to jest od listopada 2012 roku do lipca 2013 roku powódka faktycznie nie miała możliwości dysponowania tym lokalem wobec zajmowania go przez byłego najemcę. Ten fakt w sprawie nie został wykazany. Sąd Rejonowy błędnie w tym zakresie ustalił stan faktyczny i ocenił zebrany w sprawie materiał dowodowy. Pozostałe ustalenia były niesporne.

Sąd Okręgowy, mając powyższe na uwadze, na mocy art. 6 k.c. oraz art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie k.c. uznał iż powódka nie wykazała przesłanek koniecznych do uwzględnienia żądania i na mocy art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w części zasądzającej powództwo i powództwo oddalił. Konsekwencją tego rozstrzygnięcia jest także zmiana orzeczenia o kosztach, które na mocy art. 98 k.p.c. powódka winna pokryć w całości jako przegrywa proces.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd odwoławczy orzekł również na mocy art. 98 i 108 k.p.c. zasądzając je całości od powódki na rzecz pozwanej zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, a złożyły się na nie kwota 826 zł tytułem opłaty od apelacji oraz kwota 1200 zł wynagrodzenia pełnomocnika pozwanej.

SSR (del.) Marcin Rak SSO Magdalena Balion – Hajduk SSO Krystyna Hadryś