

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2023 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

Przewodniczący Sędzia Marcin Miczke

po rozpoznaniu 28 lutego 2023 roku w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...)S. A. z siedzibą w W.

przeciwko Miastu P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu

z 25 listopada 2022 roku

sygn. akt I C 1186/21

1. **oddala apelację,**

2. **zasądza od pozwanego na rzecz powoda 450 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa radcowskiego w postępowaniu apelacyjnym.**

Marcin Miczke

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Sąd Okręgowy nie przeprowadzał postępowania dowodowego, zatem uzasadnienie wyroku, zgodnie z art.505¹³ § 2 k.p.c., zawierać będzie jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Apelacja jest bezzasadna. Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjmuje za własne (art.382 k.p.c.) Podziela ocenę dowodów Sądu Rejonowego i podstawę prawną rozstrzygnięcia.

Według art. 18 ust. 5 UOPL w zw. z art. 417 § 1 k.c. gmina odpowiada odszkodowawczo za niezgodne z prawem zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej – niedostarczenie, mimo obowiązku wynikającego z wyroku sądu, lokalu socjalnego. Odpowiedzialność gminy ma charakter obiektywny, niezależny od okoliczności, które uniemożliwiają dostarczenie lokalu socjalnego. Gmina odpowiada w pełnym zakresie wyznaczonym art.361 k.c. Dotyczy to strat wynikających z niemożliwości uzyskania czynszu najmu i strat będących następstwem konieczności ponoszenia przez samego właściciela opłat za korzystanie z lokalu obejmujących, np. należności za wodę, energię elektryczną i ogrzewanie mieszkania. Dotyczy to także utraconych korzyści, jeśli w okolicznościach sprawy mogą wchodzić w grę. Strata i utracone korzyści powinny pozostawać w normalnym związku przyczynowym (art. 361 § 1 k.c.) z zaniechaniem wypełnienia przez gminę obowiązku dostarczenia takiej osobie lokalu socjalnego. Odpowiedzialność gminy nie jest subsydiarna, czyli nie jest uzależniona od uprzedniego bezskutecznego dochodzenia przez właściciela

spełnienia obowiązków przez lokatora. Odpowiedzialność gminy i lokatora ma charakter in solidum. (tezy 34-37 Komentarz do art.18 UOPL Osajda/Pałka Legalis)

Wskazany w art.18 ust.3a zdanie drugie UOPL obowiązek gminy pokrycia właścicielowi różnicy między wysokością odszkodowania, o której mowa w ust. 3, a wysokością odszkodowania uiszczanego przez byłego lokatora, stanowi wyjątek odnoszący się do przesłanek odpowiedzialności gminy. Na podstawie art.18 ust.3a zdanie drugie UOPL nie można wywodzić o ograniczeniu odpowiedzialności gminy. Z drugiej strony w oparciu o art.417 w zw. z art.18 ust.5 UOPL właściciel może dochodzić pełnego odszkodowania, którego zakres wyznacza art.361 k.c., a więc czynszu rynkowego. Jak podnosi się w doktrynie, dochodzenie samej tylko różnicy, o której mowa w art. 18 ust. 3a zd. 2 OchrLokU, jest bardziej automatyczne. (teza 36.1 do art.18 UOPL Osajda/Pałka Legalis) Zatem odpowiedzialność odszkodowawcza z art.18 ust.3a zdanie drugie UOPL została uproszczona, bo jakkolwiek jej przesłanką jest obowiązek gminy dostarczenia lokalu socjalnego i brak spełnienia tego obowiązku, to zakres odszkodowania w sytuacji zajmowania lokalu przez osobę objętą obowiązkiem jego opuszczenia i uprawnioną do lokalu socjalnego został ściśle określony.

Powód dochodził różnicy między wysokością odszkodowania (w wysokości czynszu i opłat), jakie obowiązana byłaby płacić A. S., gdyby najem nie wygasł, a wysokością odszkodowania płaconego przez A. S. (ta była obowiązana do płacenia za mieszkanie jak za najem socjalny lokalu, co wynika z art.18 ust.3a zdanie pierwsze k.c.). Powód dochodził kwoty pieniężnej za okres od maja do grudnia 2019 roku.

Niezasadne są zarzuty pozwanego naruszenia przez Sąd Rejonowy art.233 § 1 i 232 k.p.c. Pozwana A. S. zamieszkiwała w spornym lokalu od zawarcia umowy najmu w 2011 roku. Mieszkała na pewno w dacie wyroku eksmisyjnego (14.09.2018 r.), skoro została objęta obowiązkiem opuszczenia lokalu. Mieszkała na pewno w kolejnych miesiącach, o czym świadczy odbieranie korespondencji do kwietnia 2019 roku włącznie (ostatnia odebrana korespondencja 12.04.2019 r. k.35). Wcześniej, bo w 2018 roku złożyła oświadczenie o zamieszkiwaniu w lokalu. A. S. zmarła w 2020 roku. Brak dowodu, aby zmieniała miejsce zamieszkania czy też opuściła i opróżniła sporny lokal do dnia swojej śmierci, a więc też w okresie objętym żądaniem pozwu (maj-grudzień 2019 r.) Zatem z ustalonych przez Sąd Rejonowy faktów potwierdzających zamieszkiwanie A. S. do kwietnia 2019 roku i z braku jakichkolwiek dowodów, że się wyprowadziła w późniejszym okresie, można na podstawie art.231 k.p.c. wysnuć logiczny wniosek o zajmowaniu przez nią lokalu w okresie maj-grudzień 2019 rok. Pozwany nie przedstawia żadnego dowodu obalającego domniemanie. Bez znaczenia pozostaje zatem kwestia zamiaru wynajmowania mieszkania przez pozwanego, skoro zajmowała je A. S. na podstawie tytułu prawnego ukształtowanego przez ustawę (art.18 ust.3 UOPL – także teza 16 do art.18 UOPL Osajda/Pałka Legalis).

Nie jest zasadny zarzut naruszenia art.361, art.417 k.c. i art.18 ust.2, 3 i 5 UOPL. Powód nie dochodził utraconych korzyści, ale straty, jaką poniósł przez to, że A. S. nie była obowiązana do płacenia czynszu i opłat zgodnie z wcześniej zawartą umową, ale w wysokości ograniczonej do czynszu i opłat jak za lokal socjalny. Tak rozumiana szkoda jest stratą, a nie utraconą korzyścią. Zamiar wynajmowania lokalu zajętego przez osobę z nakazem eksmisji i uprawnioną do lokalu socjalnego, wobec której gmina nie złożyła oferty zawarcia takiej umowy, siła rzeczy nie może być brany pod uwagę. Nie można wynajmować lokalu zajmowanego przez taką osobę. Nie ma więc znaczenia dowód przedstawiony przy apelacji, a odnoszący się do praktyki powoda sprzedaży odzyskanych mieszkań.

Nie jest zasadny zarzut naruszenia art.6 k.c., art.417 k.c. i art.361 k.c. i art.18 UOPL. Powód udowodnił przesłanki odpowiedzialności pozwanego oraz wysokość szkody. Powód udowodnił bowiem wysokość stawki czynszu najmu, jaki ostatnio obowiązywał w ramach zawartej umowy najmu (9,67 zł za 1m²), a wysokość stawek za najem lokalu socjalnego wynika z prawa miejscowego. Powód nie dochodził odszkodowania w postaci zwrotu kosztów dostarczanych opłat niezależnych od właściciela, zatem zarzut naruszenia art.233 w zw. z art.232 k.p.c. nie jest zasadny. Pozwany kwestionuje wysokość stawki czynszu najmu, jaka wynika z ostatniego wypowiedzenia wysokości tej stawki przed wypowiedzeniem samej umowy. Skoro tak, to pozwanego obciążał dowód, że stawka ta przekracza stawkę rynkową ze względu na stan techniczny mieszkania i inne uwarunkowania kształtujące stawki rynkowe. To pozwany bowiem wywodzi z tego twierdzenia skutki prawne. Powód natomiast był obowiązany udowodnić jedynie tę ostatnią stawkę

czynszu, nie musiał udowadniać, że jest rynkowa. Art.18 ust.3a zdanie drugie UOPL odwołuje się bowiem do art.18 ust.3 UOPL, a ten ostatni odwołuje się do czynszu i innych opłat za używanie lokalu, jakie były najemca byłby obowiązany opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Powód nie miał zatem obowiązku udowadniać, że chodzi o stawkę rynkową. Jednocześnie z samych zasad doświadczenia życiowego nie można wysnuć wniosku, że wysokość stawki jest wyższa, niż rynkowa.

Nie mają żadnego znaczenia wywody pozwanego odnoszące się do szkody po 2019 roku. Powód takiej szkody nie dochodził.

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art.385 k.p.c.

Koszty procesu w instancji odwoławczej obciążają pozwanego na podstawie art.98 § 1 i 3 w zw. z art.391 § 1 k.p.c. Wysokość wynagrodzenia radcy prawnego powoda 450 zł wynika z § 2 pkt 3 i § 10 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804) tj. z dnia 3 stycznia 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 265).

Marcin Miczke