

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:SSO Anna Czarnecka (spr.)

Sędziowie:SSO Danuta Silska SSO Rafał Kubiak

Protokolant:prot. sąd. Barbara Grześkowiak

po rozpoznaniu w dniu 21 października 2014 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa D. D. i T. D.

przeciwko Miastu P.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu

z dnia 8 kwietnia 2014 r.

sygn. akt I C 271/13

1. oddala apelację;
2. zasądza od powodów na rzecz pozwanego kwotę 1.200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

/-/ D. Silska /-/ A. Czarnecka /-/ R. Kubiak

UZASADNIENIE

Powodowie D. D. i T. D. wnieśli o zasądzenie od pozwanego Miasta P. na ich rzecz kwoty 33.550 zł z odsetkami ustawowymi oraz zwrotu kosztów procesu.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów postępowania wg norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 8 kwietnia 2014 r. Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu oddalił powództwo co do kwoty 33.500 zł z odsetkami ustawowymi od kwot: -30.500 zł za okres od dnia 21.02.2013 r. do dnia zapłaty, 3.050 zł za okres od dnia następnego po dniu doręczenia pozwanemu odpisu pozwu do dnia zapłaty (punkt 1), umorzył proces co do odsetek ustawowych od kwoty 30.500,00 zł za okres 07-20.02.2013 r. (punkt 2), zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt 3), nakazał ściągnąć od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego Poznań-Miasto w P. kwotę 1.587,56 zł tytułem zwrotu tymczasowo wyłożonych kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

M.in. w okresie 01.04.2012-28.02.2013 r. powodowie byli współwłaścicielami nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. (...) w P..

Wyrokiem z 31.12.2009 r., w sprawie(...), Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w P. orzekł eksmisję C. C. (1), T. C., Z. C., E. C. (1), A. C. (2), J. C., T. S., małoletnich M. C., S. C. i E. C. (2) z lokalu nr (...) położonego na w/w nieruchomości. Orzekł o uprawnieniu J. C. i C. C. (1) solidarnie, T. C., A. C. (2), małoletniego M. C. solidarnie, T. S., małoletnich S. C. i E. C. (2) solidarnie do lokalu socjalnego i nakazał wstrzymać wykonanie eksmisji wobec tych osób do czasu złożenia im przez pozwanego oferty najmu lokalu socjalnego.

W okresie od 01.04.2012 do 28.02.2013 r.: J. C., C. C. (1), T. C., A. C. (2), M. C., T. S., S. C. i E. C. (2) nadal mieszkali w w/w lokalu i z tego tytułu nie zapłacili żadnej kwoty.

W okresie 01.04.2012 do 28.02.2013 r. lokal był zdewastowany (były rozebrane piece, wszystko było poniszczone, drzwi, sanitariaty). Powodowie mieli wolę wynajęcia lokalu.

W w/w stanie w/w lokal nie zostałby wynajęty, także na zasadzie zwolnienia najemcy z zapłaty czynszu za pewien okres w zamian za sfinansowanie przez tego najemcę remontu lokalu.

Gdyby w okresie 01.04.2012-28.02.2013 r. w/w lokal nie był zdewastowany, ale nadawał się do zamieszkania, choć wymagał prac remontowych i modernizacyjnych (standard pogorszony) zostałby wynajęty na wolnym rynku za zapłatą czynszu najmu w łącznej kwocie 21.750 zł (po 1977,26 zł miesięcznie).

Sąd Rejonowy stwierdził, że powyższy stan faktyczny ustalił na podstawie zgromadzonych dokumentów, których autentyczność nie była kwestionowana.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka, gdyż są one logiczne, zgodne z wiedzą i doświadczeniem życiowym, dowodami z dokumentów oraz zeznaniami powoda.

W w/w zakresie sąd dał wiarę zeznaniom powoda, gdyż w tym zakresie są one logiczne, zgodne z wiedzą i doświadczeniem życiowym, dowodami z dokumentów oraz zeznaniami świadka. Sąd wskazał, że podczas uzupełniającego przesłuchania powód zeznał, że zeznając pierwotnie o dewastacji lokalu miał na uwadze samowolne zrobienie kotłowni i wyprowadzenie spalin wywietrznikiem, co skutkowało popękaniem kominów. W lokalu był bałagan i niechlujstwo, co powód odebrał jako dewastację (k. 193-194). W świetle zdjęć kotłowni urządzonej w lokalu (k. 77, 86v akt (...)), pisma do C. C. z 20.06.2012 r., którym podniesiono, że zawiadomienie o uzasadnionym podejrzeniu popełnienia przestępstwa obejmuje zniszczenie mienia polegające na trwałej i istotnej deprecjacji substancji budowlanej w rozumieniu art. 288 § 1 kk (k. 82-83 akt (...)) oraz uzupełniających zeznań powoda, zgodnie z którymi byli lokatorzy niszczyli klatkę schodową (ryli napisy w tynku), lokal nie był zdewastowany, nie podważają wiarygodności pierwotnych zeznań. Przy czym zgodnie z zeznaniami powoda zdjęcia złożone podczas rozprawy w dniu 01.04.2014 r. zostały wykonane w 2013 nie pamiętał dokładnie kiedy (k. 194), co nie wyklucza możliwości ich wykonania znacznie po okresie objętym żądaniem pozwu, tj. po 28.02.2013 r.

Sąd dał wiarę opinii biegłego, zgodnie z którą przy założeniu pogorszonego standardu lokalu, lokal ten zostałby w okresie objętym żądaniem pozwu wynajęty za zapłatą czynszu najmu w łącznej wysokości 21.750 zł, gdyż przyjęta przez biegłego metoda nie budzi wątpliwości, a wnioski logiczne i zgodnie z zasadami doświadczenia wynikają z ustalonych przesłanek. Sąd dał wiarę biegłemu także co do nie występowania na rynku najmu powierzchni mieszkalnych umów, zgodnie z którymi najemca wykonuje remont lokalu za zwolnieniem z zapłaty czynszu najmu za pewien okres.

Sąd Rejonowy zważył, że jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 kc (art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów). Za szkodę zaś 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 (art. 417§ 1 kc).

Sąd przywołując treść art. 6 k.c. i art. 362 k.c. wskazał, że jeśli powód twierdzi, że szkodę stanowią utracone korzyści, które uzyskałby odzyskawszy pełnię władztwa nad lokalem, to winien udowodnić, że odniósłby korzyści gdyby nie zaniechanie giny (tj. winien udowodnić szkodę i związek przyczynowy). Jeśli twierdzi, że korzyściami tymi jest utracony czynsz najmu, gdyż lokal wynająłby, to winien udowodnić, że w przypadku odzyskania pełni władztwa nad lokalem, lokal ten rzeczywiście wynająłby, tj. że miałby wolę jego wynajęcia i że to wynajęcie byłoby obiektywnie możliwe (np. z uwagi na sytuację na rynku obrotu nieruchomościami albo stan techniczny lokalu).

Jak ustalono, gdyby w okresie objętym żądaniem pozwu (01.04.2012-28.02.2013 r.) powód odzyskał pełnię władztwa nad lokalem, lokalu tego nie wynająłby na wolnym rynku z uwagi na jego dewastację (brak byłoby osoby chcącej zawrzeć umowę najmu zdewastowanego lokalu). Tym samym powód nie poniósłby twierdzonej szkody.

Powód zeznał, że wynająłby lokal zdewastowany celem jego wyremontowania przez najemcę w zamian za zwolnienie z zapłaty z czynszu najmu, gdyż miał takie propozycje albo sam wyremontowałby lokal i wynajął wyremontowany (k. 89-90). Co do remontu lokalu przez najemcę powód zeznał następnie, że taką propozycję otrzymał chwilę po czerwcu 2013 roku, ale szczegółów najmu nie uzgadniał, gdyż nie był zainteresowany takim wynajmem (k. 193). Sąd I instancji podniósł również, że zeznania powoda co do wynajęcia lokalu celem jego remontu przez najemcę nie dowodzą szkody w postaci utraty nakładów, które miały poczynić najemca, gdyż -jak ustalono na podstawie opinii biegłego- zawarcie tego rodzaju umowy nie miałyby miejsca. Nadto powód zeznał, że tego rodzaju propozycję otrzymał po czerwcu 2013 r., tj. po okresie objętym żądaniem pozwu i nie był nią zainteresowany. W ocenie Sądu zeznania powoda nie dowodzą szkody w postaci utraty czynszu najmu w okresie po ewentualnym remoncie lokalu przeprowadzonym przez powoda, gdyż powód jedynie alternatywnie dopuścił możliwość takiego remontu, a nadto nie podniósł (i nie udowodnił) żadnych twierdzeń co do możliwości jego przeprowadzenia (np. dysponowania odpowiednimi środkami finansowymi). Tym samym powód nie udowodnił poniesienia szkody w postaci utraty czynszu najmu w przypadku wyremontowania lokalu.

Z uwagi na powyższe, z braku twierdzonej przez powoda szkody (utracony czynsz najmu i utracony nakład), albo jej nie udowodnienia (utracony czynsz najmu w przypadku wyremontowania lokalu przez powodów) powództwo oddalono za wyjątkiem części żądania odsetkowego, tj. odsetek od kwoty 30.500,00 zł za okres 07-20.02.2013 r. (pkt I wyroku). Z uwagi na skuteczne cofnięcie pozwu w zakresie odsetek od kwoty 30.500,00 zł za okres 07-20.02.2013 r. na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. w tym zakresie postępowanie umorzono (pkt 2).

Zdaniem Sądu Rejonowego gdyby uznać - ku czemu brak jest podstaw - że w okresie objętym żądaniem pozwu powód wynająłby lokal, to powództwo podlegałoby uwzględnieniu na podstawie art. 417 kc w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, art. 362 § 1 i 2 kc w zakresie kwoty 21.750,00 zł (jak bowiem ustalono, gdyby w okresie objętym żądaniem pozwu lokal był w stanie nie pogorszonym, wynajęty za zapłatą czynszu najmu w łącznej kwocie 21.750 zł; przy czym bezprawność pozwanego nie była sporna (polegała na zaniechaniu złożenia oferty najmu lokalu socjalnego wbrew prawnemu obowiązkowi (wyrok z dnia 31.12.2009r.), a wola powodów jego wynajęcia została potwierdzona zeznaniami powoda). Odsetki tytułem opóźnienia w zapłacie podlegałyby zasądzeniu na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc w zw. z art. 476 kc od kwot: 19.772,74 za okres od 21.02.2013 r. do dnia zapłaty oraz 19.772,26 zł od dnia 24.06.2013 r.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1, 3 i 4 w zw. z art. 99 k.p.c. - pkt 3 wyroku. W toku postępowania tymczasowo wyłożono także koszty sądowe w kwocie 1.587,56 zł (wynagrodzenie biegłego nie pokryte z zaliczki). Na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w zw. z art. 98 § 1 kpc kwotę tę nakazano ściągnąć od powodów solidarnie jako strony, która przegrała proces w całości.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli powodowie, zaskarżając wyrok w części tj. co do kwoty 21.750 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi w następujący sposób: od kwoty od kwoty 19.772,74 zł od dnia 21 lutego 2013 roku do dnia zapłaty, od kwoty 1.977,26 zł od dnia 18 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty oraz w zakresie

rozstrzygnięcia co do kosztów procesu, zawartego w punkcie III wyroku. Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie 1 poprzez zasądzenie na rzecz powodów od pozwanego kwoty 21.750 zł wraz z ustawowymi odsetkami, zmianę rozstrzygnięcia w zakresie kosztów procesu w I instancji i zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów, zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym, według norm przepisanych, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Apelujący zaskarżonemu orzeczeniu zarzucili:

D) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., poprzez:

1) nieprawidłową ocenę dowodu z opinii biegłego i powzięcie nielogicznego wniosku, iż z uwagi na dewastację lokalu nie nadawał się on do zamieszkania, a tym samym powodowie nie ponieśli szkody, podczas gdy biegły, posiadający wiedzę specjalną w tym zakresie, w opinii uznanej przez Sąd za wiarygodną przyjął, iż lokal w okazanym mu stanie technicznym nadawał się do zamieszkania i można było wynająć go za kwotę 21.750 zł w spornym okresie,

2) dowolną, a nie swobodną ocenę zeznań powoda i danie wiary zeznaniom powoda jedynie w części pokrywającej się z zeznaniami świadka T. W., podczas gdy zeznania powoda odnośnie stanu lokalu mieszkalnego znajdują potwierdzenie w treści opinii biegłego oraz dokumentach z akt sprawy (...) i nie dają podstawy do przyjęcia, iż lokal był tak zdewastowany, że nie nadawał się do wynajęcia, kiedy to znajdował się tylko w stanie pogorszonym, o widocznym zużyciu technicznym,

3) sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego wyprowadzenie wniosków, iż lokal powodów był bardzo zdewastowany z przeprowadzonych w sprawie dowodów, skutkiem czego Sąd błędnie ustalił, iż lokal nie nadawał się do zamieszkiwania ani wynajmowania, a tym samym powodowie nie ponieśli szkody za zaniechanie pozwanego we wskazaniu lokalu socjalnego, kiedy to lokal nadawał się do zamieszkania.

2) naruszenie art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez niezastosowanie, pomimo wykazania w niniejszej sprawie przez powodów, iż ponieśli szkodę w postaci utraconych korzyści z najmu lokalu na skutek zaniechania pozwanego w dostarczeniu lokalu socjalnego.

W uzasadnieniu apelujący wskazali, że biegły oceniając stan lokalu, po przeprowadzeniu jego oględzin, uznał, iż nie wyklucza możliwości jego wynajęcia na wolnym rynku i określił, jakiej wysokości czynsz byłby adekwatny. Tym samym biegły uwzględnił w swojej opinii fakt, iż lokal znajdował się w stanie pogorszonym i ustalił stawkę czynszu na odpowiednio niższym poziomie. Co więcej swoją pisemną opinię podtrzymał w całości w trakcie uzupełniającego przesłuchania. W ocenie skarżących porównanie stawki czynszu najmu -przyjętej przez biegłego A. W. (1) w sprawie o sygn. akt (...) ze stawką przyjętą przez biegłego M. S. (1), daje podstawę do przyjęcia, iż wraz z pogorszeniem stanu lokalu powodowie mieli prawo oczekiwać mniejszego czynszu, co mogło uzasadniać częściowe oddalenie powództwa. Sąd wywiódł zatem wniosek o stanie lokalu w sposób dowolny, niemający oparcia w zgromadzonym materiale dowodowym, w szczególności w opinii biegłego.

Sąd I instancji nieprawidłowo, sprzecznie z zasadami doświadczenia życiowego i logiką ocenił także dowód z zeznań powoda. Powód w trakcie pierwszego swojego przesłuchania wypowiedział się w sposób nieprecyzyjny w odniesieniu do stanu technicznego lokalu mieszkalnego przy ul. (...). Użył słowa, iż lokal był zdewastowany, jednak przymiotnik ten co innego oznacza dla osoby postronnej, a co innego dla właściciela, który bezradnie musi obserwować stopniowe pogarszanie się stanu technicznego swojej własności. Lokal, co potwierdza również opinia biegłego, znajdował się w stanie pogorszonym, jednak nie można mówić o jego całkowitej dewastacji. Do mieszkania doprowadzone były media, zaś jego wygląd stanowi tylko jeden z elementów składających się na atrakcyjność wynajmu. Powód wynajął natomiast poszczególne pokoje, wchodzące w skład lokalu mieszkalnego, studentom bez przeprowadzania dużego remontu.

Jednocześnie strona powodowa wniosła o dopuszczenie do akt sprawy nowego dowodu, w postaci protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu. Z niniejszego dokumentu wynika stan urządzeń i wyposażenia lokalu na dzień wyprowadzki dotychczasowych lokatorów. Potrzeba zaś powołania niniejszego dowodu powstała dopiero po zapoznaniu się z uzasadnieniem wyroku.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany podniósł, iż w jego ocenie orzeczenie Sądu Rejonowego jest prawidłowe zarówno co do faktów jak i prawa, albowiem powódka reprezentowana przez fachowego pełnomocnika, w żaden sposób nie udowodniła swojego roszczenia w części dotyczącej opłat niezależnych, tj. nie wykazała ani wysokości opłat, ani faktu, że opłaty te zostały w rzeczywistości przez powódkę poniesione. Zdaniem pozwanego słusznie zatem Sąd oddalił powództwo w tej części.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powodów nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Okręgowy przyjmuje jako własne. Na aprobatę zasługiwały także rozważania prawne tego Sądu.

Na wstępie Sąd Okręgowy wskazuje, że oddalił wniosek apelującego o przeprowadzenie dowodu z protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu z 18.06.2013r r., albowiem uznał powyższy dowód za spóźniony. Zważyć bowiem trzeba, że protokół dotyczący stanu lokalu, który został dołączony do apelacji, mógł być złożony w trakcie postępowania przed Sądem I instancji, o czym świadczy jego data, a nadto tok postępowania, w czasie którego podnoszona była kwestia stanu lokalu.

W ocenie Sądu Okręgowego nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieprawidłową ocenę dowodu z opinii biegłego, dowolną ocenę zeznań powoda, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę stanu lokalu.

Na wstępie należy stwierdzić, że naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., w którym uregulowana została zasada swobodnej oceny dowodów, to sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału, która obejmuje wszystkie wypadki wadliwości wynikające z naruszenia tego przepisu i w takim aspekcie podlegały ocenie zarzuty apelujących.

Wbrew wywodom apelacji ocena dowodów dokonana przez Sąd Rejonowy nie budzi zastrzeżeń, albowiem została dokonana w oparciu o całokształt materiału dowodowego zebranego w sprawie, właściwie oceniony przy zastosowaniu zasad logiki i doświadczenia życiowego.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do opinii biegłego wskazać należy, że rację mają apelujący podnosząc, że biegły w swojej pisemnej opinii nie wykluczył możliwości jego wynajęcia na wolnym rynku i określił, w jakiej wysokości czynsz byłby możliwy do osiągnięcia.

Sąd Rejonowy, dokonując jej oceny, wyraźnie zaznaczył, w jakim zakresie stanowi ona wartościowy materiał dowodowy (czynsz najmu w łącznej wysokości 21.750 zł przy założeniu pogorszonego standardu lokalu). Apelujący pomijają natomiast fakt, że opinia ta dotyczyła wprawdzie okresu objętego pozwem, czyli od kwietnia 2012r. do 28 lutego 2013r., ale z jej treści wynika, że ustaleń dokonano na podstawie oględzin nieruchomości przeprowadzonych 28 października 2013 r. i te oględziny były podstawą do wyprowadzenia przez biegłego wniosku o obniżonym standardzie lokalu (k. 107).

Tymczasem, powód wskazał w swoich zeznaniach, że lokal w okresie objętym pozwem był zdewastowany i opisał, na czym ta dewastacja lokalu (a nie klatki schodowej) polegała (k.89). Biegły, w trakcie ustnych wyjaśnień wskazał, że gdyby stan lokalu był taki, jaki opisał powód, to nie nadawałby się do wynajęcia (k. 165). Dodatkowo, biegły w trakcie kolejnych swoich zeznań wyjaśnił, że nie widzi także możliwości wynajęcia tego lokalu, w taki sposób, że lokator nie

będzie przez pewien czas opłacał czynszu w zamian za remont mieszkania. Biegły zwracał przy tym uwagę, że jest to lokal o bardzo dużym metrażu i wyremontowanie wymagałoby znacznych kosztów, co czyni nierealnym wynajęcie takiego lokalu nawet przy zwolnieniu z czynszu (k. 192).

Z powyższego wynika zatem, że **pisemna** opinia biegłego nie stanowiła wiarygodnego materiału dowodowego w zakresie możliwości uzyskania czynszu z jego wynajęcia wg. stanu technicznego w okresie od kwietnia 2012r. do 28 lutego 2013r., wskazywanego przez powoda. Wbrew twierdzeniom apelujących, Sąd I instancji prawidłowo również ocenił zeznania powoda, który w trakcie pierwszego przesłuchania spontanicznie opisał stan, w jakim znajdował się jego lokal w okresie objętym żądaniem. Powód zeznał, że lokal „w tym całym okresie był zdewastowany, były rozebrane piece kaflowe, nie było innego ogrzewania, w mieszkaniu zrobili sobie kotłownię, a wszystko poniszczono - drzwi, sanitariaty”. Powód przyznał również, że lokal wyremontowałyby i wynajął wyremontowany albo wynająłby zdewastowany (k. 89-90). W ocenie Sądu Okręgowego, kolejne uzupełniające zeznania powoda co do stanu lokalu były o tyle niewiarygodne, że powód podjął nieudolną próbę wycofania się ze swoich twierdzeń, poprzedzoną pismem procesowym pełnomocnika, co należy ocenić jako dążenie do uzyskania korzystnego dla siebie rozstrzygnięcia (k.182,193).

Przedstawiona zatem przez apelujących odmienna, własna ocena dowodów stanowi jedynie polemikę z ustaleniami Sądu Rejonowego, a zatem nie mogła być wystarczająca dla ich skutecznego podważenia.

Nietrafny okazał się również zarzut naruszenia art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez jego niezastosowanie.

Zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów 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. z 2014 r. poz. 121).

W przedmiotowej sprawie powodowie domagali się odszkodowania od gminy, a podstawę prawną tego odszkodowania stanowił art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów. Na powodzie więc zgodnie z ogólną zasadą wyrażoną w art. 6 k.c. spoczywał ciężar wykazania poniesionej szkody, wywołanej brakiem dostarczenia lokalu socjalnego przez gminę i związku przyczynowego pomiędzy tą szkodą a niedostarczeniem lokalu. W konsekwencji to powód musiał wykazać, że miał realną możliwość wynajęcia lokalu za wskazaną stawkę, gdyby ten lokal był opróżniony.

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy doszedł do prawidłowego wniosku, że powód nie sprostął temu obowiązkowi dowodowemu. Mając na uwadze poczynione powyżej rozważania w zakresie zawartej w aktach sprawy opinii biegłego M. S. (1), stwierdzić należy, że nie dawała ona podstaw do przyjęcia, że wykazano możliwość wynajęcia przedmiotowego lokalu i uzyskania z tego tytułu **w okresie objętym sporem** czynszu wolnorynkowego w określonej kwocie.

Podstawy dla takiego ustalenia nie mogła też stanowić - jak chciał tego apelujący - opinia biegłego A. W. w sprawie (...) skoro biegły ten dokonał oceny w oparciu o stan lokalu z 2010 roku. Z tych samych względów nietrafiony był wniosek dowodowy o uzupełnienie opinii biegłego M. S. lub powołanie innego biegłego, jeżeli założeniem wniosku był stan lokalu opisany przez biegłego A. W. (k. 166).

W tej sytuacji, skoro powodowie nie wykazali, że w okresie objętym pozwem, w przypadku spełnienia przez pozwaną Gminę obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego, wynająłoby swój lokal na wolnym rynku za określoną kwotę, to powodowie nie sprostali ciężącemu na nich obowiązkowi dowodowemu w zakresie wykazania szkody. W takiej sytuacji brak podstaw do przyznania powodowi odszkodowania

Z tych względów apelację jako bezzasadną należało oddalić na podstawie art. 385 k.p.c., o czym orzeczono w punkcie 1 sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie 2 sentencji na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 zd. 1 k.p.c., przy uwzględnieniu § 6 pkt 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. 2013, 490 t.j.).

/-/ D. Silska /-/ A. Czarnecka /-/ R. Kubiak