

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 stycznia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu II Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

PrzewodniczącySSO Krzysztof Dziedzic

SędziowieSSO Rafał Kubiak (spr.)

SSR del. Dariusz Małecki

Protokolantst. sekr. sąd. Monika Kwitowska

po rozpoznaniu w dniu 16 stycznia 2015 r., w P.

na rozprawie

sprawy z powództwa W. B.

przeciwko Miastu P.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu

z dnia 11 lipca 2014 r.

sygn. akt I C 85/13

1. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie I. w ten sposób, że powództwo oddala;

b) w punkcie II. w ten sposób, że kosztami procesu obciąża w całości powoda i w związku z tym zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2.417 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2.591 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego w tym kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

/-/ R. Kubiak /-/ K. Dziedzic /-/ D. Małecki

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 6 listopada 2012 r. powód W. B., reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o zasądzenie od pozwanego Miasta P. kwoty 11.000 zł tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów powstępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. W uzasadnieniu podniesiono, że powód jest właścicielem budynku wielorodzinnego położonego w P. przy ul. (...), w którym znajduje się lokal nr (...) zajmowany przez A. K.. Wyrokiem z dnia 30 listopada 2010 r. nakazano wymienionej opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu powodowi, wstrzymując wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. A. K. nadal zajmuje lokal, nie uiszczając żadnych kwot tytułem spłaty zadłużenia

oraz opłat bieżących. Powód wskazał, że przyjął stawkę czynszu najmu na poziomie 1.100 zł miesięcznie, którą mógłby uzyskać na wolnym rynku. Powód dochodzi świadczenia za 10 miesięcy.

Odpowiedzią na pozew z dnia 22 lutego 2013 r. pozwany, reprezentowany przez Dyrektora Zarządu (...), zastępowanego przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Uzasadniając swoje stanowisko pozwany zakwestionował, by w okresie objętym pozewem była lokatorka zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu oraz by powód miał zamiar wynajmować przedmiotowy lokal na wolnym rynku, a także zakwestionował możliwą tytułem wynajmu kwotę czynszu.

Na rozprawie w dniu 27 czerwca 2014 r. pełnomocnik powoda rozszerzył powództwo do kwoty 27.807 zł wraz z odsetkami od dnia wniesienia powództwa.

Wyrokiem z dnia 11 lipca 2014 r. Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 27.807 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 23 stycznia 2013r. do dnia zapłaty (pkt 1) oraz kosztami postępowania obciążył pozwanego w całości, a ich szczegółowe wyliczenie pozostawił postanowieniu referendarza sądowego po uprawomocnieniu się niniejszego wyroku.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

W. B. jest właścicielem budynku wielorodzinnego położonego w P. przy ul. (...), w którym znajduje się lokal nr (...) zajmowany przez A. K.. Wyrokiem z dnia 30 listopada 2010 r. Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu nakazał A. K. w związku z zaległościami czynszowymi, aby opróżniła, opuściła i wydała powodowi lokal mieszkalny nr (...) położony w P. przy ul. (...), orzekając o uprawnieniu A. K. do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymując wykonanie wyroku do czasu złożenia przez pozwanego oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Bezspornym pozostawało, że Miasto P. w okresie objętym pozewem nie przedstawiło A. K. propozycji zawarcia umowy najmu socjalnego. Sąd ustalił ponadto, że w okresie od 1 października 2011 r. do dnia wyrokowania A. K. nie uiszczała z tytułu zajmowania lokalu należności na rzecz właściciela, jak i nie otrzymywała dodatku mieszkaniowego.

Pismem z dnia 26 lipca 2012 r. pełnomocnik powoda wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 11.000 zł tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego za okres od października 2011 r. do lipca 2012 r., w terminie do dnia 15 sierpnia 2012 r.

Jak wynika z ustaleń Sądu Rejonowego, poczynionych na podstawie pisemnej opinii biegłego A. W., w okresie od 1 października 2011 r. do 30 kwietnia 2014 r. za najem przedmiotowego lokalu właściciel lokalu mógł uzyskać na wolnym rynku czynsz w wysokości 27.807 złotych.

Powyżej przytoczony stan faktyczny sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt sprawy oraz akt sprawy (...) Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu. Treści dokumentów nie kwestionowała żadna ze stron, a sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania ich z urzędu. Podstawę ustalonego stanu faktycznego stanowiły również zeznania złożone przez przesłuchanego w sprawie świadka A. K., którym to zeznaniom sąd dał wiarę w całości, jako spontanicznym, szczerym i korespondującym z pozostałymi dowodami.

Opinię sporządzoną przez biegłego sądowego mgr inż. A. W. Sąd I instancji uznał za wiarygodną i przydatną dla rozstrzygnięcia sprawy, przypominając, że dowód w postaci opinii biegłego podlega ocenie na równi z innymi dowodami, a strony są uprawnione do podważania mocy dowodowej opinii biegłych za pomocą wszystkich dostępnych i przewidzianych przez prawo środków dowodowych. Oceniając moc dowodową sporządzonej opinii Sąd Rejonowy uznał, że została ona sporządzona w sposób rzetelny, jasny i spójny, przez osobę posiadającą odpowiednie kompetencje do jej przygotowania, a jej wnioski końcowe zostały sformułowane w sposób jednoznaczny i kategoryczny, są wyczerpujące i zostały dostatecznie umotywowane. Podkreślono również, że przedmiotowa opinia nie była kwestionowana przez żadną ze stron. W konsekwencji Sąd przyznał opinii przymiot pełnej wiarygodności, nie

znajdując podstaw do podważania jej wartości dowodowej i do konieczności przeprowadzania dowodu z opinii innych biegłych, tym bardziej, że takiego wniosku nie składała żadna ze stron.

Z kolei za nieprzydatną Sąd Rejonowy uznał opinię sporządzoną przez biegłą B. H. z dnia 12 sierpnia 2013 r. wraz z ustną opinią uzupełniającą, ponieważ opinia nie uwzględniała wystarczającej liczby lokali podobnych, nie uwzględniała lokalizacji i standardu lokali, natomiast minimalna stawka czynszu możliwa do osiągnięcia na wolnym rynku przyjęta w opinii była niższa od stawka czynszu regulowanego. Powyższe skutkowało ustaleniem przez biegłą wysokości czynszu o wartości znacznie odbiegającej od rzeczywistości możliwej do uzyskania.

Rozpoczynając rozważania prawne uzasadniające uwzględnienie powództwa, Sąd przytoczył, że zgodnie z treścią art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, (t. j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm., zwanej dalej ustawą o ochronie praw lokatorów) gmina na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Na podstawie art. 14 ust. 1 zd. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Ustawa weszła w życie z dniem 10 lipca 2001 roku.

Podstawę żądania przez właściciela odszkodowania w sytuacji, gdy gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego stanowi przepis art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zgodnie z nim, jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm., zwanej dalej k.c.) właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy. Zgodnie natomiast z treścią art. 417 § 1 k.c. za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej odpowiedzialność ponosi Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego lub inna osoba prawna wykonująca tę władzę z mocy prawa. Odpowiedzialność na podstawie powołanego przepisu ma charakter obiektywny, jest ona niezależna od winy członka organu władzy publicznej, a jej wyłączną przesłanką jest bezprawność, tj. sprzeczność z narzuconym przez prawo wzorcem postępowania. Z powołanego przepisu wprost wynika, że sankcjonowane zachowanie może polegać zarówno na zachowaniu czynnym, jak i biernym - zaniechaniu, o ile istniał prawny obowiązek podjęcia określonej aktywności.

Sąd wyjaśnił, że niedostarczenie przez właściwą gminę lokalu socjalnego w sytuacji, gdy uprawnienie takie zostało przyznane danej osobie wyrokiem sądu nakazującym opróżnienie dotychczas zajmowanego lokalu, należy uznać za niezgodne z prawem, a więc bezprawne zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej, tym bardziej, że powołany art. 14 ust. 1 zd. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów nie uzależnia tego obowiązku od posiadania przez gminę wolnego lokalu w zasobie mieszkaniowym gminy. Obowiązek gminy do dostarczenia tego lokalu wynika z powołanych wyżej art. 4 i art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, przy czym jest konkretyzowany każdorazowo w prawomocnym wyroku sądu nakazującym eksmisję.

Dalej Sąd zauważył, że do zaistnienia obowiązku odszkodowawczego w przedmiotowej sprawie powód winien wykazać, iż mógłby wynająć przedmiotowy lokal na wolnym rynku gdyby pozwany dostarczył lokal socjalny uprawnionej A. K.. Sąd przy tym stwierdził, że powód niewątpliwie jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. na ul. (...). Bezspornym pomiędzy stronami było, iż pozwana gmina w okresie objętym pozwem nie dostarczyła A. K. lokalu socjalnego, choć uprawnienie takie przyznał jej sąd w wyroku z dnia 30 listopada 2010 r., w związku z czym działanie pozwanej gminy było bezprawne. Uznano również, że powód wykazał, iż A. K., której sąd przyznał prawo do lokalu socjalnego, zamieszkiwała w okresie od 1 października 2010 r. do 30 kwietnia 2014 r. w opisanym w pozwie lokalu mieszkalnym, a także, że nie uiszczała ona powodowi z tego tytułu należnego jemu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, co znalazło potwierdzenie w zeznaniach samej byłej lokatorki.

Sąd przyjął, że uzasadniając żądanie pozwu powód wskazał, iż szkodą, którą poniósł w związku z brakiem możliwości dysponowania lokalem jest czynsz, który mógłby otrzymać za wynajmowanie przedmiotowego lokalu na wolnym rynku. Konsekwencją powyższego było ustalenie, że powód poniósł szkodę polegającą na utracie zysków z wynajmu na wolnym rynku przedmiotowej nieruchomości w okresie od dnia 1 października 2010 r. a do dnia 30 kwietnia 2014 r. W

oparciu zaś o niekwestionowaną przez strony opinię biegłego ustalono, że powód mógłby osiągnąć z wynajmu łącznie kwotę 27.807 zł, co uzasadniało zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 27.807 zł tytułem odszkodowania za nie przyznanie byłemu lokatorowi lokalu socjalnego przez gminę w wysokości możliwego do osiągnięcia czynszu za najem przedmiotowego lokalu w spornym okresie.

O odsetkach Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., uzasadniając, że roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, w myśl art. 455 k.c., najwcześniej w momencie doręczenia dłużnikowi wezwania do zapłaty. Świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. i art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiódł pozwany. Zaskarżając zapadły wyrok w całości, apelujący zarzucił:

naruszenie przepisów prawa:

1. materialnego tj. art. 481 § 1 k.c. w związku z art. 455 k.c. poprzez zasądzenie odsetek ustawowych od kwoty 27.807 zł. od dnia 23 stycznia 2013r., podczas gdy pozwany pozostawał w opóźnieniu w płatności dopiero po doręczeniu mu odpisu pozwu tj. od dnia 18 lutego 2013r.,

2. materialnego tj. art. 417 k.c. w zw. z art. 361 § 2 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez przyjęcie, że powód poniósł szkodę w postaci utraconych korzyści (czynszu najmu),

3. procesowego art. 321 k.p.c. w zw. z art. 193 § 21 k.p.c. poprzez zasądzenie kwoty 16.807 zł. podczas, gdy kwota ta nie była w ogóle objęta powództwem oraz poprzez zasądzenie odsetek ustawowych ponad kwotę 11.000 zł. od dnia 23 stycznia 2013r., podczas gdy powód zasądzenia odsetek od wyżej wskazanej kwoty w ogóle nie żądał, oraz uznanie, że rozszerzenia powództwa powód mógł się domagać ustnie na rozprawie, podczas gdy zmiana powództwa może być dokonana jedynie w piśmie procesowym,

4. procesowego art. 231 k.p.c. w zw. z art. 229 k.p.c. poprzez uznanie za ustalone szeregu faktów, podczas gdy wniosków takich nie można było wyprowadzić z innych ustalonych faktów, w szczególności, że powód miał zamiar wynajmować lokal na wolnym rynku, podczas gdy pozwany okoliczność tę kwestionował, a powód w żaden sposób jej nie udowodnił,

5. procesowego art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku strony powodowej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia czasu trwania remontu przedmiotowego lokalu oraz nakładów jakie powód musiałby poczynić, aby uzyskać czynsz na poziomie zaproponowanym przez biegłego w opinii,

6. procesowego art. 233 k.p.c. poprzez uznanie za nieprzydatną opinię biegłej B. H. podczas, gdy zdaniem powoda wskazywała ona rzeczywistą stawkę rynkową za wynajem przedmiotowego lokalu i nie sposób się zgodzić z twierdzeniami powoda, że „dla potrzeb procesu przyjąć należy, że powód w celu maksymalizacji zysków, wyremontowałby lokal.”

Z uwagi na podniesione zarzuty skarżący wniósł o: zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, zmianę punktu 2 zaskarżonego wyroku poprzez obciążenie powoda w całości kosztami postępowania przed Sądem I instancji, zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania przed Sądem II instancji w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wniesionej apelacji pozwany w pierwszej kolejności podniósł, że powód nie miał zamiaru wynajmować lokalu na wolnym rynku, podczas gdy pozwany okoliczność tę kwestionował, a powód w żaden sposób jej nie udowodnił. Podkreślono, że w odpowiedzi na tenże zarzut strona powodowa nie zaoferowała jakiegokolwiek dowodu. Co więcej brak jest w pozwie nawet twierdzenia, że powód miał zamiar wynajmować tenże lokal na wolnym rynku.

Powód w toku postępowania nie złożył nawet deklaracji o chęci wynajmu lokalu na wolnym rynku. Skoro zatem powód nie wynająłby lokalu na wolnym rynku to nie poniósł szkody.

Uzasadniając dalsze zarzuty apelujący wskazywał, że powód pozwem z dnia 6 listopada 2012r. domagał się zasądzenia od pozwanego kwoty 11.000,00 zł. wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za niedostarczenie uprawnionym lokalu socjalnego za okres od października 2011r. do lipca 2012r. Na rozprawie w dniu 27 czerwca 2014r. pełnomocnik powoda ustnie rozszerzył powództwo do kwoty 27.807 zł. wraz z odsetkami od dnia wniesienia powództwa, a takie rozszerzenie powództwa jest bezskuteczne zgodnie bowiem z art. 193 § 2¹ k.p.c. z wyjątkiem spraw o roszczenia alimentacyjne zmiana powództwa może być dokonana jedynie w piśmie procesowym. Przepis art. 187 stosuje się odpowiednio. Powód mógł zatem rozszerzyć powództwo jedynie na piśmie, a ewentualnych odsetek mógł żądać dopiero po doręczeniu przez Sąd tego pisma pozwanemu, a nie jak to zasądził Sąd I instancji pod dnia wniesienia pozwu, naruszając tym samym zasadę z art. 321 k.p.c.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Ustosunkowując się do zarzutów apelacji wskazano, że powód jest właścicielem budynku wielorodzinnego przy ul. (...) w P., gdzie znajduje się lokal nr (...) zajmowany przez Panią A. K.. Już na etapie wstępnym postępowania, w pozwie wskazano, iż powód jest pozbawiony możliwości czerpania korzyści z najmu przedmiotowego lokalu na wolnym rynku, ergo- chciałby ten lokal wynająć. Zdaniem powoda, pozwany kwestionuje tę okoliczność, lecz nie przytacza żadnych kontrargumentów, które miałyby na celu wykazanie prawdziwości swojego twierdzenia. Powód wynajmuje inne mieszkania znajdujące się w tym budynku i czerpie w tego tytułu korzyści. Każdy miesiąc, w którym nie otrzymuje żadnego czynszu od lokatora zajmującego lokal, powoduje stratę. Strata ta jest wymierna i zgodnie z opinią biegłego sądownego A. W. wynosi 897,00 złotych w skali miesiąca.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wywiedziona przez pozwanego okazała się zasadna i jako taka prowadziła do zmiany zaskarżonego orzeczenia.

Rozpoznając merytorycznie poddaną pod osąd sprawę Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że chociaż Sąd I instancji zastosował odpowiednie normy prawne (art. 18 ust. 5 uopl, art. 14 ust. 1 uopl, art. 417 k.c.), w przeważającej części ustalił też niewadliwie stan faktyczny sprawy, to jednocześnie niewłaściwa ocena materiału dowodowego, w zakresie zamiaru powoda co do wynajęcia na wolnym rynku spornego lokalu w celu uzyskania z tytułu najmu czynszu odpowiedniej wysokości, doprowadziła do nieuprawnionego wniosku, iż powód taki zamiar istotnie wykazał (art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.). W następstwie uprzednio właściwie stwierdzonych przesłanek obowiązku odszkodowawczego pozwanego (bezprawności zachowania Miasta P. niedostarczającego lokalu socjalnego uprawnionej z tytułu wyroku eksmisyjnego, co skutkowało tym, że właściciel został pozbawiony możliwości swobodnego dysponowania lokalem) obowiązkiem sądu orzekającego było zbadanie, czy strona powodowa wykazała poniesienie szkody, w związku z zaistniałym układem okoliczności faktycznych oraz związku przyczynowego pomiędzy zaniechaniem pozwanego a szkodą, co przemawiałoby – wobec spełnienie pozostałym przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego – za zasadnością wywiedzionego powództwa. Wobec treści art. 471 k.c., właściciel lokalu może dochodzić od gminy odszkodowania w pełnej wysokości na zasadach ogólnych, a zatem spoczywa na nim ciężar wykazania, że poniósł szkodę, jej wysokości oraz adekwatnego związku przyczynowego między poniesieniem szkody a niedostarczeniem przez gminę lokalu socjalnego (art. 361 k.c.). Zdaniem Sądu Okręgowego powód, który poza podniesieniem w pozwie, że przysługuje mu roszczenie o odszkodowanie w związku z tym, że w okresie od uprawomocnienia wyroku eksmisyjnego, tj. od dnia 20 października 2010 r. do dnia wytoczenia powództwa faktycznie pozbawiony jest możliwości czerpania korzyści z najmu przedmiotowego lokalu, nie wykazał w jakikolwiek sposób zamiaru najmu tegoż lokalu, co uprawniałoby dopiero dalszy wniosek o zaistnieniu po jego stronie szkody. Co istotne obowiązek dowodowy powoda w tym zakresie (art. 6 k.c., art. 232 k.p.c.), a zatem wykazania za pomocą wszelkich dostępnych dowodów, że zamiar taki posiada, uległ aktualizacji wobec wyraźnego zaprzeczenia tej okoliczności przez

Miasto P., w odpowiedzi na pozew. Zgodnie z regułami art. 229 k.p.c. i art. 230 k.p.c. nie wymagają dowodu takie fakty, które zostały w toku postępowania przyznane przez stronę przeciwną, bądź co do których strona taka zaniechała wypowiedzenia się, o ile sąd mając na uwadze wyniki całej rozprawy, zdecyduje uznać je za przyznane. W przeciwnych okolicznościach, każdy fakt, z zaistnieniem którego strona wiąże wystąpienie skutku prawnego (art. 6 k.c.) wymaga dowiedzenia, za pomocą reguł dowodowych rządzących procesem cywilnym. Podkreślenia przede wszystkim wymaga, że zakres postępowania dowodowego wyznaczają z jednej strony okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia, a z drugiej skutecznie podjęta przez strony inicjatywa dowodowa. Ciężar dowodzenia spoczywa na tym, kto wywodzi z danej okoliczności skutki prawne - art. 6 k.c., a obowiązek przedstawienia dowodów skierowany jest do stron - art. 232 k.p.c. Obowiązujący system kontradiktoryjnego procesu czyni ze stron dysponentów prowadzonego postępowania, a na sąd nakłada obowiązek wydania rozstrzygnięcia w zakresie przez nie wskazanym tj. przy uwzględnieniu twierdzeń stron i przytoczonych na ich poparcie dowodów. Nie jest rzeczą sądu zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Niewątpliwie zatem w niniejszej sprawie powód, reprezentowany przez fachowego pełnomocnika, aktywnie działającego w toku postępowania (co do dowiedzenia wysokości poniesionej szkody), wobec wyraźnego stanowiska pozwanego (odpowiedź na pozew), miał obowiązek i wszelką możliwość dowiedzenia, że miał zamiar wynajęcia spornego lokalu na wolnym rynku, czego został pozbawiony przez bezprawne zachowanie pozwanego. Jedynie w tym bowiem przypadku aktualizacji uległyby wszystkie przesłanki odszkodowawcze, pozwalające na uwzględnienie powództwa. Niesłusznie zatem Sąd Rejonowy, wobec całkowitej bierności dowodowej strony powodowej, we wspomnianym zakresie, uznał, że W. B. wykazał chęć (zamiar) zarobkowego wynajęcia lokalu.

Powód w niniejszej sprawie domagał się, jak sugeruje treść uzasadnienia pozwu, odszkodowania odpowiadającego możliwemu do uzyskania na wolnym rynku z wynajmu zajmowanego przez eksmitowaną lokalu mieszkalnego czynszowi najmu. Jak podkreślono powyżej, pozwany zakwestionował jednak już w odpowiedzi na pozew okoliczność, że powód miał zamiar wynajmować objęty sporem lokal mieszkalny na wolnym rynku. W odpowiedzi na tenże zarzut strona powodowa nie zaoferowała jakiegokolwiek dowodu. Co więcej, w pozwie, jak i w dalszych pismach procesowych powoda brak jest nawet wyraźnego twierdzenia, że powód miał zamiar wynajmować tenże lokal na wolnym rynku, poza przytoczonym powyżej stwierdzeniem, iż „faktycznie pozbawiony jest możliwości czerpania korzyści z najmu przedmiotowego lokalu”. Pomiedzy zamiarem wynajęcia lokalu a tezą o braku możliwości uzyskiwania czynszu najmu z tego lokalu nie można jednak postawić znaku równości, w szczególności jeśli weźmie się pod uwagę jednoznacznie brzmiący zarzut podniesiony przez pozwanego. Dopiero jednak w odpowiedzi na apelację powód wyraźnie zaczął wskazywać na zamiar wynajęcia objętego sporem lokalu, przytaczając jednocześnie uzasadnienie, że wynajmuje również pozostałe lokale w kamienicy.

Dochodzenie odszkodowania odpowiadającego możliwemu do uzyskania na wolnym rynku czynszowi najmu sprowadza się do żądania zwrotu utraconych korzyści (*lucrum cessans*). Zgodnie z art. 361 k.c., zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła (§ 1). W powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzone (§ 2). W orzecznictwie wielokrotnie podnoszono, i pogląd ten uznać należy za ugruntowany, że w przypadku szkody w postaci *lucrum cessans*, mającej z natury rzeczy charakter hipotetyczny, należy wykazać wysokie prawdopodobieństwo jej powstania, graniczące z pewnością (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2011 r., I CSK 598/10; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 20 marca 2013 r., I ACa (...); wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 15 listopada 2011 r., I ACa (...)). Podkreśla się również, że od szkody w postaci *lucrum cessans* należy odróżnić pojawiające się w języku prawniczym pojęcie szkody ewentualnej, przez którą należy rozumieć utratę szansy uzyskania pewnej korzyści majątkowej. Różnica wyraża się w tym, że w wypadku *lucrum cessans* hipoteza utraty korzyści graniczy z pewnością w wypadku szkody ewentualnej prawdopodobieństwo utraty korzyści jest zdecydowanie

mniejsze. Szkoda ewentualna nie podlega naprawieniu (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 sierpnia 2007 r., V CSK 174/07).

W rozpoznawanej sprawie strona powodowa nie tylko nie wykazała, ale nawet nie uprawdopodobniła poniesienia szkody w postaci utraconych korzyści. Pozwany zakwestionował w odpowiedzi na pozew okoliczność, by powód miał zamiar wynajmować objęty postępowaniem lokal na wolnym rynku, a powód wobec tak postawionego zarzutu pozostał całkowicie bierny. W konsekwencji Sąd Rejonowy nie był władny ustalić, by wynajęcie tego lokalu w ogóle było zamiarem powoda, a tylko w takiej sytuacji można mówić o szkodzie w postaci utraconych korzyści, odpowiadających możliwemu do uzyskania na wolnym rynku czynszowi najmu. Powód nie tylko nie wykazał, ani nie uprawdopodobnił, że miał zamiar wynajęcia spornego lokalu na wolnym rynku, ale nawet nie złożył w toku procesu takiej deklaracji. W pozwie nie sposób jest się doszukać twierdzenia, by wynajęcie lokalu na wolnym rynku w okresie, którego dotyczy niniejsze postępowanie było zamiarem powoda. Na marginesie zresztą zauważyć należy, że nawet w razie złożenia takiego oświadczenia przez powoda, w sytuacji jego wyraźnego zakwestionowania przez stronę przeciwną, powód zobligowany byłby zawnioskować o przeprowadzenie dowodu (w szczególności choćby z przesłuchania powoda), który okoliczność tę by potwierdzał. Powód nie naprowadził też Sądowi jakiegokolwiek innego dowodu, który mógłby potwierdzić, że miał on zamiar wynajęcia tego lokalu na wolnym rynku. Potwierdzeniem takiego zamiaru nie jest natomiast w żadnym razie samo dochodzenie odszkodowania odpowiadającego czynszowi wolnorynkowemu. Sposób wyliczenia odszkodowania nie może być bowiem utożsamiany z niewykazaniem w niniejszym postępowaniu zamiarem powoda co do przeznaczenia lokalu. Zwłaszcza w sytuacji, gdy zamiar jego wynajęcia na wolnym rynku został wyraźnie i wprost zakwestionowany przez pozwaną gminę. Wskazać przy tym należy, że zgodnie z art. 232 k.p.c., strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne.

Warto też zaznaczyć, że w niniejszej nie ziściły się żadne podstawy do tego by zamiar wynajęcia lokalu przez powoda ustalać za pomocą domniemania faktycznego (art. 231 k.p.c.). Zgodnie z art. 231 k.p.c. sąd może uznać za ustalone fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, jeżeli wniosek taki można wyprowadzić z innych ustalonych faktów (domniemanie faktyczne). Możliwość zastosowania przez sąd przewidzianego w tym przepisie domniemania faktycznego, nie może być interpretowana jako złagodzenie - wynikającego z art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. - obowiązku dowodzenia przez stronę faktów, z których wywodzi ona skutki prawne. Jak podkreśla się w orzecznictwie zastosowanie domniemania faktycznego powinno mieć miejsce w postępowaniu sądowym wówczas, gdy brak jest bezpośrednich środków dowodowych albo istnieją znaczne utrudnienia dowodowe dla wykazania faktu, a jednocześnie jego ustalenie jest możliwe przy zastosowaniu reguł logicznego rozumowania przy uwzględnieniu zasad wiedzy i doświadczenia życiowego (wyrok SN z dnia 2 grudnia, 2010 roku, I CSK 11/10, LEX nr 737365, wyrok SN z dnia 19 lutego 2002 roku, IV CKN 718/00, LEX nr 54362, uzasadnienie wyroku SN z dnia 11 grudnia 2007 roku, I PK 157/07, OSNP 2009, nr 3-4, poz. 33). W niniejszej sprawie przesłanka braku bezpośrednich dowodów lub znacznych utrudnień dowodowych (w celu wykazania okoliczności, że powód miał zamiar wynająć lokal) nie została spełniona. Powód miał możliwość powołania dowodów w celu wykazania tej okoliczności, dowodem takim mogły być chociażby zeznania powoda.

Wobec uznania, że powód nie tylko nie wykazał, ale nawet nie zadeklarował woli wynajęcia spornego lokalu na wolnym rynku nie sposób było uznać, że poniósł szkodę w postaci utraconych korzyści z takiego wynajmu. Z tych przyczyn zaskarżone orzeczenie uwzględniające powództwo, jako oparte na wadliwie ustalonej podstawie faktycznej, podlegać musiało zmianie – poprzez oddalenie w całości żądania powoda.

Warto w okolicznościach niniejszej sprawy zauważyć, że intencją powoda mogło być np. nie wynajmowanie lokalu, jego zbycie, samodzielne w nim zamieszkanie, bądź też oddanie go do używania pod tytułem darmym (np. osobie bliskiej). W takich zaś przypadkach szkoda po stronie powoda w ogóle by nie powstała lub nie odpowiadałaby dochodzonej w niniejszym procesie rynkowej wartości czynszu najmu możliwego do uzyskania z wynajmu opisanego w pozwie lokalu mieszkalnego. Wobec beczynności dowodowej powoda we wskazanym zakresie okoliczność ta nie została w niniejszym procesie wyjaśniona, a w konsekwencji stała na przeszkodzie ustaleniu przez Sąd Rejonowy, że niedostarczenie przez pozwaną gminę lokalu socjalnego osobie uprawnionej skutkowało szkodą w postaci utraconych korzyści po stronie powoda. Nie sposób jest mówić, by wynajęcie lokalu, którego dotyczy postępowanie na wolnym

rynku stanowiło najbardziej prawdopodobne działanie powoda (tak prawdopodobne, że graniczące z pewnością). Każde z przykładowo wymienionych powyżej zamierzeń co do zagospodarowania tego lokalu jest wszak tak samo prawdopodobne. W razie natomiast dochodzenia naprawienia szkody w postaci utraconych korzyści, musi ona być przez osobę żądającą odszkodowania wykazana z tak dużym prawdopodobieństwem, że praktycznie w świetle doświadczenia życiowego można przyjąć, iż utrata korzyści rzeczywiście miała miejsce.

Świadczenie należne właścicielowi nieruchomości od gminy, która ma obowiązek zapewnić lokal socjalny, a tego nie czyni ma charakter odszkodowawczy, co wprost wynika z powołanego już wcześniej przepisu art. 18 ust. 5 ustawy. To na właścicielu nieruchomości spoczywa zatem obowiązek wykazania poniesienia szkody oraz jej wysokości. Ustawodawca nie wprowadza w tym przypadku ułatwienia (ale i ograniczenia), o jakim mowa np. w art. 18 ust. 2 ustawy. Ostatni z powołanych przepisów ustawy wprost stanowi bowiem, że osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego (którym nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego ani zamiennego i co do których Sąd nie wstrzymał wykonania opróżnienia lokalu do czasu zaoferowania im takiego lokalu) są zobligowane uiszczać na rzecz właściciela lokalu odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. W tym przypadku odszkodowanie w tej wysokości należne jest właścicielowi niezależnie od tego czy miał on zamiar wynajmowania tego lokalu na wolnym rynku. Odmiennie jednak sytuacja przedstawia się w przypadku dochodzenia przez właściciela odszkodowania od gminy w oparciu o przepis art. 18 ust. 5 ustawy.

Brak wykazania zamiaru wynajęcia lokalu na wolnym rynku wyklucza możliwość uznania, że po stronie powoda doszło do szkody we wspomnianym zakresie. Wobec zaś niewykazania przez powoda poniesienia szkody, wywiedzione powództwo podlegało oddaleniu (art. 6 k.c.) o czym Sąd Okręgowy orzekł w pkt 1.a) wyroku (na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.), uznając jednocześnie, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy był wystarczający i choć jego ocena została przeprowadzona przez Sąd Odwoławczy odmiennie, nie stało to na przeszkodzie rozpoznaniu istoty sprawy.

Konsekwencją oddalenia powództwa stała się zmiana rozstrzygnięcia o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego. Mając na uwadze, że powód przegrał proces w całości, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 2 ust. 1 i 2 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 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 j.t.) orzekł jak w pkt 1.b) wyroku.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 2 ust. 1 i 2 w zw. z § 6 pkt 5 i § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 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 j.t.).

Z uwagi na uwzględnienie w całości merytorycznego zarzutu apelacji o braku wykazania zaistnienia szkody po stronie powoda, w związku z niewykazaniem zamiaru wynajęcia lokalu, bezprzedmiotowym stało się roztrząsanie dalej podnoszonych argumentów. Jedyne na marginesie zatem można zauważyć, że słusznie budzi wątpliwości apelującego kwestia ustnego rozszerzenia powództwa, dokonanego przez pełnomocnika pozwanego ustnie do protokołu rozprawy z dnia 27 czerwca 2014 r. Powoływana w tym względzie treść art. 193 § 2¹ k.p.c. wydaje się brzmieć jednoznacznie co do określenia formy pisemnej dla zmienionego powództwa. Warto też zauważyć, że wątpliwości budzić również może sama treść oświadczenia o rozszerzonym powództwie, co do ustalenia samej kwoty głównej roszczenia, jak i roszczenia odsetkowego i daty żądania powoda w tym zakresie. Jak jednak wspomniano zarzuty te wobec rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego pozostać musiały bezprzedmiotowe dla istoty sprawy, w związku z czym odstąpiono od merytorycznej ich oceny.

R. Kubiak K. Dziedzic D. Małecki