

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 grudnia 2021 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Alina Szymanowska

po rozpoznaniu w dniu 28 grudnia 2021 r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółka komandytowa z siedzibą w P.

przeciwko Miastu P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu

z 2 września 2021 r.

sygn. akt I C 1616/19

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda 1 800 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Alina Szymanowska

## UZASADNIENIE

Powódka (...) Sp. z o.o., A. G. Sp. k. z siedzibą w P., domagała się zasądzenia od pozwanego Miasta P. o zapłatę kwoty 12.224 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 5 listopada 2019 r. do dnia zapłaty oraz o zwrot kosztów procesu według norm przepisanych.

W dniu 9 marca 2020 r. pozwany, wniósł odpowiedź na pozew, żądając oddalenia powództwa i zasądzenia od powoda na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W piśmie procesowym datowanym na dzień 4 czerwca 2021 r., powód rozszerzył powództwo, domagając się dodatkowo kwoty 4.431,20 zł oraz wniósł o zasądzenie od pozwanego łącznie kwoty 16.655,20 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 12.224 zł od dnia 5 listopada 2019 r. do dnia zapłaty i od kwoty 4.431,20 zł od dnia złożenia pisma procesowego do dnia zapłaty oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. W pozostałym zakresie powód podtrzymał żądanie pozwu. Na rozprawie w dniu 10 czerwca 2021 r. strona powodowa wniosła o prowadzenie sprawy z pominięciem przepisów o postępowaniu uproszczonym.

W postanowieniu wydanym na rozprawie z dnia 1 lipca 2021 r. Sąd postanowił poprowadzić w dalszym ciągu sprawę z pominięciem przepisów o postępowaniu uproszczonym.

W piśmie procesowym z dnia 6 lipca 2021 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa, również w rozszerzonym zakresie, podtrzymując dotychczasowe zarzuty, twierdzenia i wnioski.

**W wyroku z 2 września 2021 r., Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu zasądził od pozwanego Miasta P. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółka komandytowa z siedzibą w P. kwotę 16.655,20 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od:**

- kwoty 12.224 zł od dnia 5 listopada 2019 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 4431,20 zł od dnia 10 czerwca 2021 r. do dnia zapłaty

**(punkt 1.) oraz kwotę 5.367 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (punkt 2.), nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu kwotę 1694 zł tytułem nieuiszczonych wydatków sądowych.**

**Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły ustalenia faktyczne rozważania prawne przytoczone w uzasadnieniu orzeczenia (k. 145 - 153v).**

**Apelację od wyroku wniósł pozwany, który zaskarżył wyrok w całości i zarzucił:**

1. naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie:

a) art. 361 k.c., art. 417 k.c., art. 18 ust. 2, 3, 5 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez przyjęcie, że powód poniósł szkodę w postaci utraconych korzyści z tytułu niemożności wynajęcia lokalu przy ul. (...) w P. na wolnym rynku w wyniku braku dostarczenia przez pozwanego lokalu socjalnego osobom uprawnionym, podczas gdy poniesienie przez powoda ewentualnej szkody nie zostało wykazane co do wysokości w zakresie możliwego do uzyskania czynszu wolnorynkowego,

b) art. 6 k.c., art. 417 k.c., art. 361 k.c., art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, poprzez przyjęcie, że strona powodowa w pełni udowodniła wysokość i zasadność szkody w zakresie utraconych korzyści oraz zasądzenie żądanej przez powoda z tego tytułu kwoty w całości pomijając przy tym okoliczność dokonanych na poczet ww. należności przez lokatorów wpłat

2. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść orzeczenia:

a) art. 233 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów, tj. przyjęcie, że powód z prawdopodobieństwem granicznym z pewnością wynająłby nieruchomości osobom trzecim oraz czerpał z tego zyski w wysokości 1.665,52 zł miesięcznie (21,80 zł/m<sup>2</sup>) opierając się na zakwestionowanej wycenie biegłej rzeczoznawcy ustalającej czynsz na poziomie zawyżonej stawki,

b) art. 278 k.p.c. w zw. z art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez oparcie orzeczenia na opinii biegłego sądowego B. H., pomimo zgłaszania licznych zastrzeżeń co do opinii, które nie zostały w sposób satysfakcjonujący wyjaśnione w trakcie postępowania, w konsekwencji czego opinia nie może stanowić podstawy rozstrzygnięcia o wysokości możliwej do uzyskania stawki wolnorynkowej,

c) art. 233 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez przekroczenie zasad swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, iż powód wykazał brak jakichkolwiek płatności przez lokatorów i okoliczność poniesionej przez stronę powodową szkody z prawdopodobieństwem granicznym z pewnością, podczas gdy z materiału dowodowego zebranego w sprawie wynika, że byli lokatorzy uiszczali przynajmniej częściowe wpłaty na poczet zajmowanego lokalu (zeznania świadków na rozprawie w dniu 9 lipca 2020 r.).

Apelujący wniósł o zmianę punktu 1. wyroku przez oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obydwie instancje.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od apelującego na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

**Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:**

**Apelacja pozwanego okazała się bezzasadna.**

**Sąd odwoławczy podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i przyjmuje je za własne. Na aprobatę zasługują również przytoczone przez Sąd rozważania prawne.**

W ocenie sądu odwoławczego niezasadne okazały się zarzuty naruszenia prawa procesowego art. 232 k.p.c., 233 k.p.c., 227 k.p.c. z art. 278 k.p.c. oraz art. 157 ust. 3 ustawy w dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Sformułowane w apelacji zarzuty naruszenia prawa procesowego zmierzają do podważenia ustaleń faktycznych, a przede wszystkim opinii biegłego i jej znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Skarżący podnosił zarzuty wobec opinii biegłej i wskazywał, że nie może ona stanowić podstawy rozstrzygnięcia.

Trzeba wskazać, że ocena dowodów dokonana przez Sąd I instancji może być przedmiotem kontroli apelacyjnej, jednakże można ją podważyć tylko wówczas, jeżeli w świetle dyrektyw płynących z artykułu 233 § 1 k.p.c. jest rażąco wadliwa albo oczywiście błędna. Ocenie dowodów dokonanej przez Sąd w rozpoznawanej sprawie, takich zarzutów postawić nie można. Sąd Rejonowy dostatecznie wnikliwie i wszechstronnie rozważył zaoferowany przez strony materiał dowodowy i ocena tego materiału nie narusza wspomnianych kryteriów. Zastrzeżeń nie budzi w szczególności ocena dowodu z zeznań świadków oraz dowodu w postaci opinii sporządzonej przez biegłego sądowego B. H.. Argumentacja przytoczona przez Sąd I instancji, odnosząca się do treści opinii sporządzonej przez biegłą B. H. i jej wartości dowodowej jest wyczerpująca i zasługuje na pełną aprobatę. Ponowna ocena tego dowodu przez sąd odwoławczy jest zbędna. W ocenie sądu odwoławczego wątpliwości zgłaszane przez stronę pozwaną w odniesieniu do treści opinii zostały przez biegłego należycie wyjaśnione na rozprawie w dniu 10 czerwca 2021r. Biegła odniosła się również do zarzutów dotyczących błędów matematycznych w treści opinii, oceny funkcjonalności lokalu, bazy lokali przyjętych dla analizy porównawczej, które zostały przywołane ponownie a treści apelacji. Nie sposób podzielić argumentacji skarżącego co do wadliwości przedmiotowej opinii. Opinia sporządzona przez biegłego sądowego B. H., posiadającego odpowiednią wiedzę i doświadczenie zawodowe, jest pełna, spójna, logiczna i nie zawiera błędów. Zastrzeżeń nie budzi przyjęta przez biegłego metoda opiniowania i zakres danych stanowiących podstawę do wydania opinii.

W ocenie Sądu odwoławczego prawidłowość opinii biegłego i jej przydatność do rozstrzygnięcia sprawy nie została przez pozwanego podważona. Należy zauważyć, że Sąd Rejonowy dokonując ocenę przedmiotowego dowodu wziął po rozprawę zarzuty podniesione przez pozwanego wobec opinii w toku postępowania, do których biegła odniosła się w sposób rzeczowy, kompetentny i przekonujący.

Trzeba również podkreślić, że Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia wskazał przyczyny, które legły u podstaw oddalenia wniosku o powołanie innego biegłego. Przytoczoną argumentację sąd odwoławczy w pełni podziela.

Odwołując się do zeznań świadków należy wskazać, że nie mogły one stanowić dostatecznej postawy do ustaleń faktycznych oczekiwanych przez pozwanego odnośnie przekazywanych przez lokatorów kwot w okresie od stycznia 2019 r. do października 2019 r. Wskazane zeznania nie były spójne i w tym zakresie zasadnie Sąd odmówił im wiarygodności.

**Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił zatem, w oparciu o przeprowadzony dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy z dziedziny szacowania nieruchomości, że wysokość czynszu rynkowego do**

**uzyskania za przedmiotowy lokal za okres objęty żądaniem pozwu wynosiła 1.655,52 zł i w sposób należyty wyprowadził wniosek co do istnienia przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego.**

**Podstawę prawną roszczenia odszkodowawczego powoda stanowił art. 18 ust. 5 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2020.611) oraz artykułu 417 k.c. Szkodę w przypadku zaniechania dostarczenia socjalnego lokalu przez gminę należy określić jako uszczerbek, sprowadzający się do różnicy pomiędzy wartością majątku, jaki miałby poszkodowany właściciel, gdyby dysponował lokalem swobodnie a wartością tego majątku, jaki faktycznie ma, nie mogąc swobodnie dysponować tym lokalem z powodu niemożności wykonania eksmisji na skutek niedostarczenia lokalu socjalnego przez gminę. Szkada, jak wynika z artykułu 361 § 2 k.c., może polegać nie tylko na stratach, ale również na utracie korzyści, które poszkodowany mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Zatem co do zasady, szkoda właściciela lokalu zajmowanego przez byłego najemcę objętego wyrokiem eksmisyjnym, mającego uprawnienie do lokalu socjalnego, któremu gmina nie zaoferowała lokalu socjalnego, może wynikać z niemożności wynajmowania tego lokalu na wolnym rynku i utracie czynszu najmu.**

**W ocenie sądu odwoławczego powód wykazał zasadność powództwa, Sąd Rejonowy nie dopuścił się naruszenia prawa materialnego art. 6 k.c., art. 361 k.c., art. 417 k.c., art. 18 ust. 2, 3, 5 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Sąd Okręgowy podziela argumentację, która legła u podstaw rozstrzygnięcia dokonanego przez sąd I instancji.**

**W związku z powyższym wniesiona apelacja okazała się bezzasadna i podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.**

**Stosownie do wyniku postępowania apelacyjnego, stosując normy art. 98 § 1 i § 3 i art. 99 k.p.c. oraz § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2018.265 ze zm.), Sąd Okręgowy zasądził od apelującego na rzecz strony powodowej 1.800 zł z tytułu zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

**Alina Szymanowska**