W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 czerwca 2021 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny- Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Brygida Łagodzińska

po rozpoznaniu w dniu 29 czerwca 2021 w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa A. (...) w P.

przeciwko (...) P.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 15 stycznia 2021 roku

sygn. akt IC 1225/20

1. oddala apelację;

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

Brygida Łagodzińska

UZASADNIENIE

Powód A. (...) D. w P. wniósł przeciwko (...) P. o zapłatę kwoty 12 026,55 zł, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 27 listopada 2019 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa według norm przepisanych.

Pozwany (...) P. wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu wyrokiem z dnia 15 stycznia 2021 roku w punkcie 1. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 12 026,55 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 27 listopada 2017 r. do dnia zapłaty oraz w punkcie 2. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4 367 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Apelację od wyroku wniósł pozwany zaskarżając orzeczenie w całości. Wyrokowi zarzucił:

- naruszenie prawa materialnego art. 18 ust. 2,3,5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w zw. z art. 417 k.c. w zw. z art. 361§1 i 2 k.c. poprzez

przyjęcie, że powód miał zamiar wynajęcia spornego lokalu na wolnym rynku, a w konsekwencji przyjęcie, że powód poniósł szkodę w postaci utraconych korzyści,

- naruszenie prawa procesowego art. 233§1 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, a w szczególności zeznań świadków: W. M., P. S. i przyjęcie, że powód miał zamiar wynajmu spornego lokalu, podczas gdy świadkowie zeznali, że sporny lokal od lata 2018 roku jest pustostanem,

- naruszenie prawa procesowego art. 233§1 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. w zw. z art. 245 k.p.c. w zw. z art. 162 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodu tj. umowy najmu lokalu przy ul. (...) z dnia 1 października 2018 roku i przyjęcie, że powód wykazał zamiar wynajmu spornego lokalu, podczas gdy pozwany kwestionował przedłożoną umowę najmu, a Sąd oddalił wnioski dowodowe złożone ma rozprawie.

Pozwany wniósł o zmianę wyroku w punkcie 1. przez oddalenie powództwa, zmianę wyroku w punkcie 2. przez zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania przed Sądem I instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

Na wstępie Sąd Okręgowy zaznacza, że fakt wniesienia powództwa z tytułu odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego dotyczący tych samych byłych lokatorów i tego samego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...) za wcześniejszy okres od 1 lipca 2017 roku do 31 grudnia 2017 i oddalenie powództwa za ten okres jest wiążące w kolejnej sprawie o świadczenie z tego samego tytułu w takim zakresie, w jakim nie zmieniły się okoliczności faktyczne i prawne sprawy. Sąd rozstrzyga w sprawie w określonych okolicznościach faktycznych (w tym przypadku roszczenie obejmuje inny okres), przy czym istotnym jest również inicjatywa dowodowa strony powodowej. Postępowanie cywilne ma charakter kontradyktoryjny i wyłącznie od strony powodowej, jej inicjatywy dowodowej zależy, czy roszczenie zostanie udowodnione (art. 6 k.c.). W okolicznościach przedmiotowej sprawy sporna była kwestia czy powód miał zamiar wynajmować przedmiotowy lokal mieszkalny.

W tym miejscu wskazać należy, że brak podstaw do uznania, że nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia zamiar wynajmowania przez powoda lokalu mieszkalnego. W myśl art. 361 § 2 k.c. naprawienie szkody obejmuje zarówno straty, jakie poszkodowany poniósł, jak i korzyści, które mógł osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Odszkodowanie objęte dyspozycją art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego obejmuje zarówno straty (koszty związane z utrzymaniem lokalu mieszkalnego) jak i utracone korzyści (z tytułu czynszu). Co do zaś szkody w postaci utraconych korzyści (lucrum cessans) to obejmują one wartość aktywów, które nie weszły do majątku wskutek zdarzenia wyrządzającego szkodę, oraz wartość pasywów, które się wskutek tego zdarzenia nie zmniejszyły. Przy czym chodzi tylko o te korzyści, które z wysokim prawdopodobieństwem znalazłyby się w majątku poszkodowanego. Jeśli to prawdopodobieństwo jest niższe, występuje przypadek tzw. szkody ewentualnej (utraty szansy na uzyskanie korzyści), która nie podlega naprawieniu. A zatem uszczerbek może polegać na tym, że właściciel nie może swobodnie dysponować lokalem z powodu niemożności wykonania eksmisji na skutek niedostarczenia lokalu socjalnego. O tym czy zachodzą podstawy do uznania, że strona powodowa poniosła szkodę w postaci utraconych korzyści decydują okoliczności sprawy. Zwolniony przez lokatora lokal może zostać zadysponowany w różny sposób przez wynajmującego np. na własne potrzeby, tym samym okoliczność, czy wynajmujący ma zamiar czerpania zysków z najmu ma znaczenie dla ustalenia czy poniósł utracone korzyści. Kluczowa więc jest kwestia, czy strona powoda

wykazała utracone korzyści w postaci pożytków, które z wystarczającą dozą prawdopodobieństwa zostałyby pobrane, gdyby lokal został opróżniony

W niniejszej sprawie przedmiotem roszczenia było odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego w postaci czynszu wolnorynkowego oraz opłat niezależnych w okresie od 1 stycznia 2018 roku do dnia 27 lipca 2018 roku. Pozew został wniesiony 7 listopada 2019 roku. Byli lokatorzy opuścili lokal w dniu 27 lipca 2018 roku. Powód na okoliczność zamiaru wynajęcia lokalu objętego sporem i uzyskiwania z tego tytułu korzyści w postaci czynszu wniósł o przeprowadzenie dowodu z oświadczenia zarządcy nieruchomości z dnia 27 sierpnia 2018 roku, 1 kwietnia 2019 roku oraz przedłożonych umów najmu lokali w tej samej kamienicy, a nadto z oferty najmu umieszczonej na stronie internetowej zarządcy nieruchomości. Nadto do pisma z dnia 29 października 2018 roku powód dołączył poświadczoną przez pełnomocnika umowę najmu przedmiotowego lokalu zawartą na czas nieoznaczony, która to umowa została rozwiązana za porozumieniem stron 15 stycznia 2019 roku. Pozwany nie złożył żadnego pisma odnoszącego się do powyższych dowodów. Zdaniem Sądu Okręgowego powyższe dowody, w szczególności zawarta umowa najmu z dnia 1 października 2018 roku, następnie rozwiązana za porozumienie stron w styczniu 2019 roku oraz złożenie w lutym 2019 roku oferty najmu lokalu pozwalają na stwierdzenie, że powód z duża dozą prawdopodobieństwa wykazał, że gdyby lokal został opróżniony (byli lokatorzy otrzymaliby ofertę najmu lokalu socjalnego), to powód czerpałby korzyści z tytułu najmu lokalu mieszkalnego objętego sporem. Wobec powyższego zarzut naruszenia art. 18 ust. 2,3 i 5 ustawy poprzez błędne zdaniem apelującego przyjęcie, że sporny powód miał zamiar wynajęcia lokalu okazał się niezasadny.

Pozwany podniósł nadto, że przedmiotowy lokal po opuszczeniu go przez byłych lokatorów jest pustostanem, co potwierdzili świadkowie W. M. i P. S.. W tym miejscu zauważyć należy, że strona powodowa nie miała obowiązku wykazania, że wynajęła sporny lokal po jego opuszczeniu przez byłych lokatorów, ale, że zamiarem powoda był najem lokalu oraz, że z uwagi na zajmowanie lokalu przez byłych lokatorów i brak przedstawienia oferty najmu lokalu socjalnego, powód nie mógł władać swoim lokalem i czerpać z tego tytułu zysków. Tym samym fakt, że lokal nie został wynajęty (po jego opuszczeniu przez byłych lokatorów), nie jest tożsamy z brakiem zamiaru najmu.

Pozwany nadto zarzucił, że Sąd pominął złożone przez niego wnioski dowodowe podczas gdy pozwany kwestionował umowę najmu z dnia 1 października 2018 roku. Na wstępie wskazać należy, że po otrzymaniu pisma powoda z dnia 29 października 2020 (data wpływu do Sądu 4 listopada 2020 roku), pozwany nie złożył pisma procesowego i nie ustosunkował się do podniesionych twierdzeń oraz dowodów. Dopiero na rozprawie w dniu 16 grudnia 2020 roku oświadczył, że ma wątpliwości co do zawarcia tej umowy i wniósł o podanie danych najemcy i jego przesłuchanie w charakterze świadka.

Co do zaś wniosków dowodowych złożonych w apelacji obejmujących dowody zapłaty czynszu najmu uiszczanego przez nowego najemcę w okresie obowiązywania umowy najmu z dnia 1 października 2018 roku, przedłożenia potwierdzenia uiszczania podatku od przychodu z najmu to zawnioskowane dowody uznać należy za spóźnione na podstawie art. 381 k.p.c. W przypadku zaś żądania podania danych najemcy zwrócić należy uwagę na dwie okoliczności. Po pierwsze powód przedłożył umowę jako dowód, że 1 października 2018 roku zawarł umowę najmu spornego lokalu. Zgodnie z art. 230 k.p.c. pozwany winien wypowiedzieć się do twierdzeń strony przeciwnej co do faktów. Strona pozwana zaś jedynie podniosła, że ma wątpliwość co do zawarcia umowy najmu, ale nie zaprzeczyła jej zawarciu. Co więcej w apelacji ponawiając wniosek o przeprowadzenie dowodu z zeznań najemcy wskazała tezę dowodową na okoliczności związane z zawarciem umowy najmu z dnia 1 października 2018 roku. Okoliczności zaś zawarcia tej umowy są irrelewantne dla rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie. Dla ustalenia odpowiedzialności pozwanego nie mają znaczenia ustalenia oraz warunki zawartej umowy. Dowód ten miał na celu jedynie wykazania z dużą dozą prawdopodobieństwa (nie zaś udowodnienie) zamiaru najmu lokalu i dla tego celu jest dowodem wystarczającym. Zauważyć nadto należy, że pozwany wskazywał na wątpliwości co do zawarcia umowy, ale na żadnym etapie nie zakwestionował prawdziwości dokumentu prywatnego wspominanej umowy. Reasumując pomimo niepodzielania przez Sąd Okręgowy poglądu prawnego wyrażonego w uzasadnieniu wyroku, odpowiada on prawu.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. apelację oddalił.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. obciążając nimi pozwanego jako stronę przegrywającą. Powód poniósł koszty zastępstwa procesowego w kwocie 1 800 zł ustalone na podstawie §10 ust.1 pkt 1 w zw. z §2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych

Brygida Łagodzińska