

Sygn. akt I C 1695/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 czerwca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Korfanty

Protokolant: Sandra Wyżgoł

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 czerwca 2017 r. w Gliwicach

sprawy **z powództwa (...)S.A. w W.**

**przeciwko Gminie G.**

**o zapłatę**

1. oddal powództwo;
2. zasądza od powódki (...)S.A. w W. na rzecz pozwanej Gminy G. kwotę 3.600,00 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania;

SSR Grzegorz Korfanty

Sygn. akt I C 1695/16

## UZASADNIENIE

Powódka (...)Spółka Akcyjna w W., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, zażądała zasądzenia od pozwanej Gminy G. kwoty 14.016,34 zł oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, w tym opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

W uzasadnieniu powódka podniosła, że przedmiotem żądania pozwu jest należność stanowiąca odszkodowanie przysługujące powódce od pozwanej, tytułem niewykonania obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego na rzecz H. T. (1) oraz G. T. (1), wobec których wyrokiem Sądu Rejonowego w Gliwicach orzeczono eksmisję z lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...), z jednoczesnym uprawnieniem tych osób do otrzymania lokalu socjalnego. Powódka wyjaśniła, iż dochodzone przez nią odszkodowanie obejmuje okres od dnia 1 listopada 2013 roku do 29 lutego 2016 roku które wynosi 14.016,34 zł. W ocenie powódki podstawę prawną dochodzonego roszczenia stanowi art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów. Wobec faktu, iż pozwana nie wykonała obowiązku dostarczenia H. T. (1) i G. T. (1) lokalu socjalnego, powódka poniosła szkodę, z uwagi na niemożność wynajęcia lokalu i uzyskiwania czynszu, a żądana pozwem kwota odpowiada wysokością czynszowi, jaki powódka mogłaby uzyskać, mając możliwość dysponowania lokalem w spornym okresie. Uprawniona do lokalu socjalnego nie regulowała należności za lokal.

W odpowiedzi na pozew pozwana Gmina G. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W pierwszej kolejności pozwana podniosła, że powódka nie wykazała, że jest właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego, a zatem że jest legitymowana czynnie

w niniejszym postępowaniu. Pozwana zarzuciła także, że powódka nie wykazała w należyty sposób wysokości poniesionej przez nią szkody, albowiem kwota odszkodowania, której dochodzi powódka, została przez nią ustalona w sposób arbitralny, bez poparcia stosownymi dowodami i przedstawienia sposobu jej wyliczenia. Nadto pozwana zarzuciła, że powódka nie wskazała w jakim zakresie domaga się od pozwanej odszkodowania (w zakresie utraconych korzyści, szkody rzeczywistej czy obu postaci). Pozwana podniosła także, że powódka nie wykazała, aby w spornym okresie, za który powódka dochodzi odszkodowania, eksmitowani z lokalu H. T. (1) oraz G. T. (1) faktycznie lokal ten zajmowali.

W piśmie procesowym z dnia 10 kwietnia 2017 roku powódka rozszerzyła żądanie pozwu, w ten sposób, że obok żądania zasądzenia kwoty 14.016,34 zł tytułem odszkodowania za zaniechanie obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego zażądała zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Odnosząc się do wysokości kwoty odszkodowania powódka wyjaśniła, że stanowi ono koszty jakie powódka wydatkowała opłacając koszty za media, fundusz remontowy oraz koszty administrowania lokalem. Powódka wskazała, że są to stawki bazowe przyjęte do wyliczenia nie odbiegają od stawek powszechnie obowiązujących i wynikających między innymi z uchwał Rady Miasta G..

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

(...) Spółka Akcyjna w W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...). Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal, posadowiony jest na gruncie będącym własnością Skarbu Państwa, oddanym (...) Spółce Akcyjnej w W.

w użytkowanie wieczyste. Budynek ten stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności.

/dowód: wydruk elektronicznej księgi wieczystej KW (...) (k. 108 – 179)/

Wyrokiem z dnia 8 stycznia 2013 roku, prawomocnym z dniem 30 stycznia 2013 roku, Sąd Rejonowy w Gliwicach nakazał H. T. (2) oraz G. T. (2) opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...) i wydanie go (...)Spółce Akcyjnej w W., jednocześnie przyznając H. T. (2) i G. T. (2) prawo do lokalu socjalnego. W punkcie drugim wydanego orzeczenia wstrzymano jego wykonanie do czasu złożenia uprawnionym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przez Gminę G..

/dowód: wyrok Sądu Rejonowego w Gliwicach z dnia 8 stycznia 2013 roku w sprawie o sygn. akt I C 1750/12 (k. 31)/

Pismem z dnia 16 kwietnia 2013 roku (...)Spółka Akcyjna w W. zgłosiła Gminie G. żądanie przedstawienia H. T. (2) i G. T. (2) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

/dowody: pismo powódki z dnia 16 kwietnia 2013 roku (k. 32), wraz z dowodem doręczenia (k. 33)/

Kolejnymi pismami z dnia 23 czerwca 2014 roku oraz 7 marca 2016 roku (...)Spółka Akcyjna w W. wezwała Gminę G. do zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego uprawnionym w łącznej wysokości 5.807,31 zł, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

/dowód: pismo powódki z dnia 23 czerwca 2014 roku (k. 37), pismo powódki z dnia 8 marca 2016 roku (k. 35)/

W odpowiedzi, pismem z dnia 17 marca 2016 roku, Gmina G. uznała roszczenie (...) Spółki Akcyjnej w W. za bezzasadne i odmówiła wypłaty odszkodowania. Pozwana pismem z dnia 29 kwietnia 2013 roku wskazała, że lokal socjalny uprawnionym zostanie wskazany zgodnie z kolejnością zgłoszeń.

/dowód: pismo pozwanej z dnia 17 marca 2016 roku (k. 36), pismo pozwanej z dnia 29 kwietnia 2013 roku (k. 34)/

W okresie od dnia 1 listopada 2013 roku do dnia 29 lutego 2016 roku lokal mieszkalny numer (...) położony w G. przy ulicy (...) był stale zajmowany przez H. T. (2) oraz G. T. (2). Lokatorzy mają zaległości w opłatach za mieszkanie.

W powyższym okresie eksmitowani nie uiszcili żadnej należności na rzecz (...)Spółki Akcyjnej w W.. Z zestawień powódki wynika, że wartość odszkodowania za sporny okres wynosi kwotę 14.016,34 zł, na którą składają się koszty eksploatacji, opłata za wodę, opłata za kanalizację, opłata za śmieci oraz opłata za centralne ogrzewanie.

/dowód: zestawienie szkody (k. 39), wykaz zaległości (k. 40 – 40v), rozliczenia za okres od listopada 2013 roku do lutego 2016 roku (k. 41-46, 51-78), wykaz korekt (k. 47-50), wydruki dotyczące taryf zatwierdzonych na stawki za wodę i ścieki za lata 2014-2016 (k. 101-104), zeznania świadka G. T. (2) (k. 181v), zeznania świadka H. T. (2) (k. 181v-182), zeznania świadka R. D. (k. 182), zeznania świadka T. D. (k. 192-192v)/

Powyższy stan faktyczny ustalono w części w oparciu o okoliczności bezsporne, a w pozostałym zakresie w oparciu o wymienione wyżej dowody z dokumentów i zeznania wymienionych powyżej świadków.

Sąd pominął dowód z opinii biegłego sądowego, z uwagi na fakt iż na rozprawie w dniu 27 czerwca 2017 roku pełnomocnik powoda cofnął wniosek o dopuszczenie tego dowodu.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo podlegało oddaleniu.

W przedmiotowej sprawie powódka dochodziła zapłaty tytułem odszkodowania za zaniechanie przez pozwaną wykonania obowiązku przewidzianego w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2005 r., nr 31, poz. 266 ze zm., dalej: u.o.p.l.), tj. za niedostarczenie lokalu socjalnego H. T. (2) oraz G. T. (2), którym takie uprawnienie przyznano wyrokiem Sądu Rejonowego w Gliwicach. Żądanie odszkodowania dotyczyło okresu od 1 listopada 2013 r. do 29 lutego 2016 r.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 u.o.p.l. osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Ustęp 3 tego przepisu stanowi, iż osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Natomiast zgodnie z ustępem 5 jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 k.c.

Art. 417 § 1 k.c. stanowi, iż za szkodę 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. Jak zauważył Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 7 grudnia 2007 roku w sprawie o sygnaturze III CZP 121/07 odpowiedzialność gminy i dłużnika na podstawie art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów ma charakter odpowiedzialności in solidum. Oznacza to, że odpowiedzialność Gminy nie ma charakteru odpowiedzialności subsydiarnej [tak m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2008 roku (V CSK 31/08)].

Powódka podnosiła, iż odpowiedzialność pozwanej wynika z faktu braku dostarczenia lokalu socjalnego H. T. (2) oraz G. T. (2), którzy nie uiszczali odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego. Tak sformułowane roszczenie jest niezasadne, wobec niewykazania przez powódkę podstawowych okoliczności przemawiających za uznaniem, że pozwana ponosi względem powódki odpowiedzialność na podstawie art. 18 ust. 1 u.o.p.l. w zw. z art. 417 § 1 k.c.

W pierwszej kolejności należy zaznaczyć, że powódka nie wykazała wysokości rzeczywiście poniesionej szkody. Tymczasem ciężar dowodu zgodnie z art. 6 k.c. spoczywał na stronie która z danych faktów wyciąga skutki prawne czyli powódce. Podkreślić należy, że pozwana zarówno w odpowiedzi na pozew jak i w trakcie procesu konsekwentnie kwestionowała wysokość szkody zgłoszonej przez powódkę jako roszczenie w niniejszym postępowaniu. Pomimo stanowczo sformułowanego i podtrzymywanego zarzutu powódka aby rzeczywiście poniosła koszty określone w

notach obciążeniowych w związku z korzystaniem z lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...). Powódka na dowód poniesienia szkody złożyła tylko wystawiane przez wspólnotę mieszkaniową noty księgowe (k 51-78) oraz zestawienie odszkodowania, które to dokumenty jednak same w sobie nie świadczą o dokonaniu wpłaty przez powódkę stosownych kwot, jak również o wysokości naliczanych opłat. Powódka nie dołączyła również żadnych dokumentów źródłowych z których wynikałaby podstawa wyliczenia należności za zużytą wodę, usunięcie śmieci, odprowadzenie ścieków i zaliczka na eksploatację. Pisma (k 41-46) wystawione na nazwisko H. T. (2) wskazują, że o ostatecznej wartości należności za poszczególne tytuły płatności decyduje stawka, stawka bazowa, współczynnik. Powódka nie wykazała dokumentami źródłowymi zasadności i wysokości przyjętych do obliczania stawki, stawki bazowej i współczynnika wartości. Dołączone pisma ze stron internetowych (K 101-104) nie mogą stanowić dokumentu w sprawie bowiem nie zostały potwierdzone za zgodność z oryginałem przez pełnomocnika. Na marginesie należy dodać, że w/w noty wskazują zbiorczą opłatę za kilka budynków i z noty tej nie sposób wyliczyć jaka część kwoty miałyby przypadać na lokal zajmowany przez G. T. (2) i H. T. (2). Noty powyższe zawierają zbiorcze dla całej wspólnoty określenia powierzchni użytkowych wszystkich lokali, ilość łącznie zużytej wody i łączną wartość obciążeń z tytułu gospodarowania odpadami. Wobec powyższego należało uznać roszczenie za niewykazane co do zasady oraz co do wysokości.

Reasumując, wobec faktu, iż powódka nie wykazała, wysokości szkody poniesionej w związku z brakiem dostarczenia lokalu socjalnego przez pozwaną, powództwo podlegało oddaleniu, na podstawie art. 6 k.c. w zw. z art. 18 ust. 1 u.o.p.l. w zw. z art. 417 § 1 k.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zasądzając je w całości od powódki jako strony przegrywającej proces. Na koszty postępowania w niniejszej sprawie złożyły się koszty zastępstwa procesowego pozwanej w kwocie 3.600 zł (§ 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych).

SSR Grzegorz Korfanty