

Sygn. akt II C 292/23

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 czerwca 2023 roku

Sąd Rejonowy w Gliwicach II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Artur Jasiński

Protokolant : Patrycja Gębka

po rozpoznaniu w dniu 16 czerwca 2023 roku w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa **Spółki (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w B.**

przeciwko **Gminie G.**

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 900 zł (dziewięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sędzia Artur Jasiński

Sygn. akt II C 292/23

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 22 listopada 2022 r. (data stempla pocztowego) powódka Spółka (...) spółka akcyjna z siedzibą w B. wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej Gminy G. kwoty 3 027,88 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, liczonymi od dnia 7 kwietnia 2022 r. do dnia zapłaty.

Nadto powódka zażądała zasądzenia na swoją rzecz od pozwanej zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka podała, że Sąd Rejonowy w Gliwicach w wyrokach przez siebie wydanych nakazał:

- P. W. oraz A. H. (1) opuszczenie i opróżnienie z osób i rzeczy lokalu przy ul. (...);

- M. K., A. K. i M. W. (1) opuszczenie i opróżnienie z osób i rzeczy lokalu przy ul. (...).

W wyrokach tych Sąd orzekł o uprawnieniu powyżej wskazanych osób do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, nakazując jednocześnie wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez pozwaną oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Dalej powódka wskazała, iż po uprawomocnieniu się orzeczeń zawiadomiła o ich treści pozwaną, by ta mogła wskazanym w nich osobom złożyć ofertę lokalu socjalnego.

Uprawnionym umów zawarcia lokali socjalnych pozwana jednak nie zaoferowała.

Powódka określiła, iż przedmiotowym pozwem dochodzi zapłaty odszkodowania za okres od daty uprawomocnienia się wyroków eksmisyjnych tj. odpowiednio w przypadku:

- wyroku o sygn. akt I C 1125/19 *tj. lokalu przy ul. (...) od dnia 10 grudnia 2019 r. do 31 maja 2021 r. w łącznej kwocie 1 534,88 zł;

- wyroku o sygn. akt I C 1005/19 od dnia 18 października 2019 r. do 31 maja 2021 r. w łącznej kwocie 1 493 zł.

Jako podstawę dochodzonego roszczenia powódka wskazała art. 18 ust. 3a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z roku 2020 poz. 611).

W przypadku obu wymienionych lokali, zdaniem powódki, pozwana winna jest pokryć różnicę między wysokością odszkodowania w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie osoby je zajmujące byłyby obowiązane płacić, gdyby stosunek prawny nie wygasł a wysokością odszkodowania uiszczanego przez te osoby- należnego od nich na podstawie art. 18 ust. 3a zdanie I, cytowanej ustawy.

Jednocześnie powódka na wypadek kwestionowania przez pozwaną wysokości kwoty dochodzonej pozwem, wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości na okoliczność ustalenia należnego powódce odszkodowania oraz rynkowej stawki czynszu za poszczególne lokale w latach 2019-2021.

Oświadczyła przy tym, iż osoby ujęte w wyrokach eksmisyjnych nadal zamieszkują w przedmiotowych lokalach.

W dniu 12 stycznia 2023 r. Referendarz sądowych wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, nakazując zapłatę pozwanej na rzecz powódki, zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwana od nakazu tego złożyła sprzeciw, w którym podniosła następujące zarzuty:

- nieudowodnienia, iż powódka jest właścicielem nieruchomości lokalowych położonych w G. przy ul. (...);
- nieudowodnienia, aby powódka poniosła szkodę, która ma być podstawą roszczenia odszkodowawczego, jak również poniosła ją we wskazanej wysokości;
- nieudowodnienia, aby osoby uprawnione do lokali socjalnych zamieszkiwały w okresie spornym lokale powódki wskazane w pozwie;
- nieudowodnienia, aby rzekoma szkoda powódki pozostawała w związku przyczynowym z deklarowanym zaniechaniem pozwanej.

Wobec tak sformułowanych zarzutów, pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na swoją rzecz od powódki zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swego stanowiska pozwana rozwinęła powyżej wskazaną argumentację.

Powódka złożyła pisma procesowe z dnia 24 maja 2023 r. w którym zaprzeczyła słuszności zarzutów pozwanej. Na okoliczność wykazania swej legitymacji czynnej załączyła m.in. umowy najmu zawierane przez powódkę oraz wyroki eksmisyjne, wydane w postępowaniach, w których nie kwestionowano legitymacji powódki.

Sąd ustalił, co następuje:

W pierwszej kolejności w tym miejscu zaznaczyć należy, iż mając na uwadze zasadę zwiezłości i rzeczowości uzasadniania orzeczeń, Sąd w ramach ustaleń faktycznych zaniechał wskazywania w tej części faktów, które pomiędzy stronami nie stanowiły sporu. Dotyczą one pierwotnego stosunku zobowiązaniowego, łączącego eksmitowane osoby z powódką, faktu faktycznego gospodarowania zasobami mieszkaniowymi przez powódkę, faktu nakazania opuszczenia lokali, wezwań do zapłaty oraz obowiązku zaoferowania określonym osobom zawarcia umowy lokalu socjalnego, a nadto braku złożenia takich ofert. Strony w tym przedmiocie prezentowały zbieżne stanowiska, które poparte zostały także dokumentami, znajdującymi się w aktach sprawy.

W okresie od 10 grudnia 2019 r. do 31 maja 2021 r. w lokalu przy ul. (...) w G. zamieszkiwały P. W. i A. H. (2).

(dowód: oświadczenia- k. 15, 16, 87)

W okresie od 18 października 2019 r. do 31 maja 2021 r. w lokalu przy ul. (...) w G. zamieszkiwali M. K., A. K. i M. W. (2).

(dowód: oświadczenie- k. 30)

Prawo własności nieruchomości, na której posadowiony jest budynek mieszkalny przy ul. (...) w G., tj. działek o nr ew. (...), (...), (...), (...), dla których Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgi wieczyste o nr (...)- przysługuje Gminie G..

Stanu faktycznego dokonano na podstawie treści ksiąg wieczystych dostępnych w portalu elektronicznym (ekw.ms.gov.pl). Nadto, w zakresie dalszego zajmowania lokali przez osoby względem których orzeczono obowiązek opuszczenia lokali, Sąd dokonał ustaleń faktycznych na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, przyznając im pełen walor wiarygodności.

Sąd pominął dowód z opinii biegłego ds. szacowania nieruchomości albowiem dowód ten, wobec stwierdzenia braku legitymacji czynnej (o czym poniżej). Dowód ten, a w zasadzie wynik jego przeprowadzenia, pozostawał bez znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, bowiem roszczenie nie zostało wykazane co do zasady.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo w niniejszej sprawie nie zasługiwało na uwzględnienie.

Słusznym okazał się zarzut, podnoszony przez pozwaną, co do braku legitymacji czynnej powódki.

Powództwo materialno- prawnie opierało się na art. 18 ust. 3a ustawy o ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego.

Ustawodawca określił w nim, iż osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać za zajmowany lokal, gdyby lokal ten wchodził w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu. Obowiązek pokrycia **właścicielowi** różnicy między wysokością odszkodowania, o której mowa w ust.3, a wysokością odszkodowania uiszczanego przez byłego lokatora, ciąży na gminie.

Art. 18 ust. 3a określił wysokość obowiązku odszkodowawczego osoby uprawnionej w wyroku eksmisyjnym do najmu socjalnego. Innymi słowy, gmina winna ustalić czynsz najmu socjalnego lokalu, jaki winien płacić był lokator. Tak ustalony czynsz będzie podstawą obowiązku byłego lokatora wobec wierzyciela (właściciela), a różnicę pomiędzy nim a należnością czynszową wymaganą za przedmiotowy lokal,

z którego były lokator ma być eksmitowany, uiszcza właścicielowi, do czasu przeprowadzenia eksmisji, gmina zobowiązana do zaoferowania najmu socjalnego lokalu (tak R. D. w komentarzu do ustawy o ochronie praw lokatorów...WKP 2023)

Należy w tym miejscu dodać, że powyższa norma nie uchybia obowiązkowi gminy, wynikającemu z art. 18 ust. 5, pełnego skompensowania szkody wierzycielowi (właścicielowi lokalu), o ile uprawniony ją wykaże.

Omówienie aspektu braku legitymacji czynnej powódki rozpocząć należy od analizy definicji właściciela, ujętej w ustawie o ochronie praw lokatorów (...).

Definicja ta zawarta została w art. 2 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l. Przepis ten stanowi, że właścicielem jest wynajmujący lub inna osoba, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokali. Wobec takiego brzmienia artykułu oczywistym jest, iż definicja właściciela, zawarta w tej ustawie „odrywa się” od stosunku rzeczowego, przenosząc się na grunt prawa zobowiązań. Właścicielem zatem w rozumieniu ustawy jest nie tylko osoba, której przysługuje prawo własności albo użytkowania wieczystego nieruchomości, ale także każdy, kto zawiera umowę najmu jako wynajmujący lub oddaje lokal do użytkowania na podstawie innego tytułu prawnego.

Z tak skonstruowanej definicji wynika jednak, że obejmuje ona stosunek prawny istniejący, a więc taki, który trwa pomiędzy jego podmiotami, a nie taki który wygasł i w związku z tym istniała podstawa do orzeczenia eksmisji lokatora. Wyrok eksmisyjny przesądza bowiem fakt braku stosunku prawnego łączącego lokatora z wynajmującym, a w konsekwencji istnienie stanu rzeczy, że wierzyciel nie jest już właścicielem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l.

Pogląd powyższy wyrażony został w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013 r. sygn. akt III CZP 23/13 (Opublikowano OSNC 2013/11/122, LEX nr 1316007). Wprawdzie wywody te podejmowane były na kanwie roszczenia opartego na art. 18 ust. 5 ustawy, tak wobec spójności terminologicznej i charakteru roszczenia, pozostają aktualne także w kontekście roszczenia wywodzonego w niniejszej sprawie.

Nadto, za przedstawionym rozumieniem pojęcia właściciela przemawiają także względy systemowe wynikające z art. 18 ustawy. Sąd Najwyższy w cytowanej uchwale podkreślił, że w ustępie 1 i 3 tego przepisu ustawodawca opisał osoby, względem których stosunek prawny wygasł, a więc nie właściciela w rozumieniu art. 2 ust.1 pkt 2 u.o.p.l.

Wszystkie powyżej wskazane argumenty prowadzić musiały do stwierdzenia słuszności zarzutu braku legitymacji czynnej powódki i w konsekwencji do oddalenia powództwa. Powódka nie jest bowiem właścicielem, zarówno w rozumieniu art. 2 ust.1 pkt 2 u.o.p.l jak i w warstwie prawa rzeczowego (k.c.).

Prawdą jest, iż pierwotnie zawierała umowy najmu lokali, z których eksmitowano lokatorów. Z tego względu przysługiwała jej legitymacja czynna w postępowaniach o orzeczenie opuszczenia i opróżnienia lokali. Jednakże z chwilą ustania stosunków zobowiązaniowych, których stroną była powódka, utraciła ona przymiot „właściciela” w rozumieniu omawianej ustawy.

Właścicielem nadto nieruchomości na której posadowiony jest budynek, w którym znajdują się lokale powódka nigdy nie była. Analiza działów II ksiąg wieczystych, prowadzonych dla nieruchomości gruntowej na której posadowiony znajduje się budynek zawierający lokale wskazuje, iż prawo własności tych nieruchomości przysługuje pozwanej.

Mając na uwadze zasadność zarzutu braku legitymacji czynnej, omówienie szczegółowe dalszych zarzutów uznać należało za bezprzedmiotowe. Krótko, w zakresie zarzutu niewykazania, iż osoby uprawnione do zawarcia umowy lokalu socjalnego zamieszkiwały w przedmiotowych lokalach, Sąd stwierdził, że tego rodzaju twierdzenia pozwanej były chybione. Powódka wykazała oświadczeniami osób zajmujących lokale, iż w istocie zamieszkują one pod wskazanymi adresami.

Odniesienie się rzeczowe do dwóch pozostałych zarzutów jest niemożliwe, albowiem Sąd nie przeprowadzał dowodów na okoliczności związane z wysokością szkody oraz związkiem przyczynowo skutkowym (z uwagi na niezasadność powództwa

a priori). Jednakże uwadze nie uchodzi, iż powódka podjęła inicjatywę dowodową w tych aspektach, o gdyby nie fakt braku legitymacji czynnej, okoliczności zakwestionowane przez pozwaną mogłyby zostać potwierdzone- tj. wykazane.

O kosztach sądowych orzeczono w myśl art. 98 § 1 k.c., zgodnie z którym, strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Zatem zważywszy na wynik sprawy, Sąd w punkcie 2 wyroku zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 900 zł- tytułem wynagrodzenia pełnomocnika (zgodnie z § 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych).

G., 29 czerwca 2023 r.

Sędzia Artur Jasiński