

Sygn. akt I C 1498/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 sierpnia 2015 roku

Sąd Rejonowy Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Joanna Zachorowska

Protokolant: Magdalena Kocur

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 3 sierpnia 2015 roku

sprawy z powództwa (...) S.A. w W.

przeciwko Gminie G.

o zapłatę

1. powództwo oddała;

2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2.400 zł (dwa tysiące czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSR Joanna Zachorowska

Sygn. akt I C 1498/14

## UZASADNIENIE

W dniu 4.7.2014 r. (...) Spółka Akcyjna w W. zażądała zasądzenia od Gminy G. kwoty 15.065,20 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1.1.2012 r. oraz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu podniosła, że powódka dochodzi odszkodowania za zaniechanie przez pozwaną wykonania obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego lokatorom, wobec których zapadł wyrok eksmisyjny z orzeczeniem prawa wymienionych do takiego lokalu. Roszczenie powódki obejmowało okres od dnia od 1 stycznia 2012 roku do 31 maja 2013 roku. Wysokość odszkodowania została wskazana na podstawie przepisu art. 18 ust. 5 u.o.p.l. i art. 417 k.c. (...) S.A. w tym czasie wynajmowała mieszkania po 14-20 zł za 1 m<sup>2</sup>. Dodała, że uprawnieni do lokalu socjalnego nie dokonali we wskazanym okresie prawie żadnych wpłat. Powódka zwróciła się do pozwanej o dostarczenie lokalu socjalnego uprawnionym. Pozwana nie zaoferowała eksmitowanym lokalu socjalnego. (...) S.A. wezwała pozwaną do zapłaty odszkodowania, jednak pozwana nie uwzględniła jej roszczeń.

W odpowiedzi Gmina G. wniosła o oddalenie powództwa w całości jako bezzasadnego oraz nie wykazanego co do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody, a także o zasądzenie kosztów postępowania. Stwierdziła, iż w zakresie szkody rzeczywiście poniesionej powódka winna przedstawić dowody na okoliczność zapłaty na rzecz podmiotów trzecich określonych kosztów, zaliczek na media. Powódka nie udowodniła, że w spornym okresie eksmitowani lokatorzy zajmowali lokal powódki. Odpowiedzialność pozwanej za szkodę w zakresie hipotetycznego czynszu, który powódka mogłaby otrzymać wynajmując lokal na wolnym rynku, uzależniona jest od warunków i możliwości jego wynajęcia, zawartych w wiążących powódkę wewnętrznych regulacjach.

W piśmie z dnia 11.12.2014 r. i 25.2.2015 r. (...) S.A. sprecyzowała, że domaga się odszkodowania w pełnej wysokości. Podtrzymała wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości szkody w postaci wolnorynkowego czynszu najmu, jaki powódka mogłaby otrzymać w okresie od 1.1.2012 r. do 31.5.2013 roku. Stwierdziła, że biegły w opinii zawrze rozważania na temat możliwości wynajęcia lokalu. (...) S.A. Dodała, że załączone do pozwu zestawienie należności i wyrok eksmisyjny świadczą o zajmowaniu mieszkania przez A. R. (1), K. R., A. R. (2) i S. R..

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

(...)Spółka Akcyjna w W. jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...).

Wyrokiem z dnia 1 października 2009 roku Sąd nakazał A. R. (1), K. R., A. R. (2) i S. R., aby opróżnili lokal mieszkalny położony w G. przy ulicy (...) i wydali go powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy. Lokatorzy uzyskali prawo do lokalu socjalnego. Wykonanie wyroku wstrzymano do czasu złożenia uprawnionym przez Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

/dowód: wydruk treści księgi wieczystej, k. 10-128, wyrok z dnia 1.10.2009 r. k. 129/

Eksmirowani nie opuścili przedmiotowego lokalu. W okresie od 1 listopada 2012 roku do 31 maja 2013 roku nie uiszczali odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. W sierpniu 2012 roku zanotowano jedynie na koncie powódki wyrównanie w wysokości 525,96 zł.

/dowód: bezsporne, a nadto wykaz sald za lokal k. 149 oraz zestawienie zaległości, k. 150-151/

W piśmie z dnia 25.8.2010 roku powódka zgłosiła pozwanej żądanie przedstawienia A. R. (1), K. R., A. R. (2) i S. R. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej odpowiedział, że w chwili obecnej nie posiada wolnych lokali socjalnych.

(...) S.A. pismem z dnia 2 lipca 2013 roku wezwała Gminę G. do zapłaty odszkodowania w kwocie 15.065,20 zł za bezumowne zajmowanie lokalu w okresie od 1 stycznia 2012 roku do 31 maja 2013 roku. Pozwana w odpowiedzi odmówiła uczynienia zadość żądaniu, uznając je za bezzasadne.

/dowód: pismo z dnia 25.8.2010 r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 131-132, pismo ZGM z dnia 13.10.2010 r. k. 133, wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru k. 134, pismo ZGM k. 135, zestawienie zaległości, k. 150/

Powódka w dniu 4.1.2007 r. wynajęła lokal mieszkalny typu M3 w G. przy ul. (...) na okres jednego roku, w dniu 27.5.2009 r. lokal typu M2 w G. przy ul. (...) na okres jednego roku, 24.8.2009 r. lokal typu M2 w G. przy ul. (...) na okres jednego roku, w dniu 21.11.2008 r. lokal typu M2 położony w G. przy ul. (...) na okres jednego roku.

Dnia 27.8.2014 r. A. R. (1) odebrał korespondencję w G. przy ul (...).

/dowód: umowy najmu k. 136-148, potwierdzenie odbioru, k. 236/

Zgodnie z zasadami najmu i gospodarowania lokalami mieszkalnymi w (...) S.A. zwalniane lokale mieszkalne powódka przeznacza w pierwszej kolejności do przekwaterowania osób zamieszkujących w budynkach mieszkalnych położonych na gruntach wchodzących w skład linii kolejowej, osób z budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych o bardzo złym stanie technicznym i osób zajmujących lokale mieszkalne w budynkach dworców kolejowych i pozostałych budynkach wykorzystywanych do celów zarządzania infrastrukturą kolejową lub eksploatacji i utrzymywania infrastruktury kolejowej. W przypadku braku możliwości zagospodarowania lokalu mieszkalnego w ten sposób, powódka dokonuje jego zbycia na zasadach i w trybie obowiązującym w (...) S.A. Jeżeli zaś istnieje ekonomicznie uzasadniona konieczność dalszego wykorzystywania lokalu na cele mieszkalne powódka może podjąć działania zmierzające do zasiedlenia lokali w trybie przetargu, najpierw w trybie przetargu ograniczonego

(wyłącznie dla czynnych pracowników powódki), a w razie niewyłonienia w ten sposób najemcy to w trybie przetargu nieograniczonego.

/dowód: uchwała (...) S.A. nr 99 z dnia 22.2.2011 r. wraz ze zmianami, k. 246-252/

Stan faktyczny ustalono w oparciu o przytoczone powyżej dowody z dokumentów.

Sąd na rozprawie w dniu 3.8.2015 roku oddalił wniosek powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wysokości czynszu jaki powódka mogłaby uzyskać z tytułu najmu spornego lokalu mieszkalnego w okresie od 1 stycznia 2012 roku do 31 maja 2013 roku. Samo hipotetyczne określenie przez biegłego wysokości czynszu najmu nie jest równoznaczne z wykazaniem zaistnienia szkody po stronie powódki. Powódka nie dowiodła, że lokal ów mogłaby wynająć. Biegły jest wzywany przez Sąd w wypadkach wymagających zasięgnięcia wiadomości specjalnych (art. 278 kpc), nie zaś ustalenia faktów. Biegły nie może zastępować stron w przedstawianiu istotnych dla sprawy twierdzeń faktycznych, gromadzeniu materiału faktycznego czy w poszukiwaniu dowodów. Opinia biegłego ma na celu ułatwienie Sądowi należytej oceny już zebranego materiału. Nie może ona natomiast sama być źródłem materiału faktycznego sprawy ani tym bardziej stanowić podstawy ustalenia okoliczności będących przedmiotem oceny biegłego. To strona powodowa jako inicjująca postępowanie sądowe jest obowiązana do udowodnienia wszystkich twierdzeń pozwu, w oparciu o które sformułowała swoje roszczenie, chyba że nie są one kwestionowane. Stąd też dopuszczenie dowodu z opinii biegłego godziłoby w zasadę szybkości postępowania i generowałoby dodatkowe koszty.

### **Sąd zważył, co następuje**

Powództwo jako niewykazane podlegało oddaleniu.

W przedmiotowej sprawie powódka dochodziła zapłaty kwoty 15.065,20 zł 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 (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.), tj. za niedostarczenie lokalu socjalnego A. R. (1), K. R., A. R. (2) i S. R., którym takie uprawnienie przyznano wyrokiem Sądu Rejonowego w Gliwicach z dnia 1 października 2009 roku. Odszkodowanie dotyczyło okresu od 1 stycznia 2012 roku do 31 maja 2013 roku.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r., nr 31, poz. 266 ze zm.) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. 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 (ust. 3). Ustęp 5 tego przepisu stanowi, że 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.

Odpowiedzialność gminy i dłużnika na podstawie art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów ma charakter odpowiedzialności in solidum (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2007 roku w sprawie o sygnaturze III CZP 121/07). Oznacza to, że odpowiedzialność Gminy nie ma charakteru odpowiedzialności subsydiarnej (tak m.in. w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2008 roku, V CSK 31/08).

Warunkami niezbędnymi do przyznania odszkodowania było wykazanie przez (...) S.A. bezprawności działania gminy, wystąpienia szkody po stronie właściciela lokalu oraz związku przyczynowego pomiędzy tymi elementami.

Bezprawność działania strony pozwanej jest konsekwencją niedostarczenia lokalu socjalnego uprawnionym lokatorom. Sąd przyjął również, że w określonym przez żądanie pozwu okresie mieszkanie zajmował co najmniej jeden z eksmitowanych lokatorów - A. R. (1), skoro odbierał pod tym adresem korespondencję w 2014 roku. Strona powodowa nie wykazała jednak wystąpienia szkody w jej majątku.

(...) S.A. nie dowiodła ani możliwości wynajęcia lokalu położonego w G. przy ul. (...) w okresie od dnia od 1 stycznia 2012 roku do 31 maja 2013 roku (*lucrum cessans*) ani rzeczywiście poniesionych kosztów z tytułu opłat, mediów płaconych za mieszkańców zajmujących ten lokal (*damnum emergens*). Przesłanki te nie miały możliwości być wykazane dowodem z opinii biegłego.

Fakt, że powódka co do zasady wynajmuje lokale mieszkalne znajdujące się w jej zasobach, nie przesądza a priori, że w tym konkretnym przypadku miałyby możliwość wynajęcia danego lokalu. Przedłożone przez powódkę umowy najmu lokali pochodziły sprzed okresu wskazanego w żądaniu, tj. 1 stycznia 2012 roku - 31 maja 2013 roku. Dołączone zostały cztery umowy najmu zawarte w okresie od 4.1.2007 r. do 24.8.2009 roku. Tymczasem dnia 22.2.2011 roku podjęta została uchwała w sprawie zasad najmu i gospodarowania lokalami mieszkalnymi w (...) S.A. - zwalniane lokale mieszkalne powódka miała przeznaczać w pierwszej kolejności do przekwaterowania. W przypadku braku możliwości zagospodarowania lokalu mieszkalnego w ten sposób, powódka dokonywała jego zbycia na zasadach i w trybie obowiązującym w (...) S.A. Jeżeli zaś istniała ekonomicznie uzasadniona konieczność dalszego wykorzystywania lokalu na cele mieszkalne, powódka mogła podjąć działania zmierzające do zasiedlenia lokali w trybie przetargu - najpierw w trybie przetargu ograniczonego (wyłącznie dla czynnych pracowników powódki), a w razie niewyłonienia w ten sposób najemcy - w trybie przetargu nieograniczonego.

Nie wiadomo jakim rygorom poddany zostałby lokal przy ul. (...). Nie przedstawiono listy osób oczekujących na przekwaterowanie, nie wskazano osób chcących zasiedlić przedmiotowe mieszkanie. W przypadku ich braku lokal zostałby najprawdopodobniej zbyty, a więc szkoda z tytułu *lucrum cessans* nie miałaby możliwości powstać.

W zakresie szkody rzeczywiście poniesionej (*damnum emergens*) powódka winna przedstawić dowody na okoliczność poniesienia na rzecz podmiotów trzecich określonych kosztów, zaliczek na media, itp. (...) S.A. winna ową okoliczność wykazać. Nie jest wystarczające załączenie do pozwu zestawienia należności sporządzonego przez stronę powodową. Zestawienie należności pochodzi bezpośrednio od podmiotu zainteresowanego rozstrzygnięciem sprawy i obrazuje wysokość naliczanego przez stronę postępowania odszkodowania. Nie wiadomo czy należności te zostały rzeczywiście pokryte z majątku właściciela mieszkania, czy nie powstały z tego tytułu zaległości. Nie znana jest liczba osób, za którą opłaty za media były uiszczane. Pozwana stanowczo kwestionowała okoliczność poniesienia rzeczywistego uszczerbku na majątku (...) S.A.. Strona powodowa, jako inicjująca postępowanie sądowe, jest obowiązana do udowodnienia wszystkich twierdzeń pozwu, w oparciu o które sformułowała swoje roszczenie, chyba że nie są one kwestionowane. Powinność taka wynika wprost z treści art. 6 k.c., zgodnie z którym ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Reguła ta znajduje również swój procesowy odpowiednik w treści art. 232 k.p.c., w świetle którego to strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne.

Reasumując: powódka nie wykazała zaistnienia przesłanek warunkujących odpowiedzialność pozwanej. Sąd powództwo jako nie udowodnione uległo oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zasądzając je w całości od powódki przegrywającej proces. Złożyły się na nie koszty zastępstwa procesowego pozwanego w kwocie 2.400 zł (§ 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).

SSR Joanna Zachorowska