

Sygn. akt III Ca 327/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 lipca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Leszek Dąbek

Sędzia SO Gabriela Sobczyk (spr.)

Sędzia SR (del.) Beata Majewska-Czajkowska

Protokolant Aldona Kocięcka

po rozpoznaniu w dniu 2 lipca 2014 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki Akcyjnej w W.

przeciwko Gminie G.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 22 listopada 2013 r., sygn. akt I C 1684/12

**1 oddala apelację;**

**2 zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1.200 zł (tysiąc dwieście złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSR (del). Beata Majewska-Czajkowska SSO Leszek Dąbek SSO Gabriela Sobczyk

## UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka Akcyjna w W. zażądała zasądzenia od pozwanej Gminy G. kwoty 23.111,10 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 marca 2012 roku do dnia zapłaty a także kosztów postępowania. W uzasadnieniu podniosła, że dochodzi odszkodowania za zaniechanie przez pozwaną wykonania obowiązku z art. 14 ust. 1 u.o.p.l., tj. niedostarczenia lokalu socjalnego Z. S. i D. S., wobec których w dniu 10 września 2007 roku (I C 447/07) zapadł wyrok eksmisyjny z orzeczeniem prawa wymienionych do takiego lokalu. Z uwagi na niemożność wynajęcia lokalu i otrzymania czynszu najmu poniosła szkodę, na uzasadnienie której wysokości wskazała, że w 2009 roku pozyskała z najmu lokali niepełnowartościowych na terenie G. wpływy na poziomie stawki od 14 do 20 zł za 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu niepełnowartościowego, natomiast lokal, którego dotyczy pozew ma 104,67 m<sup>2</sup>.

Pozwana Gmina G. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Zarzuciła powódce, że nie wykazała swojej legitymacji czynnej, tj. faktu, iż jest właścicielem nieruchomości, a także wysokości dochodzonego roszczenia. Nadto, wskazując na stan techniczny lokalu, podniosła niewykazanie przez powódkę związku przyczynowego między

brakiem środków z wynajęcia lokalu, a niedostarczeniem lokalu socjalnego państwu S. oraz zarzut przedawnienia części roszczenia za okres przed listopadem 2009 roku.

Po uzyskaniu odpisu opinii biegłego sądowego pozwana rozszerzyła powództwo do kwoty 38.332 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 10 marca 2012 roku.

Sąd Rejonowy w Gliwicach wyrokiem z dnia 22 listopada 2013 roku oddalił powództwo oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2.417 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu jak również nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gliwicach kwotę 1.324,73 złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Orzeczenie to poprzedził ustaleniem, że powódka (...) Spółka Akcyjna w W. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi KW nr (...) położonej w G. przy ulicy (...) i właścicielem posiadionego na tej nieruchomości budynku pod tym samym adresem. W budynku tym znajduje się lokal nr (...), którego dotyczy postępowanie.

Wyrokiem z dnia 10 września 2007 roku, prawomocnym z dniem 3 kwietnia 2009 roku, sygn. akt I C 446/07, Sąd Rejonowy w Gliwicach nakazał Z. S. i D. S., aby opróżnili lokal mieszkalny położony w G. przy ulicy (...) i wydali go powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy, przyznając im prawo do lokalu socjalnego. W drugim punkcie wyroku wstrzymano jego wykonanie w zakresie eksmisji Z. S. i D. S. do czasu złożenia uprawnionym przez pozwaną Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Państwo S. nie opuścili przedmiotowego lokalu. W okresie od dnia 1 lipca 2009 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku nie uiszczali odszkodowania za bezumowne korzystanie z tego lokalu na rzecz powódki.

Na lokal położony przy ulicy (...) składają się dwa mieszkania: położone na parterze o powierzchni 25,52 m<sup>2</sup> i położone na pierwszym piętrze o powierzchni 79,15 m<sup>2</sup>. Mieszkanie położone na parterze składa się z jednego pokoju i ślepej kuchni, przy czym ze względu na ślepą kuchnię ma zły układ funkcjonalny. Jest w bardzo złym stanie. Mieszkanie na pierwszym piętrze składa się z czterech pokoi, przedpokoju, kuchni, łazienki i WC, przy czym wejście do łazienki znajduje się w kuchni, a jeden z pokoi jest przechodni, co zmniejsza jego funkcjonalność. Mieszkanie położone na parterze kwalifikuje się do generalnego remontu, położone na pierwszym piętrze – do remontu. Mieszkania te mają różny standard, różne położenie w budynku, różny stan techniczny i powierzchnię użytkową. Mieszkanie na parterze jest niezdatne do użytku. Gdyby jednak hipotetycznie udało się je wynająć, czynsz najmu wyniósłby na wolnym rynku 7,70 zł/m<sup>2</sup>. Czynsz najmu za mieszkanie położone na pierwszym piętrze wyniósłby na wolnym rynku 13,66 zł/1 m<sup>2</sup>. W spornym okresie czynsz za oba mieszkania mógłby zatem wynieść łącznie 38 332 zł.

Pismami z dnia 4 grudnia 2007 roku odebranych przez pozwaną w dniu 11 grudnia 2007 roku oraz 15 czerwca 2009 roku, odebranych przez pozwaną w dniu 19 czerwca 2009 roku powódka żądała od pozwanej wskazania dla Z. S. i D. S. lokalu socjalnego.

W dniu 24 lutego 2012 roku powódka wezwała pozwanych do zapłaty odszkodowania na podstawie art. 417 k.c., wskazując na brak możliwości wynajęcia lokalu, który zajmują osoby uprawnione do lokalu socjalnego niedostarczanego przez Gminę G..

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy uznał, że roszczenie powódki miało podstawę prawną w art. 18 ust. 5 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 Z. S. i D. S., którym to takie uprawnienie przyznano wyrokiem Sądu Rejonowego w Gliwicach z dnia 10 września 2007 roku, wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 446/07. Odszkodowanie dotyczyło okresu od 1 lipca 2009 roku do 31 grudnia 2011 roku.

Przytaczając treść art. 18 ust. 1, 3 i 5 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.) oraz art. 417 § 1 k.c.,

wskazał, że odpowiedzialność gminy i dłużnika na podstawie art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów ma charakter odpowiedzialności in solidum.

Mając na względzie powyższe, Sąd Rejonowy uznał, że powódka nie wykazała realnej możliwości wynajęcia lokalu, co przekładało się na niewykazanie wystąpienia po jej stronie szkody. Sąd Rejonowy wskazał, że powódka otrzymała część spornego lokalu w roku ubiegłym, a lokal ten nadal w stanie nie nadającym się do zamieszkania stoi pusty. Przykładowe umowy najmu, jakie powódka złożyła na dowód swej pozycji na rynku i wysokości czynszów w jej lokalach, nie mogą stanowić dowodu na żadną istotną okoliczność w sprawie, gdyż nie wiadomo, w jakim standardzie znajdują się lokale wynajęte na ich podstawie. Sąd zwrócił nadto uwagę, że przedmiotowy lokal ma obniżony standard i funkcjonalność, wymaga remontu – częściowo kapitałnego. Okoliczności te czynią możliwość wynajęcia lokalu czysto hipotetyczną, a szkoda w postaci *lucrum cessans* winna być wykazana ze stopniem prawdopodobieństwa uzyskania korzyści bliskim pewnemu. Powódka nie wykazała, by ktokolwiek interesował się wynajęciem jej lokalu, czy też w ogóle lokali w okolicy o podobnym standardzie i w podobnym stanie technicznym albo chociaż, by było duże zainteresowanie potencjalnych najemców lokalami powódki. Okoliczności te nakazują uznanie, iż powódka nie wykazała, że również sporny lokal mogłaby wynająć, gdyby nie był on zajęty przez rodzinę S..

Nadto Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że powódka jako spółką Skarbu Państwa ma obowiązek wynajmowania lokali w pierwszej kolejności swoim pracownikom. Aby doszło do wynajmu lokalu na wolnym rynku, muszą zostać spełnione odpowiednie warunki (przede wszystkim dany lokal musi pozostać niezamieszkały przez dłuższy czas, zaś tego kryterium nie spełnia sporny lokal). Sąd uznał, że jeśli sporny lokal spełniał kryterium pozostawania pustostanem przez dłuższy okres czasu, przemawiałoby przeciwko uznaniu, iż powódka miała potencjalną możliwość wynajęcia go, gdyby nie był zajmowany przez rodzinę S.. Stąd ewentualna szkoda odpowiadać by mogła jedynie wysokości czynszu najmu jaki powódka mogłaby uzyskać, gdyby mogła lokalem dysponować, wynajmując go swoim pracownikom i uzyskując w ten sposób czynsz, jaki może pobierać od swoich pracowników, który z pewnością jest niższy niż czynsz, jaki mogłaby pobierać, wynajmując lokal na wolnym rynku osobom niezwiązanym z nią stosunkiem pracy. Powódka nie zaferowała dowodu na okoliczność, jaki czynsz mogłaby uzyskiwać w spornym okresie od pracownika wynajmującego przedmiotowy lokal, zgodnie z regulacjami obowiązującymi u powódki.

W następstwie powyższego Sąd Rejonowy uznał, że powódka nie wykazała ani zasady odpowiedzialności pozwanego – zaistnienia u powódki szkody spowodowanej brakiem możliwości wynajęcia spornego lokalu jedynie z winy pozwanego, jak również wysokości tej szkody.

Ponadto Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że roszczenie powódki w części jest przedawnione, a to za okres od 1 lipca 2009r. do 12 listopada 2009r. Swój wniosek w tym zakresie Sąd Rejonowy oparł na treści art. 4421§1kc.

Z powyższych przyczyn Sąd Rejonowy oddalił powództwo w całości.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od tego orzeczenia wniosła powódka, zarzucając naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, a w szczególności następujących przepisów: art. 6 k.c. poprzez przyjęcie, iż powódka nie wykazała wystąpienia po stronie powoda szkody oraz art. 18 ust. 5 poprzez oddalenie powództwa pomimo spełnienia wszystkich przesłanek odpowiedzialności gminy określonych w tym przepisie. Nadto zarzuciła również sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że powód nie wykazał wystąpienia po stronie powoda szkody, pomimo, że zebrany w sprawie materiał dowodowy, w tym w szczególności opinia biegłego sądowego z dnia 11 maja 2013r. wyraźnie wskazuje na fakt powstania szkody jak i jej wysokości.

Na tych podstawach wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 38.332 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 10 marca 2012 roku oraz kosztami procesu za obie instancje, w tym kosztami zastępstwa prawnego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i

przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd pierwszej instancji prawidłowo zakwalifikował roszczenie powódki przyjmując jako podstawę prawną swego rozstrzygnięcia przywołane przepisy prawne, a następnie ustalił wszystkie okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Poczynione ustalenia dotyczące okoliczności faktycznych mają podstawę w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, który w zakresie dokonanych ustaleń jest logiczny i wzajemnie spójny, natomiast informacje zawarte w poszczególnych źródłach dowodowych nawzajem się uzupełniają i potwierdzają, przez co są w pełni wiarygodne. Ustalenia te Sąd Okręgowy przyjmuje za własne.

Uregulowana w art. 18 ust. 5 u.o.p.l odpowiedzialność pozwanej ma charakter odszkodowawczy i powstaje tylko w przypadku, gdy właściciel wykaże, że na skutek zajmowania lokalu przez osobę bez tytułu prawnego w stosunku do których orzeczono nakaz opróżnienia lokalu mieszkalnego z przyznaniem im prawa do lokalu socjalnego poniósł szkodę (uchwała Sądu Najwyższego z 7 kwietnia 2006r., III CZP 21/06; uchwała Sądu Najwyższego z 7 grudnia 2007r., III CZP 121/07).

Zakres odpowiedzialności pozwanej, będącej odpowiedzialnością in solidum, wyznacza art. 361 § 1 k.c., zgodnie z którym pozwana jest zobowiązana do zrekompensowania powodowi szkód (w rozumieniu art. 361 § 2 k.c.), będących normalnym następstwem zaniechania przez nią zaoferowania byłym najemcom lokalu powoda zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Stosownie do art. 232 k.p.c. na stronach ciąży obowiązek przedstawienia dowodów dla stwierdzenia faktów z których wywodzą skutki prawne. Wskazany powyżej ciężar dowodu w znaczeniu formalnym uzupełnia ciężar dowodu w znaczeniu materialnym wyrażony w art. 6 k.c., który nakłada na stronę ciężar udowodnienia faktów, z których wywodzi ona skutki prawne. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 listopada 2007r., (II CSK 293/07), ciężar udowodnienia faktu należy rozumieć z jednej strony jako obarczenie strony procesu obowiązkiem przekonania sądu dowodami o słuszności swoich twierdzeń, a z drugiej konsekwencjami poniesienia realizacji tego obowiązku, lub jego nieskuteczności. Tą konsekwencją jest zazwyczaj niekorzystny dla strony wynik procesu.

Uwzględniając powyższe, na powódce ciążył obowiązek wykazania przesłanek warunkujących odpowiedzialnością pozwanej, a zatem zarówno możliwości wynajęcia przedmiotowego lokalu, jak również wysokości szkody (możliwego do uzyskania czynszu z tytułu wynajmu tego lokalu).

Powódka w toku postępowania wskazała, że wysokość należnego jej odszkodowania winno być ustalone przy uwzględnieniu stawki od 14 do 20 zł za 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu niepełnowartościowego. Ustalenie wysokości potencjalnie możliwego do uzyskania czynszu za wynajem przedmiotowego lokalu nastąpiło na podstawie opinii biegłego sądowego (k. 104 – 134) za okres od 1 lipca 2009r. do 31 grudnia 2011r. Niemniej jednak, Sąd Okręgowy podziela w pełni wywody Sądu Rejonowego, wskazujące, że roszczenie dochodzone pozwem, uległo przedawnieniu za okres od 1 lipca 2009r. do 12 listopada 2009r., jak również to, że powódka nie wykazała potencjalności wynajęcia przedmiotowego lokalu, co czyniłoby zasadnym uwzględnienie jej roszczenia w pozostałym zakresie. Hipotetyczna możliwość wynajęcia lokalu została niejako w niniejszej zweryfikowana negatywnie przez okoliczność indywidualną zaistniałą w niniejszej sprawie, a to fakt, że zwolniony przez byłych najemców lokal położony na parterze jest od dłuższego czasu pustostanem. Zatem w tych okolicznościach obowiązkiem powódki było wykazanie, że wynika to z innych przyczyn niż brak chętnych na wynajem lokalu w tym miejscu i w tym standardzie. Powódka temu obowiązkowi nie sprostała.

W ramach określonych art. 18 ust. 5 u.o.p.l., na powódce ciążył obowiązek wykazania, że miała realną możliwość wynajęcia tego lokalu. Okoliczność ta, jak zasadnie stwierdził, nie została przez nią wykazana. W szczególności, na co zwrócił uwagę również Sąd Rejonowy, dla określenia potencjalności wynajmu przedmiotowego lokalu należało uwzględnić zasady wynajmu lokali mieszkalnych w spółce (...) S.A., które będąc przepisami o charakterze wewnętrznym, wiązały powódkę w zakresie postępowania nimi określonymi. Okoliczność ich obowiązywania u powódki tych uregulowań wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Istnienie tych wewnętrznych regulacji należało zatem w niniejszym przypadku uwzględnić. Warunki te zostały określone: regulaminem najmu lokali mieszkalnych w spółce (...) S.A.” z 26 marca 2003r.; zarządzeniem nr 16 Zarządu (...) S.A. z dnia 16 czerwca 2005r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustalania regulaminu najmu lokali mieszkalnych w spółce (...) S.A.” jak również decyzjami: decyzją nr (...) Członka Zarządu (...) S.A. – Dyrektora (...) z dnia 28 kwietnia 2006r. w sprawie ustalania zasad i trybu postępowania z lokalami mieszkalnymi w budynkach stanowiących własność spółki (...) S.A.” które są niezasiedlone od dłuższego czasu, zwanych dalej „długotrwałymi pustostanami” oraz decyzją nr (...) Członka Zarządu (...) S.A. – Dyrektora (...) z dnia 12 grudnia 2007r. zmieniającego decyzję w sprawie ustalania zasad i trybu postępowania z lokalami mieszkalnymi w budynkach stanowiących własność spółki (...) S.A.” które są niezasiedlone od dłuższego czasu, zwanych dalej „długotrwałymi pustostanami”.

Z powyższych zasad najmu wynika, że przed możliwością wynajęcia lokalu mieszkalnego na wolnym rynku, powódka winna w pierwszej kolejności zaoferować wynajem takiego lokalu pracownikom powódki. Dowodu na okoliczność wyczerpania tego trybu powódka nie przedstawiła, w tym na okoliczność co istnienia chętnych pracowników powódki chcących wynająć taki lokal bądź ich braku. Zwrócić należy uwagę, że powódka poza przedłożeniem umów najmu, wskazujących na okoliczność zawierania przez nią umów najmu, lecz nie wskazujących, czy najemcy byli jej pracownikami, nie wykazała potencjalnej możliwości wynajęcia przedmiotowego lokalu. W szczególności nie można było pominąć, że przedmiotowy lokal jest lokalem o znacznej powierzchni. Przedmiotowe umowy najmu (k. 11 -22) dotyczą lokali o powierzchni znacznie mniejszej (od 31,23 m2 do 42,05 m2) od przedmiotowego lokalu (powierzchnia użytkowa to 104,67 m2). Uwzględniając przy tym wnioski wynikające z opinii biegłego, wskazujące na potencjalną możliwość najmu lokali na terenie G. lokali jedno i dwupokojowych (k. 117), należało również podzielić wnioski wyciągnięte przez Sąd Rejonowy, że możliwość wynajęcia tego lokalu na „wolnym rynku” była również mało prawdopodobna.

***Wobec powyższego Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł jak w sentencji. O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w związku z 98 § 3 k.p.c. ustalając je w oparciu o § 2 ust. 1 w związku z § 6 pkt 5 i § 12 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 poz. 490).***

SSR (del.) Beata Majewska - Czajkowska SSO Leszek Dąbek SSO Gabriela Sobczyk