

Sygn. akt III Ca 1296/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 listopada 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Leszek Dąbek

Sędzia SO Gabriela Sobczyk (spr.)

Sędzia SR (del.) Ewa Buczek - Fidyka

Protokolant Aldona Kocięcka

po rozpoznaniu w dniu 4 listopada 2015 r. w Gliwicach na rozprawie

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

przeciwko Gminie P.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 9 kwietnia 2015 r., sygn. akt I C 926/13

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 300 zł (trzysta złotych) z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.**

SSR (del.) Ewa Buczek - Fidyka SSO Leszek Dąbek SSO Gabriela Sobczyk

Sygn. akt III Ca 1296/15

## UZASADNIENIE

Powódka (...) Państwowe Spółka Akcyjna w W. w ostatecznie sprecyzowanym żądaniu, wniosła o zasądzenie od pozwanej Gminy P. kwoty 3 983,73 zł tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego za okres od 1 sierpnia 2012 roku do dnia 28 lutego 2013 roku, a także o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 9 kwietnia 2015 roku Sąd Rejonowy w Gliwicach, w sprawie o sygn. akt I C 926/13, w pkt 1 oddalił powództwo; w pkt 2 zasądził od powódki (...) Państwowych spółki akcyjnej w W. na rzecz pozwanej Gminy P. kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego; w pkt 3 nakazał pobrać od powódki (...) Państwowych spółki akcyjnej w W. na rzecz Skarbu Państwa kwotę 57 zł tytułem nieuiszczonej części opłaty od pozwu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy wydał po ustaleniu następującego stanu faktycznego:

Powódka jest właścicielem budynku stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w P. przy ul. (...), a także użytkownikiem wieczystym gruntu, na którym zlokalizowano budynek. Lokal mieszkalny numer (...) usytuowany jest w budynku przy ul. (...).

Wyrokiem Sądu Rejonowego w Gliwicach z dnia 15 września 2011 roku, w sprawie o sygn. akt I C 605/11, nakazano W. J., B. J., A. J. oraz małoletniej M. J., aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny numer (...) przy ul. (...) w P. i wydali (...) Państwowym Spółce Akcyjnej w W.. Na mocy wyroku eksmitowanym zostało przyznane prawo do lokalu socjalnego, a wykonanie opróżnienia lokalu zostało wstrzymane do czasu złożenia przez Gminę P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Po zgłoszeniu żądania dostarczenia lokalu socjalnego eksmitowanej rodzinie Gmina P. wszczęła procedurę zmierzającą do przedstawienia eksmitowanym oferty najmu lokalu socjalnego. Kolejne czynności podejmowane w ramach procedury znajdowały oparcie w uchwale Rady Gminy dotyczącej trybu i sposobu przydzielania lokali socjalnych mieszkańcom P.. W pierwszej kolejności Gmina P. przydziela lokale socjalne osobom, których uprawnienie do ich otrzymania zostało stwierdzone wyrokiem.

Pierwsza oferta najmu przeznaczonych dla rodziny (...) została im złożona w 2005 roku i wynikała z obowiązku Gminy P. do dostarczenia takiego lokalu na mocy innego wyroku eksmisyjnego wydanego przeciwko eksmitowanym. Rodzina (...) nie zawarła wówczas umowy najmu lokalu socjalnego, ponieważ (...) Państwowe Spółka Akcyjna w W. ponownie zawarła z nimi umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...). Powódka poinformowała pozwaną o zawarciu umowy kilka miesięcy później. Przez ten czas lokal socjalny przygotowany dla rodziny (...) był zabezpieczony na potrzeby ich eksmisji.

Przy ponownym zgłoszeniu żądania dostarczenia lokalu rodzinie (...), na mocy wyroku wydanego w sprawie I C 605/11, powódka nie wskazała ilości osób mających zamieszkać w lokalu socjalnym, pomimo że z uwagi na minima powierzchni lokalu mogącej przypaść na jednego eksmitowanego, wskazanie tej liczby jest wymagalne.

Porównując wpływy otrzymywane z tytułu najmu lokali mieszkalnych znajdujących się w jej zasobach, o parametrach podobnych do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w P., powódka oszacowała, że wysokość należnego jej odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego rodzinie (...) wynosiła 2 854,58 zł.

Pismami z dnia 19 listopada 2012 roku oraz 25 marca 2013 roku powódka wzywała pozwaną do zapłaty na jej rzecz odszkodowania z tytułu niedostarczenia rodzinie (...) socjalnego lokalu mieszkalnego.

W pismach z dnia 7 grudnia 2012 roku oraz 8 kwietnia 2013 roku pozwana odmówiła zapłaty na rzecz powódki wskazując, że wszczęła procedurę zmierzającą do zaoferowania eksmitowanym lokalu socjalnego.

W okresie od kwietnia 2012 roku do 28 lutego 2013 roku eksmitowana rodzina nie uiściła żadnego wynagrodzenia tytułem bezumownego korzystania z lokalu. Żadnej wpłaty z tego tytułu nie dokonała także pozwana.

Eksmitowany W. J. opuścił wskazany lokal mieszkalny w listopadzie 2013 roku.

Sąd Rejonowy ustalił ponadto, że w ramach prowadzonej przez powódkę polityki mieszkaniowej możliwy jest wynajem lokali mieszkalnych stanowiących własność spółki. Zgodnie z obowiązującymi w (...) Państwowymi spółce akcyjnej w W. regulacjami, w przypadku ekonomicznie uzasadnionej konieczności dalszego wykorzystywania na cele mieszkaniowe lokali mieszkalnych, które nie mogą być zagospodarowane w drodze przekwaterowania lub zbycia, oddziały spółki mogą podjąć działania zmierzające do ich zasiedlenia na czas nieoznaczony w trybie przetargu, który ma na celu uzyskanie najwyższej stawki czynszu za 1m(2) powierzchni użytkowej lokalu. W pierwszej kolejności ogłoszenie o przetargu kieruje się do czynnych pracowników spółek grupy (...), a dopiero niewyłonienie najemcy w tym trybie, upoważnia oddziały do ogłoszenia przetargu nieograniczonego.

Na podstawie opinii biegłego Sąd Rejonowy ustalił, że w przypadku wynajmowania przez powódkę w okresie od 1 kwietnia 2012 roku do 28 lutego 2013 roku lokalu mieszkalnego przy ul. (...) (...) w P. na warunkach komercyjnych mogłaby uzyskać czynsz w wysokości 3 983,73 zł. Stawka czynszu jest niższa od ceny średniej, gdyż lokal ma więcej cech niekorzystnych – jest położony w budynku na obrzeżach miasta, który wymaga remontu, sam lokal także cechuje niski standard. Lokal nadaje się do kapitalnego remontu.

Od 10 grudnia 2013 roku przedmiotowy lokal pozostawał pustostanem. Lokal został przekazany do sprzedaży w trybie komercyjnym w lipcu 2014 roku po wyczerpaniu możliwości jego zagospodarowania w trybie określonym wewnętrznymi przepisami (...) Państwowych spółki akcyjnej w W..

W tym stanie faktycznym w ocenie Sądu Rejonowego powództwo jako bezzasadne podlegało oddaleniu w całości.

Jako podstawę prawną roszczenia powoda Sąd Rejonowy wskazał 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. z 2005 roku, Nr 31, poz. 266 ze zm.) zgodnie z którym 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.

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.

Sąd Rejonowy wskazał, że powódka podnosiła, iż pozwana wyrządziła jej szkodę w wysokości wskazanej w pozwie poprzez niezapewnienie rodzinie (...) lokalu socjalnego. Wskazana kwota obejmowała stawki czynszu jaki powódka mogłaby uzyskać na rynku komercyjnym, gdyby zajmowanym przez eksmitowanych lokalem mieszkalnym mogła swobodnie dysponować. Pozwana kwestionowała zarówno zasadę, jak i wysokość swojej odpowiedzialności odszkodowawczej.

Zdaniem Sądu Rejonowego powódka nie wykazała, że w spornym okresie była w stanie wynająć opisany lokal mieszkalny, gdyby nie był on zajmowany przez osoby eksmitowane, na rynku komercyjnym. Z treści opinii biegłego wynikało, że na dzień wizji lokalu znajdował się on w stanie technicznym, który uniemożliwiał wynajęcie go przez powódkę na warunkach wolnorynkowych.

Sąd Rejonowy stwierdził, że powódka prowadzi gospodarkę mieszkaniową poprzez wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w jej zasobach, jednak brak było podstaw do przyjęcia, że istniała możliwość wynajmu przedmiotowego lokalu. Powódka nie wykazała, aby oferta najmu lokalu, w stanie w jakim znajdował się na dzień wyrokowania i wcześniej, spotkała się z jakimkolwiek zainteresowaniem na rynku komercyjnym. Ponadto powódka nie wykazała, aby w spornym okresie dokonała jakichkolwiek nakładów na lokal, godząc się na jego stopniową degradację, co w efekcie doprowadziło do stanu, który nie pozwalał na jego wynajęcie potencjalnym najemcom.

Powódka nie wykazała ani zasady odpowiedzialności pozwanej – zaistnienia u powódki szkody spowodowanej brakiem możliwości wynajęcia spornego lokalu z winy pozwanej, jak również wysokości szkody. Nie zostały spełnione przesłanki warunkujące odpowiedzialność na podstawie art. 417 k.c., dlatego powództwo w ocenie Sądu Rejonowego jako niezasadne podlegało oddaleniu.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 99 k.c. zasądzając od pozwanej na rzecz powódki kwotę 600 zł, stanowiącej wynagrodzenie pełnomocnika – ustalone na podstawie § 6 pkt 3 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. z 2013 roku, poz. 490 – j.t.).

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wywiódła powódka, zaskarżając go w zakresie pkt 1 co do kwoty 2 854,58 zł, zarzucając mu:

1. nierozpoznanie sprawy co do istoty polegające na zaniechaniu zbadania przez Sąd I instancji zasadności roszczenia powództwa w zakresie odszkodowania należnego od pozwanego wynikającego z niepłacenia odszkodowania przez osoby zajmujące bez tytułu prawnego lokal położony przy ul. (...) w P., wobec których pozwana była zobowiązana do dostarczenia lokalu socjalnego;
2. naruszenie przepisów prawa materialnego, a to przepisów:

- art. 417 § 1 k.c., art. 361 § 1 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów oraz mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przez niewłaściwe ich zastosowanie i nieprawidłową wykładnię oraz poprzez przyjęcie, że odszkodowanie, którego dochodzi powód odpowiada wskazanej przez biegłą w opinii z 21 stycznia 2013 roku wartości netto czynszu za lokal zajmowany przez lokatorów bez tytułu prawnego.

Wskazując na powyższe podstawy skarżąca wniosła o zmianę pkt 1 zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w zakresie oddalonej przez Sąd I instancji kwoty tj. 2 854,58 zł, a także o zasądzenie na rzecz powoda kosztów postępowania za wszystkie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, a ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez sąd pierwszej instancji.

W uzasadnieniu podniosła, że szkodę stanowi nieuiszczanie przez lokatora opłat za używanie lokalu mieszkalnego. Wskazała, że gmina ponosi odpowiedzialność także za odszkodowanie, którego nie płacą osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, czyli innymi słowy za stratę, która wynika z niepłacenia przez osoby zajmujące lokal odszkodowania. Wskazała, że z tego punktu widzenia zupełnie bez znaczenia jest okoliczność, czy właściciel mógłby wynająć lokal na wolnym rynku, gdyż fakt zaistnienia szkody po jego stronie w postaci straty zachodzi w momencie niepłacenia odszkodowania. Pozostawanie osób wyeksmitowanych w lokalu do którego opuszczenia zostali zobligowani na mocy wyroku Sądu, a tym samym szkoda powstała po stronie powoda pozostaje w związku przyczynowym z zaniechaniem Gminy w postaci niedostarczenia lokalu socjalnego.

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

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

Apelacja powódki nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie należy zaznaczyć, że Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne z rozważeniem całokształtu materiału dowodowego zaferowanego w toku postępowania przez strony, bez przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów, o jakiej mowa w art. 233 § 1 k.p.c., które to ustalenia Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własne. Sąd Rejonowy zastosował także odpowiednie do ustalonego stanu faktycznego przepisy prawa materialnego i prawidłowo zakwalifikował roszczenie powódki przyjmując jako podstawę prawną swego rozstrzygnięcia przywołane przepisy prawne. Poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne uzupełnić należało jedynie w oparciu o materiał zgromadzony w postępowaniu przed tym Sądem o ustalenie, że w okresie, którego dotyczy pozew w P. większa ilość lokali powódki pozostawało pustostanami (zeznania świadka D. Z. k. 171).

Odnosząc się do pierwszego zarzutu wyrażonego w apelacji należy wskazać, że Sąd Okręgowy, tak samo jak Sąd Rejonowy, miał na uwadze, iż odpowiedzialność gminy i dłużnika za uiszczenie odszkodowania w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu bez tytułu prawnego (art. 18 ust. 3 ustawy o własności lokali) ma charakter odpowiedzialności in solidum. W uzasadnieniu apelacji powód zasadnie podniósł, że odpowiedzialność gminy na podstawie art. 417 § 1 k.c. obejmuje całą szkodę pozostającą w normalnym związku przyczynowym z jej zaniechaniem wypełnienia obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobie do tego uprawnionej (art. 361 § 1 k.c.). Poprzestanie

jednak na wskazaniu podstawy odpowiedzialności pozwanej nie jest wystarczające dla uwzględnienia żądania pozwu. Powódka powinna bowiem wykazać szkodę, jaką poniosła w związku z niewypełnieniem przez pozwaną obowiązku przyznania lokalu socjalnego. Dotyczy to zarówno szkody rzeczywiście poniesionej (*damnum emergens*), jak i spodziewanych korzyści, których nie osiągnęła z uwagi na wyrządzoną szkodę (*lucrum cessans*). Odnosząc to do ewentualnej szkody powódki podnieść należy, że w odniesieniu do zajmowania lokali, jako *damnum emergens* uznać należy wysokość opłat stałych związanych z zajmowaniem lokalu przez osoby niemające do tego prawa i nieuiszczające tych opłat, pozostała zaś należność (*czynsz*) stanowi *lucrum cessans*.

W realiach niniejszej sprawy powód domagał się pełnej kompensacji, obejmującej zarówno odszkodowanie, którego nie płaciły osoby zajmujące lokal przy ul. (...) (...) w P., jak i różnicy pomiędzy hipotetycznym czynszem wolnorynkowym, a wysokością tego odszkodowania. Zaznaczyć trzeba, pozwana jest zobowiązana do zrekompensowania powodowi szkód, będących normalnym następstwem zaniechania przez nią zaoferowania byłym najemcom lokalu powoda zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Oznacza to, że pomiędzy zaistnieniem szkody, a zaniechaniem pozwanej musi istnieć związek przyczynowy.

W ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy wskazał, że powódka oszacowała wysokość odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego rodzinie (...). Co prawda w rozważaniach prawnych nie poczynił wyraźnego stwierdzenia, że wysokość szkody z tego tytułu nie została udowodniona, jednak wynika to z całokształtu motywów orzeczenia. Sąd Rejonowy zastosował bowiem odpowiednie przepisy prawa materialnego, dokonał ich prawidłowej subsumcji, ustalił także charakter odpowiedzialności pozwanej. Mając to na uwadze nie sposób uznać, aby w przedmiotowej sprawie nie doszło do rozpoznania istoty sprawy. Podnieść należy, że powódka nie wykazała wysokości opłat stałych, jakie poniosła za okres od 1 sierpnia 2012 roku do dnia 28 lutego 2013 roku. Podnieść należy, że przedstawiając z pozwie wyliczenie swego roszczenia nie zawarła w nim nawet tego składnika, bowiem wyliczenie oparła jedynie na wysokości czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu oraz jego powierzchni.

Sąd Okręgowy również nie podzielał zapatrywania powódki o wykazaniu przez nią wysokości należnego odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego. Konstatacja skarżącej, że fakt zaistnienia szkody w postaci straty zachodzi w momencie niepłacenia odszkodowania nie jest wystarczająca. Powódka przedstawiła wyliczenie odszkodowania za okres od sierpnia 2012 roku do lutego 2013 roku, jednak nie wykazała wysokości strat jakie poniosła w związku z bezumownym zajmowaniem mieszkania przez eksmitowanych lokatorów. Podkreślenia wymaga, że regulacja art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie lokatorów nie może być oderwana od ogólnych regulacji prawa cywilnego, w tym art. 361 k.c. Art. 18 ust.3 stanowi, że 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 obowiązywane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

Tymczasem powódka przedstawiła wyliczenie w pozwie oraz w zestawieniu nie odnosząc go w żaden sposób do obowiązku byłego najemcy, a tym bardziej poprzez wykazanie wysokości czynszu najmu, jaki obowiązywałby on płacić gdyby stosunek prawny nie wygasł. Przedstawienie wyliczenia w pozwie i wykazu stanowiącego dokument prywatny nie jest udowodnieniem, że w tej wysokości rodzina (...) obowiązana byłaby uiszczać odszkodowanie. Podobnie nie stanowi takiego udowodnienia przedstawienie umów najmu innych lokali przez inne osoby i przy tym za inne okresy.

Ciężar dowodu istnienia szkody i jej rozmiaru spoczywa na poszkodowanym. Powódka nie wykazała wysokości odszkodowania i jego składników, w szczególności szkody rzeczywistej w postaci stałych opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości, ale także kwoty spodziewanego zysku z najmu tego mieszkania dotychczasowym lokatorom. Nie sposób także stwierdzić, że przedstawione umowy dotyczą lokali o podobnym standardzie, gdyż powód okoliczności tej nawet nie uprawdopodobnił. Dla wykazania szkody nie jest wystarczające wskazanie przez powódkę wysokości stawek najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego. Dowodu na wysokość odszkodowania nie stanowi także opinia biegłego, która dotyczyła ustalenia wartości wolnorynkowego czynszu najmu lokalu.

W tym miejscu zaznaczenia wymaga, że Sąd Okręgowy podziela zapatrywanie i argumentację Sądu Rejonowego, że powódka nie wykazała, aby w spornym okresie była w stanie wynająć lokal przy ul. (...) (...) w P.. Z akt postępowania wynika, że w tym okresie powódka nie była w stanie go wynająć, co potwierdza okoliczność, że w długim okresie po opuszczeniu lokalu przez W. J. lokal pozostawał pustostanem. Brak zatem w tym zakresie wykazania w sprawie związku przyczynowego pomiędzy niedostarczeniem lokalu socjalnego przez pozwaną a szkodą po stronie powódki.

Uregulowana w art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowych zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego 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).

***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. w zw. z art. 391§1kpc ustalając je w oparciu o § 2 ust. 1 w związku z § 6 pkt 3 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 (t.j.Dz.U. z 2013 roku, poz. 490 z późn. zm.).***

SSR(del.) Ewa Buczek-Fidyka SSO Leszek Dąbek SSO Gabriela Sobczyk