

Sygn. akt III Ca 1853/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Tomasz Pawlik

Sędzia: SO Anna Hajda (spr.)

SR (del.) Ewa Buczek – Fidyka

Protokolant Sandra Olesiak

po rozpoznaniu w dniu 11 lutego 2016 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 3 sierpnia 2015 r., sygn. akt I C 1018/14

1. oddala apelację;

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

SSR (del.) Ewa Buczek – Fidyka SSO Tomasz Pawlik SSO Anna Hajda

UZASADNIENIE

(...) Państwowe Spółka Akcyjna w W. w dniu 12.11.2012 r. zażądała zasądzenia od Gminy P. kwoty 10.132,85 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15.5.2012 r. oraz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu podniosła, że dochodzi odszkodowania za zaniechanie przez pozwaną wykonania obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego R. B., J. B., małoletnim K. B., Ł. B., M. B. i A. B., wobec których zapadł wyrok eksmisyjny z orzeczeniem prawa wymienionych do takiego lokalu. Roszczenie powódki obejmowało okres od dnia od 1 maja 2009 roku do 31 marca 2012 roku. Wysokość odszkodowania została wskazana na podstawie przepisu art. 18 ust. 5 u.o.p.l. i art. 417 k.c. (...) S.A.

W odpowiedzi Gmina P. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania. Podniosła, że powódka nie wykazała, aby wyrok eksmisyjny nie mógł zostać dobrowolnie zrealizowany, by nie mogła w tym okresie przedmiotowym lokalem swobodnie dysponować, jak również nie wykazała związku przyczynowego pomiędzy dochodzoną szkodą a niedostarczeniem lokalu przez pozwaną.

Wyrokiem z dnia 24 lipca 2013 roku Sąd Rejonowy w Gliwicach oddalił powództwo w całości. Nie kwestionując istnienia przesłanek odpowiedzialności pozwanej z art. 18 ust. 5 u.o.p.l. w zw. z art. 417 § 1 k.c. Sąd I instancji ocenił, że powódka nie wykazała realnej możliwości wynajęcia spornego lokalu z uwagi na brak zainteresowania ze strony ewentualnych najemców jej lokalami (niski standard lokali) oraz zobowiązanie do wynajmowania lokali w pierwszej kolejności swoim pracownikom. W konsekwencji, powódka nie wykazała zasady odpowiedzialności pozwanej, zaistnienia u powódki szkody spowodowanej brakiem możliwości wynajęcia spornego lokalu jedynie z winy pozwanej, jak również wysokości tej szkody. Nadto roszczenie w części było przedawnione (za okres od 1 maja 2009 roku do 11 listopada 2009 roku) – art. 442¹ § 1 k.c.

Apelację od tego wyroku wywiodła strona powodowa, która domagała się jego zmiany i uwzględnienia powództwa w całości albo też uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Apelujący zarzucił naruszenie prawa materialnego – błędne rozłożenie ciężaru dowodu, prowadzące do niezastosowania art. 18 ust. 5 u.o.p.l. i art. 417 k.c. Ponadto podniósł, że Sąd I instancji nie wyjaśnił wszystkich okoliczności sprawy i poczynił ustalenia sprzeczne z zebrany materiał dowodowy, co było spowodowane bezzasadnym oddaleniem wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego. Podniósł, że szkoda powstała już na skutek niemożności dysponowania lokalem ze względu na zamieszkiwanie w nim osób nieuprawnionych. Zaś wnioskowany przez niego dowód z opinii biegłego miał służyć wykazaniu istnienia szkody i jej wysokości.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji wskazując na prawidłowość orzeczenia Sądu I instancji.

W następstwie wniesionej apelacji Sąd Okręgowy w Gliwicach wyrokiem z dnia 5 marca 2014 roku uchylił zaskarżone orzeczenie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Gliwicach, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy wskazał, że Sąd I instancji błędnie rozłożył w sprawie ciężar dowodu. Pozwaną obciążył ciężarem udowodnienia, że mimo opróżnienia lokalu nie byłoby możliwości wynajęcia go. Wyniki przeprowadzonego postępowania dowodowego nie upoważniały do stwierdzenia, że pozwana ciężarowi temu podołała. Dodatkowo w okolicznościach niniejszej sprawy zarówno wysokość poniesionej przez powódkę szkody, jak i jej istnienie, mogło być wykazane tylko poprzez wnioskowany dowód z opinii biegłego. Sąd II instancji podkreślił również, że nie można zgodzić się, aby warunkiem dopuszczenia dowodu z opinii biegłego było wcześniejsze wykazanie przez powódkę możliwości wynajęcia lokalu, a także że określenie zakresu zleconej biegłemu opinii należy do Sądu, który w realiach konkretnej sprawy formułujące treść zlecenia winien uwzględnić także to, że lokal należy do kolejowych zasobów mieszkaniowych, a dowód ma służyć ustaleniu wysokości szkody poniesionej na skutek niemożności dysponowania lokalem. Sąd Okręgowy zaznaczył również, że roszczenie powódki nie ma charakteru okresowego, zaś poszkodowany uzyskuje wiedzę o zaistniałej szkodzie (jej wysokości) nie wcześniej niż po opróżnieniu lokalu przez osoby nieuprawnione i dopiero od tej chwili liczy się termin przedawnienia, stąd też w realiach niniejszej sprawy brak jest podstaw dla uznania, że roszczenie powódki jest przedawnione w jakiegokolwiek części.

Przekazując sprawę do ponownego rozpoznania zaznaczył, że Sąd I instancji winien mieć na względzie, że ciężar udowodnienia braku możliwości wynajęcia lokalu przez powódkę spoczywa na pozwanej, a dotychczasowe wyniki postępowanie nie pozwalają na stwierdzenie, że pozwana sprostала temu obowiązkowi. Nadto ustalenie wysokości dochodów jakie mogłaby uzyskać powódka z wynajmu wymaga wiedzy specjalistycznej, przy czym przy dopuszczeniu dowodu z wnioskowanej opinii biegłego sądowego winna zostać uwzględniona okoliczność, że lokal należy do kolejowych zasobów mieszkaniowych.

Na rozprawie w dniu 3 września 2014 roku pozwana wniosła o oddalenie powództwa z uwagi na brak zawinięcia Gminy oraz niewykazania szkody.

Powódka w piśmie procesowym datowanym na 14 sierpnia 2014 roku wskazała, że wartość odszkodowania stanowi szkodę, jaką powódka poniosła wobec braku możliwości swobodnego dysponowania lokalem mieszkalnym (wysokość

wolnorynkowego czynszu). Natomiast w piśmie z dnia 6 listopada 2014 roku wskazała, że domaga się odszkodowania za poniesioną szkodę w pełnej wysokości, tj. obejmująca *damnum emergens* i *lucrum cessans*.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy, wyrokiem z dnia 3 sierpnia 2015 roku Sąd rejonowy w Gliwicach oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 3.600,00 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Podstawą tej treści rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy.

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

Wyrokiem z dnia 16 kwietnia 2007 roku, sygn. akt I C 1485/06, Sąd nakazał R. B., J. B., K. B., Ł. B., M. B. i A. B., aby opróżnili lokal mieszkalny położony w P. 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 P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Eksmiłowani nie opuścili przedmiotowego lokalu, w okresie od 1 maja 2009 roku do 31 marca 2012 roku nadal zamieszkiwali w lokalu powódki.

W piśmie z dnia 11 marca 2009 roku powódka zażądała od pozwanej wskazania dla R. B., J. B., K. B., Ł. B., M. B., A. B. lokalu socjalnego. W odpowiedzi, pismem z dnia 18 marca 2009 roku, pozwana poinformowała powódkę o wpisaniu uprawnionych na listę mieszkaniową z uwagi na brak wolnych lokali socjalnych. Pismem z dnia 23 kwietnia 2012 roku powódka wezwała pozwaną do zapłaty odszkodowania w kwocie 10.132,85 zł za okres od 1 maja 2009 roku do 31 marca 2012 roku. Pozwana w odpowiedzi odmówiła uczynieniu zadość żądaniu uznając je za bezzasadne.

Powódka jest właścicielem kilku budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe, prowadzi gospodarkę mieszkaniową w zakresie wynajmu lokali. Zgodnie z regulaminem z dnia 26 marca 2003 roku powódka wynajmowała znajdujące się w jej zasobie lokale swoim pracownikom, którzy zgłosili odpowiedni wniosek i zostali wpisani na listę oczekujących. Nadto powódka mogła podejmować działania zmierzające do zasiedlenia długotrwałych pustostanów – niezasiedlonych od dłuższego czasu lokali - przez osoby nieuprawnione do najmu kolejowych lokali mieszkalnych na zasadach komercyjnych po spełnieniu określonych warunków, m.in. po uzyskaniu zgody odpowiedniego organu na takie przeznaczenie i przedłożeniu dokumentów potwierdzających brak zainteresowania zasiedleniem pustostanu.

Uchwałą nr 99 z dnia 22 lutego 2011 roku wprowadzono nowy regulamin, zgodnie z którym 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 utrzymania infrastruktury kolejowej. W przypadku braku możliwości zagospodarowania lokalu mieszkalnego w ten sposób, powódka dokonuje jego zbycia na zasadach i w trybie obowiązującym w (...) SA. 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.

W okresie od 1 maja 2009 roku do 31 marca 2012 roku powódka była właścicielką całego budynku położonego w P. przy ulicy (...). W ostatnich latach część lokali mieszkalnych znajdujących się w tym budynku została wyodrębniona i sprzedana osobom prywatnym. Po opuszczeniu przez państwo B. lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w grudniu 2012 roku, lokal ten w 2013 roku został zaproponowany grupie osób mającej zostać przekwaterowana. Nikt nie wyraził woli na zamieszkanie w tym lokalu. Po tej procedurze lokal został umieszczony w puli tanich lokali do sprzedaży. Do chwili obecnej nie został sprzedany. Liczba osób podlegających przekwaterowaniu – pracowników powódki, wynosi około 500 osób. Powódka jest właścicielem również innych lokali mieszkalnych w P.. W okresie od

1 maja 2009 roku do lutego 2011 roku na wolnym rynku w P. przy ulicy (...) został wynajęty przez powódkę tylko jeden lokal mieszkalny. Także tylko jeden lokal położony w P. przy ulicy (...) został wynajęty na rynku wtórnym. W budynkach położonych przy ulicy (...) znajdują się niezamieszkałe lokale mieszkalne. Jest kilka pustostanów, nie są one zasiedlone od kilku lat. Łącznie na terenie P. jest 31 pustostanów. Lokal mieszkalny w P. przy ulicy (...) nie nadaje się do zamieszkania, brak w nim podstawowych urządzeń i wyposażenia, takich jak pieca kuchennego, ogrzewania, zlewozmywaka, kabiny prysznicowej lub wanny, umywalki. Instalacja wodno-kanalizacyjna oraz gazowa wymagają wymiany. Widać liczne ślady zagrzybienia, ubytki tynków. Brak jest stolarki wewnętrznej, stolarka okienna znajduje się w złym stanie. Fatalny jest stan okładzin podłogowych i ściennych, krytyczny stan ścianki działowej między kuchnią i łazienką. Doprowadzenie lokalu do stanu zdatnego do zamieszkania wymagać będzie poniesienia znacznych nakładów finansowych. Najem przedmiotowego lokalu na rynku lokalnym jest mało prawdopodobny. Szacunkowa miesięczna wartość opłat związanych z dostawą wody i odbiorem nieczystości stałych i płynnych dla 6-osobowej rodziny wynosi 239 zł miesięcznie.

W tak ustalonym stanie faktycznym wskazał Sąd Rejonowy, że stosownie do art. 386 § 6 kpc ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji wiążą zarówno sąd, któremu sprawa została przekazana, jak i sąd drugiej instancji, przy ponownym rozpoznaniu sprawy. Nie dotyczy to jednak wypadku, gdy nastąpiła zmiana stanu prawnego. Zatem Sąd Rejonowy związany był oceną prawną zaprezentowaną w pisemnych motywach Sądu Okręgowego, zgodnie z którą ciężar wykazania, że szkoda nie powstała obciąża pozwaną Gminę oraz, że nie nastąpiło przedawnienie żadnej części dochodzonego roszczenia.

W trakcie ponownego rozpoznania sprawy przeprowadzono szereg dowodów zgłoszonych przez obie strony, co doprowadziło Sąd Rejonowy do konkluzji, że szkoda *lucrum cessans* w majątku powódki nie powstała.

Wskazał Sąd I instancji, że warunkami niezbędnymi do przyznania odszkodowania w przedmiotowej sprawie było wykazanie przez (...) S.A. bezprawności działania gminy, wystąpienia szkody po stronie właściciela lokalu oraz związku przyczynowego pomiędzy tymi elementami. Przeprowadzone postępowanie dowodowe nie pozwoliło ustalić, że powódka miała realną możliwość wynajęcia opisanego lokalu, by miała faktyczną możliwość pozyskania z tego tytułu określonych środków finansowych, a tym samym by poniosła realną szkodę w wysokości wskazanej pozwem. Przede wszystkim sam fakt, że powódka co do zasady prowadzi gospodarkę mieszkaniową, tj. wynajmuje lokale mieszkalne i użytkowe znajdujące się w jej zasobach, nie przesądza a priori, że w danym przypadku miała możliwość wynajęcia mieszkania w P. przy ulicy (...). Z materiału dowodowego zgromadzonego w tej sprawie jednoznacznie wynika, iż spora część lokali znajdujących się w P., stanowiących własność powódki, nie jest wynajmowana z powodu braku osób zainteresowanych ich wynajmem. Stanowią one tzw. pustostany nie zamieszkałe od dłuższego czasu. Z opinii biegłej jednoznacznie wynika, że lokal cechuje bardzo niski standard i nie nadaje się do zamieszkania, instalacje wodno-kanalizacyjna oraz gazowa wymagają wymiany, widać liczne ślady zagrzybienia, ubytki tynków. Brak jest stolarki wewnętrznej, stolarka okienna znajduje się w złym stanie. Fatalny jest stan okładzin podłogowych i ściennych, krytyczny stan ścianki działowej między kuchnią i łazienką. Biegła zaznaczyła jednocześnie, że doprowadzenie lokalu do stanu zdatnego do zamieszkania wymagać będzie poniesienia znacznych nakładów finansowych. Nie poczyniła ich (...) S.A. po zdaniu lokalu przez byłych lokatorów. Potencjalny najemca musiałby ponieść spore koszty przed zamieszkaniem. Prawdopodobieństwo znalezienia takowego najemcy jest znikome. Takie też wnioski wypływają z opinii biegłej sądowej. Podnoszone przez powódkę okoliczności, iż zawierała umowy najmu na inne lokale stanowiące jej własność, nie wykazują realnej możliwości wynajęcia spornego lokalu. Trudno pominąć również fakt, iż po opuszczeniu przez państwo B. mieszkania stoi ono puste, a powódce nie udało się znaleźć najemcy, który chciałby w nim zamieszkać.

Reasumując – stopień prawdopodobieństwa wynajęcia mieszkania w okresie od 1 maja 2009 roku do 31 marca 2012 roku był znikomy. Przeprowadzone postępowanie dowodowe potwierdziło stanowisko pozwanej, że w sytuacji dostarczenia lokalu socjalnego uprawnionym powódka nie miała realnej możliwości wynajmu wskazanego lokalu mieszkalnego, a tym samym nie uzyskałaby korzyści, na które powoływała się w pozwie.

W piśmie z dnia 6 listopada 2014 roku, czyli w trakcie ponownego rozpoznania sprawy, strona powodowa zażądała również odszkodowania za poniesioną szkodę z racji uiszczenia opłat za lokal (szkoda *damnum emergens*), jednak w ocenie Sądu Rejonowego roszczenie w tym zakresie nie zostało wykazane ani co do zasady ani co do wysokości.

Mając na uwadze powyższe powództwo oddalono w całości. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c

Z wyżej wskazanym orzeczeniem nie zgodziła się powódka wywodząc apelację i zaskarżając wyrok w całości. Powódka zarzuciła naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, a w szczególności następujących przepisów : - art. 6 kc poprzez przyjęcie, że powódka nie miała realnej możliwości wynajęcia lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...), by miała faktyczną możliwość pozyskania z tego tytułu określonych środków finansowych, a tym samym by poniosła realną szkodę w wysokości wskazanej pozwem, pomimo treści dokumentów załączonych w tym zakresie do pozwu oraz dopuszczonego dowodu z opinii biegłego sądowego, który wydając opinię uwzględnił wysokość czynszu, który powód mógłby uzyskać, a w razie stwierdzenia, że powód nie miałby możliwości wynajęcia lokalu we wskazanym okresie kwestia ta zostałaby przez biegłego uwzględniona, a także pomimo braku przedstawienia przez stronę pozwaną jakichkolwiek dowodów na poparcie swych twierdzeń mimo, iż to pozwana została obciążona ciężarem udowodnienia braku możliwości wynajęcia lokalu przez powoda, a tym samym nie podolania przez pozwaną Gminę temu ciężarowi w żaden sposób oraz pomimo wykazania przez powoda zajmowania rzeczonoego lokalu przez byłych najemców w spornym okresie, a tym samym braku możliwości dysponowania nim i poniesienia z tego tytułu szkody jak i jej wysokości, a także możliwości wynajęcia lokalu w spornym okresie; - art. 18 ust 5 ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r, nr 31, poz. 266) poprzez jego niezastosowanie i oddalenie powództwa pomimo spełnienia wszystkich przesłanek odpowiedzialności gminy określonych w przepisie.

Skarżąca zarzuciła także naruszenie prawa procesowego poprzez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności : - art. 217 kpc poprzez jego niezastosowanie i nieuwzględnienie faktów i dowodów powołanych przez powoda, w tym wniosków wynikających z opinii biegłego sądowego i przyjęcie, że powódka nie miała realnej możliwości wynajęcia lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) by miała faktyczną możliwość pozyskania z tego tytułu określonych środków finansowych a tym samym by poniosła realną szkodę w wysokości wskazanej pozwem w sytuacji gdy to na pozwanej spoczywał ciężar udowodnienia braku możliwości wynajęcia lokalu przez powoda, któremu pozwana gmina nie podołała, a powód przez rzeczono dowody, a w szczególności poprzez opinię biegłego wykazał pozbawienie możliwości dysponowania lokalem oraz poniesienie z tego tytułu szkody jak i jej wysokości, a także możliwość wynajęcia lokalu w spornym okresie. Równocześnie apelujący zarzucił sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, iż powódka nie miała realnej możliwości wynajęcia lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) by miała faktyczną możliwość pozyskania z tego tytułu określonych środków finansowych a tym samym by poniosła realną szkodę w wysokości wskazanej pozwem w sytuacji gdy to na pozwanej spoczywał ciężar udowodnienia braku możliwości wynajęcia lokalu przez powoda, któremu pozwana gmina nie podołała, a pomimo treści dokumentów załączonych w tym zakresie do pozwu uzasadniających żądanie powoda oraz potwierdzających fakt poniesienia przez powoda szkody jak i jej wysokości w spornym okresie oraz oddalenie powództwa pomimo spełnienia wszystkich przesłanek odpowiedzialności gminy, a także pomimo dopuszczonego dowodu z opinii biegłego sądowego, który wydając opinię kwestie te ustalił i uwzględnił czym wykazany został przez powoda fakt pozbawienia możliwości dysponowania lokalem oraz poniesienia z tego tytułu szkody oraz wysokość czynszu, który powód mógłby uzyskać oraz możliwość wynajęcia lokalu przez powoda w spornym okresie, a także pomimo nie przedstawienia przez stronę pozwaną jakichkolwiek dowodów na poparcie swych twierdzeń, mimo iż to pozwana została obciążona ciężarem udowodnienia braku możliwości wynajęcia lokalu przez powoda, a tym samym nie podolania przez pozwaną gminę temu ciężarowi w żaden sposób.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżąca domagała się zmiany zaskarżonego wyroku w całości i zasądzenia od pozwanego na rzecz powódki 10.132,85 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 15.05.2012 roku do dnia zapłaty oraz kosztami procesu za obie instancje, w tym kosztami zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Jako ewentualny w apelacji zawarto wnioski o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwana Gmina wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz od skarżącej kosztów zastępstwa procesowego za drugą instancję według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie mogła odnieść spodziewanego skutku wobec trafności zaskarżonego orzeczenia. Sąd Rejonowy prawidłowo przeprowadził w sprawie postępowanie dowodowe, wskazał fakty które uznał za udowodnione oraz dowody na których się oparł. Z tak przeprowadzonego postępowania dowodowego wyprowadził Sąd I instancji trafne wnioski, należycie stosując przepisy prawa.

Zarzut błędnych ustaleń faktycznych nie mógł doprowadzić do korekty zaskarżonego orzeczenia. W pierwszej kolejności, odnosząc się do zarzutu apelacji dotyczącego trafności poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych, wskazania wymaga, że Sąd odwoławczy ma ograniczone możliwości ingerencji w ustalenia faktyczne poczynione przez sąd pierwszej instancji. Ewentualna zmiana tychże ustaleń może być dokonywana zupełnie wyjątkowo, w razie jednoznacznej wymowy materiału dowodowego oraz oczywistej błędności oceny tegoż materiału. Jeżeli z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. Odnosząc powyższe uwagi do okoliczności rozpoznawanej sprawy nie sposób przypisać Sądowi Rejonowemu uchybień wskazanych powyżej, które uprawniałyby do ingerencji w treść poczynionych przez ten Sąd ustaleń faktycznych. Wręcz przeciwnie, Sąd I instancji przeprowadził postępowanie dowodowe zgodnie z zaleceniami Sądu Okręgowego zawartymi w motywach wyroku z dnia 5 marca 2014 roku. Przede wszystkim zaś dopuścił i przeprowadził Sąd Rejonowy dowód z opinii biegłego sądowego, który to dowód został przeprowadzony po przeprowadzeniu dowodów zawnioskowanych przez stronę pozwaną w piśmie procesowym z dnia 16 czerwca 2014 roku. Rolą zaś ustanowionego w sprawie biegłego było ustalenie wysokości szkody poniesionej przez powódkę w związku z niemożnością dysponowania lokalem w okresie objętym pozwem, z uwzględnieniem faktu, że lokal należy do zasobów kolejowych. Treść i wnioski końcowe opinii biegłego w części dotyczącej możliwości wynajęcia objętego sporem lokalu są jednoznaczne. W ocenie opiniującej najem lokalu na rynku lokalnym, w stanie technicznym w jakim lokal ten znajdował się, jest mało prawdopodobny. Biegła wskazała, że lokal nie nadawał się do zamieszkania, brak w nim było podstawowych urządzeń i wyposażenia, a doprowadzenie lokalu do stanu zdatnego do zamieszkania wymagałoby poniesienia znacznych nakładów finansowych. Wobec takiej konkluzji oraz przy uwzględnieniu faktu, iż

po opuszczeniu przez dotychczasowych najemców lokalu, lokal ten w 2013 roku został zaproponowany grupie osób mających podlegać przekwaterowaniu, z których nikt nie wyraził woli zamieszkania w nim, trudno przyjąć – jak chce tego skarżąca – że pozwana nie sprostала obowiązkowi wykazania braku możliwości wynajęcia lokalu przez powódkę, a tym samym poniesienia szkody w postaci *lucrum cessans* w majątku powódki. Odmienne od przyjętej przez Sąd Rejonowy konstatacja byłaby sprzeczna zarówno z zasadami doświadczenia życiowego jak i logicznego wiązania faktów.

Jeśli zaś chodzi o szkodę poniesioną przez powódkę wskutek uiszczenia opłat za lokal zamieszkały przez dotychczasowych najemców niewątpliwie takowa mogła wystąpić w majątku powódki. Na powyższą okoliczność zwróciła także uwagę biegła w pisemnej opinii wskazując jej szacunkową wysokość. W tej sytuacji rolą skarżącej było wykazanie kosztów faktycznie poniesionych z tego tytułu, co wydaje się być stosunkowo proste w ramach toczącego się postępowania. Obowiązkowi temu jednak powódka nie sprostала. Podkreślenia wymaga, że Sąd Rejonowy zobowiązał

skarżącą do wykazania jakie kwoty i w jakim terminie zostały poniesione przez powódkę w okresie objętym pozwem za dotychczasowych najemców. W odpowiedzi na powyższe zobowiązanie strona powodowa wskazała na brak możliwości wskazania kosztów objętych zobowiązaniem Sądu. Stanowisko powódki w tym zakresie uznać należy za niezrozumiałe. Z pewnością skarżąca jest w posiadaniu dokumentów księgowych, które zawierają dane umożliwiające ustalenie wysokości kwot ponoszonych z wyżej określonego tytułu. Reasumując powyższe prawidłowo przyjął Sąd Rejonowy, że wyniki postępowania dowodowego nie pozwalają na uwzględnienie w jakimkolwiek stopniu roszczenia w tym zakresie.

Wobec powyższego za bezzasadny także należy uznać zarzut naruszenia dyspozycji art. 18 ust 5 ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r, nr 31, poz. 266).

Dlatego na zasadzie art. 385 kpc apelacja została oddalona.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na zasadzie art. 98 kpc i § 6 pkt 5 w zw. z § 12 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu i art. 83 pkt 2 w zw z art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

SSR (del.) Ewa Buczek – Fidyka SSO Tomasz Pawlik SSO Anna Hajda