

Sygn. akt III Ca 1855/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 października 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Gabriela Sobczyk (spr.)

Sędzia SO Marcin Rak

Sędzia SO Artur Żymełka

Protokolant Agnieszka Wołoch

po rozpoznaniu w dniu 6 października 2016 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 3 sierpnia 2015 r., sygn. akt I C 1498/14

1. oddala apelację;

2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1200 zł (tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym;

3. nakazuje pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gliwicach kwotę 407, 41 zł (czteryście siedem złotych i czterdzieści jeden groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych w postępowaniu odwoławczym.

SSO Artur Żymełka SSO Gabriela Sobczyk SSO Marcin Rak

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka Akcyjna w W. domagała się zasądzenia od pozwanej Gminy G. kwoty 15.065,20 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 stycznia 2012r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych

W uzasadnieniu powodowa spółka podniosła, że wyrokiem Sądu Rejonowego w Gliwicach z dnia 1 października 2009r., sygn. akt I C 405/09, orzeczono eksmisję z uprawnieniem do lokalu socjalnego wobec A. R. (1), K. R., A. R. (2) i S. R.. Pozwana zaniechała obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego ww. osobom, którzy w dalszym ciągu zajmują lokal mieszkalny przy ul. (...) będący własnością powódki. Wskutek zaniechania pozwanej powódce została wyrządzona szkoda majątkowa. Powódka wskazała, że dochodzona pozwem kwota stanowi odszkodowanie za brak

możliwości swobodnego dysponowania lokalem; odpowiada ona wysokości czynszu, jaki powódka mogłaby pozyskać z jego wynajmu (w tym czasie pozyskiwała z wynajmu lokali wpływy na poziomie stawki od 14 zł do 20 zł za m²). Roszczenie dotyczy okresu od dnia 1 stycznia 2012r. do dnia 31 maja 2013r. Uzasadniając swoje stanowisko procesowe powódka powołała się na regulacje art. 471 k.c. oraz art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r., nr 31, poz. 266 ze zm.).

W odpowiedzi na pozew pozwana Gmina G. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Pozwana podniosła, że powódka nie wykazała wysokości poniesionej szkody, w tym w szczególności szkody rzeczywiście poniesionej. W tym zakresie, zgodnie z regulacją art. 6 k.c., powinna przedstawić dowody na okoliczność poniesienia określonych kosztów na rzecz podmiotów trzecich, zaliczek na media oraz rozliczeń zaliczek. Pozwana zakwestionowała wysokość rzekomej szkody, jaką powódka powołała w toku postępowania. Zakwestionowała również, jakoby A. R. (1), K. R., A. R. (2) i S. R. zajmowali lokal będący własnością powódki w okresie od dnia 1 stycznia 2012r. do dnia 31 maja 2013r.

W pismach datowanych na 11 grudnia 2014r. (k. 170) oraz 25 lutego 2015r. (k. 176-177) powódka sprecyzowała, że domaga się odszkodowania za szkodę obejmującą stratę i utracone korzyści (damnum emergens i lucrum cessans). Wobec kwestionowania wysokości szkody przez pozwaną podtrzymała zawarty w pozwie wniosek o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność określenia wysokości szkody poniesionej przez powódkę w wysokości wolnorynkowego czynszu, jaki mogłaby otrzymywać w okresie od 1 stycznia 2012r. do 31 maja 2013r.

Wyrokiem z dnia 3 sierpnia 2015r. Sąd Rejonowy w Gliwicach oddalił powództwo oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy ustalił, że powódka (...) Spółka Akcyjna w W. jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...).

Wyrokiem z dnia 1 października 2009r. Sąd Rejonowy w Gliwicach, sygn. akt I C 405/09, nakazał A. R. (1), K. R., A. R. (2) i S. R., aby opróżnili lokal mieszkalny położony w G. przy ulicy (...) i wydali go (...) Spółce Akcyjnej w W. w stanie wolnym od osób i rzeczy. Lokatorom zostało przyznane prawo do lokalu socjalnego. Wykonanie wyroku wstrzymano do czasu złożenia uprawnionym przez Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

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

W piśmie z dnia 25 sierpnia 2010r. 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 nie posiada wolnych lokali socjalnych.

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

Sąd Rejonowy ustalił, że powódka wynajęła następujące lokale mieszkalne: 4 stycznia 2007r. lokal mieszkalny typu M3 w G. przy ul. (...) na okres jednego roku, 27 maja 2009r. lokal typu M2 w G. przy ul. (...) na okres jednego roku, 24 sierpnia 2009r. lokal typu M2 w G. przy ul. (...) na okres jednego roku, 21 listopada 2008r. lokal typu M2 położony w G. przy ul. (...) na okres jednego roku.

Sąd Rejonowy ustalił też, że w dniu 27 sierpnia 2014 r. A. R. (1) odebrał korespondencję w G. przy ul (...).

Ustalił ponadto, że - zgodnie z zawartymi w uchwale (...) S.A. nr (...)z 22 lutego 2011r. ze zm. zasadami najmu i gospodarowania lokalami mieszkalnymi - 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 w trybie przetargu nieograniczonego.

Sąd Rejonowy wskazał, ustalając stan faktyczny 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 2012r. do 31 maja 2013r. Stwierdził, że hipotetyczne określenie przez biegłego wysokości czynszu najmu nie jest równoznaczne z wykazaniem zaistnienia szkody po stronie powódki. Podniósł, że powódka nie dowiodła, że lokal ów mogłaby wynająć. Biegły jest wzywany przez sąd w wypadkach wymagających zasięgnięcia wiadomości specjalnych (art. 278 k.p.c.), 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 w ocenie Sądu Rejonowego dopuszczenie dowodu z opinii biegłego godziłoby w zasadę szybkości postępowania i generowałoby dodatkowe koszty.

Mając na uwadze ustalony stan faktyczny, Sąd Rejonowy oddalił powództwo jako niewykazane.

Sąd ten wskazał na art. 18 ust. 1 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. 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., do którego odwołuje się art. 18 ust.5 w.w ustawy. Podniósł, że odpowiedzialność gminy i dłużnika na podstawie art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ma charakter odpowiedzialności in solidum (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2007r., sygn. akt 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 2008r., sygn. akt V CSK 31/08).

Na tle przywołanych regulacji Sąd I instancji zważył, że warunkami niezbędnymi do przyznania odszkodowania było wykazanie przez (...) S.A. w W. bezprawności działania gminy, wystąpienia szkody po stronie właściciela lokalu oraz związku przyczynowego pomiędzy tymi elementami.

Odnosząc się do tych przesłanek na tle dokonanych ustaleń faktycznych stwierdził, że bezprawność działania strony pozwanej jest konsekwencją niedostarczenia lokalu socjalnego uprawnionym lokatorom. Nadto wskazał, że w okresie, którego dotyczy żądanie pozwu mieszkanie zajmował co najmniej jeden z eksmitowanych lokatorów - A. R. (1) (odbierał pod tym adresem korespondencję w 2014r.).

Sąd Rejonowy uznał jednak, że strona powodowa nie wykazała wystąpienia szkody w jej majątku, bowiem nie dowiodła ani możliwości wynajęcia lokalu położonego w G. przy ul. (...) w okresie od 1 stycznia 2012r. do 31 maja 2013r. (lucrum cessans) ani rzeczywiście poniesionych kosztów z tytułu opłat, mediów płaconych za mieszkańców zajmujących ten lokal (damnum emergens). W ocenie Sądu Rejonowego przesłanki te nie mogły zostać 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 pozwu (sprzed 1 stycznia 2012r.), a dotyczyły lat 2007-2009. Tymczasem dnia 22 lutego 2011r. podjęta została opisana uchwała w sprawie zasad najmu i gospodarowania lokalami mieszkalnymi w (...) S.A.

Sąd Rejonowy stwierdził, że nie jest wiadomym, 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 powstałaby.

Odnośnie szkody rzeczywiście poniesionej (*damnum emergens*) Sąd Rejonowy wskazał, że powódka winna przedstawić dowody na okoliczność poniesienia na rzecz podmiotów trzech określonych kosztów, zaliczek na media, itp. Nie jest wystarczające załączenie do pozwu zestawienia należności sporządzonego przez stronę powodową. Pochodzi ono bowiem 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 jest znana liczba osób, za którą opłaty za media były uiszczane. Pozwana stanowczo kwestionowała okoliczność poniesienia rzeczywistego uszczerbku na majątku (...) S.A.

Sąd Rejonowy wskazał, że powódka, jako inicjująca postępowanie sądowe, była natomiast obowiązana do udowodnienia wszystkich twierdzeń pozwu, w oparciu o które sformułowała swoje roszczenie, który to obowiązek wynika z art. 6 kc i 232 kpc.

Sąd pierwszej instancji stwierdził, że strona powodowa nie wykazała przesłanek warunkujących odpowiedzialność pozwanej. Dlatego powództwo jako nieudowodnione oddalono.

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

Apelację od ww. wyroku wniosła powódka. Skarżąca domagała się zmiany zaskarżonego wyroku i zasądzenia na jej rzecz od pozwanej kwoty 15.062,20 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 stycznia 2012r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu za obie instancje, w tym kosztami zastępstwa procesowego, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje.

Skarżąca zarzuciła temu wyrokowi:

1. naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, a w szczególności:

- art. 6 k.c. poprzez przyjęcie, że powódka nie wykazała ani możliwości wynajęcia lokalu położonego w G. przy ul. (...) w okresie od dnia 1 stycznia 2012r. do dnia 31 maja 2013r. ani rzeczywiście poniesionych kosztów z tytułu opłat, mediów płaconych za mieszkańców zajmujących ten lokal ani iż powódka nie przedstawiła listy oczekujących na przekwaterowanie oraz osób chcących zasiedlić przedmiotowe mieszkanie – a tym samym nie wykazała zaistnienia przesłanek warunkujących odpowiedzialność pozwanej, pomimo treści dokumentów załączonych do pozwu a także pomimo braku przedstawienia przez pozwaną jakichkolwiek dowodów na poparcie swych twierdzeń oraz mimo wykazania przez powódkę zajmowania rzeczonoego lokalu przez byłych najemców w spornym okresie, a tym samym braku możliwości dysponowania nim i poniesienia z tego tytułu szkody,

- 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego ((Dz.U. z 2005 r., nr 31, poz. 266 ze zm.) poprzez jego niezastosowanie i oddalenie powództwa pomimo spełnienia wszystkich przesłanek odpowiedzialności gminy określonych w tym przepisie;

2. naruszenie prawa procesowego poprzez błędną jego wykładnię i niewłaściwe

zastosowanie, w szczególności:

- art. 217 § 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i nieuwzględnienie faktów i dowodów powołanych przez powódkę, w tym niedopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność wysokości szkody poniesionej przez powódkę w wysokości wolnorynkowego czynszu najmu, jaki powódka mogłaby otrzymywać za wynajmem lokalu – w sytuacji, gdy strona pozwana kwestionowała fakt zajmowania lokalu mieszkalnego przez byłych najemców w spornym okresie a powódka przez wnioskowany dowód mogła potwierdzić zarówno fakt zamieszkiwania w ww. lokalu w spornym okresie jak i wykazać pozbawienie możliwości dysponowania nim oraz poniesienie z tego tytułu szkody, kwestie te bowiem zostałyby przez biegłego w opinii ustalone i uwzględnione;

3. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, iż powódka nie wykazała ani możliwości wynajęcia lokalu położonego w G. przy ul. (...) w okresie od 1 stycznia 2012r. do 31 maja 2013r. ani rzeczywiście poniesionych kosztów z tytułu opłat, mediów płaconych przez mieszkańców zajmujących ten lokal, ani iż powódka nie przedstawiła listy oczekujących na przekwaterowanie oraz osób chcących zasiedlić przedmiotowe mieszkanie – a tym samym nie wykazała zaistnienia przesłanek warunkujących odpowiedzialność pozwanej, pomimo treści dokumentów załączonych do pozwu oraz mimo wykazania przez powódkę zajmowania rzeczonożego lokalu przez byłych najemców w spornym okresie, a tym samym braku spełnienia wszystkich przesłanek odpowiedzialności gminy, a także pomimo złożonego przez powódkę dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, który wydając opinię kwestie te ustaliłby i uwzględnił, czym wykazany zostałby fakt pozbawienia możliwości dysponowania lokalem w spornym okresie oraz poniesienie z tego tytułu szkody oraz wysokość czynszu, który powódka mogłaby uzyskać, a także możliwość wynajęcia lokalu w spornym okresie;

4. niewyjaśnienie wszystkich istotnych okoliczności sprawy poprzez niedopuszczenie wnioskowanego przez powódkę dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność wyliczenia wysokości wolnorynkowego czynszu najmu, a który to ustaliłby, jaki powódka uzyskałaby czynsz, gdyby mogła lokalem swobodnie dysponować, przy ustaleniu i uwzględnieniu faktu pozbawienia możliwości dysponowania lokalem w spornym okresie oraz poniesienia z tego tytułu szkody oraz wysokość czynszu, który powódka mogłaby uzyskać oraz możliwości wynajęcia lokalu w spornym okresie a tym samym spełniania przesłanek odpowiedzialności pozwanej.

Uzasadniając apelację, powódka powołała się także na wyrok Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 11 marca 2015r., sygn. akt III Ca 1687/14, oddalający apelację Gminy G. od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach z dnia 3 czerwca 2014r., sygn. akt I C 413/13, zasądzającego kwotę odszkodowania na rzecz (...) Spółki Akcyjnej S.A. w W..

W odpowiedzi na apelację pozwana Gmina G. wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie na jej rzecz od powódki zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Podniosła, że apelacja jest bezzasadna, a wyrok Sądu pierwszej instancji jest prawidłowy, jako że powódka w toku postępowania nie wykazała dochodzonego roszczenia.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja strony powodowej jest bezzasadna i jako taka nie może zostać uwzględniona.

Sąd Rejonowy poczynił zasadniczo prawidłowe ustalenia faktyczne w sprawie, oparte na zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym oraz prawidłowo rozłożonym ciężarze dowodu. Ustalenia te Sąd Okręgowy w całej rozciągłości podziela.

W toku prowadzonego procesu – zarówno na etapie postępowania I – instancyjnego jak i II – instancyjnego - powódka nie wykazała przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej. Zarzuty apelacji, chociaż obszerne, pozostają jedynie polemiką z prawidłowymi ustaleniami Sądu pierwszej instancji. Ustalenia te zostały oparte na takich dowodach z dokumentów, jakie powódka zgłosiła w toku postępowania. Dowody, za pomocą których powódka mogłaby wykazać istnienie przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej, nie zostały powołane również na etapie postępowania apelacyjnego, w szczególności nie powołano się na nie i nie załączono ich do apelacji. W

szczegółności zaś nie zostały przedstawione na etapie postępowania przed Sądem I instancji. Dołączone do pozwu dokumenty wbrew argumentacji apelacji nie wykazują możliwości wynajęcia lokalu na wolnym rynku ani wysokości opłat, jakie faktycznie uiszczala powódka w związku z zajmowaniem lokalu przez wyeksmitowanych lokatorów, którym Sąd ustalił prawo do lokalu socjalnego.

Niezależnie od powyższego apelacja sama w sobie zawiera stwierdzenia, które pozostają ze sobą w sprzeczności. Skarżąca stwierdza bowiem początkowo, iż „wskutek zaniechania pozwanej gminy powód poniósł szkodę i fakt jej poniesienia został przez powoda w pełni wykazany albowiem nie jest możliwe wynajęcie lokalu zasiedlonego przez osoby co do których zapadł wyrok eksmisyjny i które tego lokalu nie opuściły. (...). Powód udowodnił wysokość żądanego odszkodowania w spornym okresie” (k. 213). W dalszej zaś kolejności – pomimo wcześniejszych twierdzeń o udowodnieniu przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej za pomocą dowodów z dokumentów - powódka wnosi o powołanie biegłego rzeczoznawcy majątkowego celem ustalenia ww. faktów.

Po przeanalizowaniu materiału dowodowego Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu pierwszej instancji, iż powódka (...)Spółka Akcyjna S.A. w W. nie dowiodła możliwości wynajęcia lokalu położonego w G. przy ul. (...) w okresie od 1 stycznia 2012r. do 31 maja 2013r. (lucrum cessans) ani rzeczywiście poniesionych kosztów z tytułu opłat, mediów płaconych za mieszkańców zajmujących ten lokal (damnum emergens).

Należy podkreślić, że Sąd odwoławczy miał na uwadze regulację prawną, zgodnie z którą sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym (art. 382 k.p.c.). Na rozprawie w dniu 11 lutego 2016r. Sąd odwoławczy, zgodnie z wnioskiem strony powodowej, postanowił o dopuszczeniu dowodu z opinii rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność możliwości wynajęcia lokalu położonego w G. przy ul. (...) na wolnym rynku przy uwzględnieniu zapisów regulaminu zasad najmu i gospodarowania zasobami mieszkalnymi w (...) S.A. w W., a jeśli istniała możliwość wynajęcia lokalu – zobowiązał biegłego do wyliczenia potencjalnego czynszu najmu, jaki powódka mogłaby uzyskać za okres od 1 lutego 2012r. do 31 maja 2013r. (k. 236).W sporządzonej opinii

(k. 246-250) biegła sądowa stwierdziła, że zgodnie ze znajdującym się w aktach sprawy dokumentem „Zasady najmu i gospodarowania lokalami mieszkalnymi w Spółce (...) Spółka Akcyjna w przypadku zwolnienia lokalu mieszkalnego powódka jest zobowiązana w pierwszej kolejności do przeznaczania go do:

- 1) przekwaterowania osób zamieszkujących w budynkach mieszkalnych położonych na gruntach wchodzących w skład linii kolejowej, ze szczególnym uwzględnieniem linii przeznaczonych do modernizacji,
- 2) przekwaterowania osób z budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych o bardzo złym stanie technicznym,
- 3) przekwaterowania 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 poprzez przekwaterowania ww. kategorii osób, gdy lokal posiada uregulowany stan prawny bądź uregulowanie nastąpi w najbliższym okresie czasu, powódka jest zobowiązana do jego zbycia na zasadach i w trybie obowiązującym w (...) S.A.

Dopiero w przypadku, gdy lokal mieszkalny nie może być zagospodarowany w sposób wskazany powyżej i dodatkowo zachodzi ekonomicznie uzasadniona konieczność jego dalszego wykorzystywania na cele mieszkalne, powódka ma możliwość podjęcia działań zmierzających do jego zasiedlenia na czas nieoznaczony w trybie przetargu, który ma na celu uzyskanie najwyższej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. W pierwszej kolejności organizowany jest przetarg ograniczony wyłącznie do czynnych pracowników spółek wymienionych w Załączniku nr 1 do Regulaminu organizacyjnego (...) S.A. centrala spółki.

Dopiero niewyłonienie najemcy w trybie przetargu ograniczonego ogłasza się przetarg nieograniczony. Niezależnie od powyższego Prezes Zarządu – Dyrektor Generalny, na umotywowany wniosek Dyrektora Biura lub Dyrektora

Oddziału, a także na wniosek Zarządu Spółki Grupy (...) może wyrazić zgodę na najem lokalu mieszkalnego dla pracownika (...) S.A. lub na rzecz Spółki Grupy (...)

Biegła zaznaczyła, że do akt sprawy nie przedłożono dokumentów stwierdzających:

- brak osób uprawnionych w pierwszej kolejności do zajęcia lokalu poprzez ich przekwaterowanie z dotychczasowego miejsca zamieszkania,
- niemożność zbycia lokalu na zasadach ogólnych i w trybie obowiązującym w (...) S.A. oraz wystąpienia o ekonomicznie uzasadnionej konieczności jego dalszego wykorzystywania na cele mieszkalne,
- brak możliwości wyłonienia najemcy w drodze przetargu ograniczonego wyłącznie do czynnych pracowników spółek wymienionych w załączniku nr 1 do regulaminu organizacyjnego (...) S.A.

Po przeanalizowaniu dokumentu zatytułowanego „Zasady najmu i gospodarowania lokalami mieszkalnymi w Spółce (...) Spółka Akcyjna oraz w oparciu o dokumenty zgromadzone w aktach sprawy biegła stwierdziła, że powódka nie miała możliwości wynajęcia przedmiotowego lokalu na wolnym rynku.

Sąd odwoławczy w pełni podziela wnioski zaprezentowane w opinii biegłej. Znajdują one swoje odzwierciedlenie w dokumentach załączonych do akt sprawy m.in. Zasadach najmu i gospodarowania lokalami mieszkalnymi w Spółce (...) Spółka Akcyjna. Wnioski opinii są jednoznaczne i należyście umotywowane. Znajdują też pełne odzwierciedlenie w treści uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia.

Zatem uzupełnienie postępowania dowodowego w postępowaniu apelacyjnym nie doprowadziło do zmiany ustaleń poczynionych w sprawie.

W tym stanie sprawy nie można uznać powództwa za wykazane. Strona powodowa nie sprostała ciężarowi dowodzenia z art. 6 k.c., zgodnie z którym to przepisem ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne.

Powódka nie wykazała ani szkody rzeczywiście poniesionej (damnum emergens) ani utraconych korzyści (lucrum cessans). Należy podzielić stanowisko Sądu pierwszej instancji, że odnośnie szkody rzeczywiście poniesionej powódka winna przedstawić dowody na okoliczność poniesienia na rzecz podmiotów trzecich określonych kosztów, zaliczek na media, itp. Nie jest w tym zakresie wystarczające załączenie do pozwu jedynie zestawienia. Zestawienie to pochodzi od powódki i w żaden sposób nie wyjaśnia podstawy umieszczenia w nim konkretnych kwot jako odszkodowania należnego w poszczególnych okresach miesięcznych. W szczególności nie ujmuje i nie wyodrębnia należności za media, stałych opłat itp. i nie wyjaśnia podstaw ich naliczenia. Nie zostało to też wykazane innymi dowodami (umowy z podmiotami trzecimi, faktury, zeznania świadków itp.). to prowadzi do wniosku o niewykazaniu roszczenia co do damnum emergens.

Odnośnie utraconych korzyści powódka nie wykazała, aby miała możliwość wynajęcia lokalu na wolnym rynku. I nie można tu podzielić jej argumentacji, że sam fakt zajmowania lokalu przez byłych najemców stanowi jej szkodę w tym zakresie.

Podstawą ustalenia zaistnienia szkody w zakresie lucrum cessans w niniejszej sprawie byłoby bowiem wykazanie, że z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością powódka uzyskała by korzyść (w tym przypadku wolnorynkowy czynsz najmu), gdyby lokal był opróżniony wskutek zaoferowania byłym najemcom przez pozwaną najmu lokalu socjalnego).

Ze zgromadzonego materiału faktycznego wynika zatem, że powódka – z uwagi na konieczność stosowania się do wewnętrznych regulaminów obowiązujących w spółce - nie miała możliwości wynajęcia przedmiotowego lokalu na wolnym rynku. Potwierdziła to biegła w swej opinii.

Odnieść też należy się do powołanego w apelacji wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 11 marca 2015r., sygn. akt III Ca 1687/14, którego treść uznać należy za bezsporną pomiędzy stronami, skoro były one stronami tego postępowania. Wyrokiem tym oddalono apelację Gminy G. od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach z dnia 3 kwietnia 2014r., sygn. akt I C 413/13, zasadzającego kwotę odszkodowania na rzecz (...) Spółki Akcyjnej S.A. w W.. Treść tego rozstrzygnięcia nie może rzutować w żaden sposób na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy. W sprawie, na którą skarżąca się powołuje, Sądy pierwszej jak i drugiej instancji dysponował innym materiałem dowodowym zaprezentowanym przez strony. Dotyczy to dokumentów będących wewnętrznymi regulacjami obowiązującymi w powodowej spółce, na podstawie których jest ona władna wynająć lokal pozostający w jej zasobach, które nie były powoływane przez żadną ze stron i brane pod uwagę przez Sądy orzekające w sprawie.

Powyższe wywody prowadzą do wniosku, że Sąd Rejonowy nie naruszył w sprawie przepisów prawa materialnego, a to art. 6 k.c. i art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego ((Dz.U. z 2005 r., nr 31, poz. 266 ze zm.). Analiza sprawy doprowadziła też do wniosku o niemożności postawienia Sądowi zarzutu naruszenia przepisów postępowania. Nadto z przyczyn powołanych wcześniej nie można uznać, aby w sprawie zaistniała sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Odnośnie podniesionego w apelacji zarzutu niewyjaśnienia wszystkich istotnych okoliczności sprawy poprzez niedopuszczenie wnioskowanego przez powódkę dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego wskazać należy, że Sąd odwoławczy takowy dowód dopuścił w postępowaniu apelacyjnym, wnioski opinii biegłej nie potwierdzają jednak stanowiska procesowego strony powodowej. Jak wynika z analizy sprawy, zgromadzony materiał sprawy pozwalał na wydanie zaskarżonego wyroku, przy przyjęciu prawidłowego rozłożenia ciężaru dowodu między stronami.

Z tych przyczyn apelację jako nieuzasadnioną oddalono na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. i przy zastosowaniu § 6 pkt 5 i § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 28 września 2002 r. 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 r., poz. 490), biorąc pod uwagę, że pozwana wygrała sprawę w postępowaniu odwoławczym, a poniosła koszty wynagrodzenia pełnomocnika w tym postępowaniu. Tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych w postępowaniu odwoławczym Sąd nakazał pobrać od powódki, która proces przegrała na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gliwicach kwotę 407,41 zł. Kwota ta stanowi wynagrodzenie przyznane biegłej postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 30 maja 2016r. wypłacone tymczasowo z sum Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach. Orzeczenie to oparto na art.113 ust.1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. jedn. Dz. U. z 2016 poz.623).

SSO Artur Żymełka SSO Gabriela Sobczyk SSO Marcin Rak