

*Sygn. akt III Ca 207/14*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Mirella Szpyrka

Sędzia SO Barbara Braziewicz (spr.)

Sędzia SR del. Roman Troll

Protokolant Iwona Reterska

po rozpoznaniu w dniu 4 września 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 18 listopada 2013 r., sygn. akt I C 348/13

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 300 zł (trzysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSR del. Roman Troll SSO Mirella Szpyrka SSO Barbara Braziewicz

## UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka Akcyjna w W. zażądała zasądzenia od pozwanej Gminy G. kwoty 4.824,41 zł, a także zasądzenia kosztów postępowania, za zaniechanie przez pozwaną wykonania obowiązku przewidzianego w art. 14 ust. 1 u.o.p.l., tj. niedostarczenie lokalu socjalnego A. W., M. W. i małoletniemu S. W., wobec których zapadł wyrok eksmisyjny z orzeczeniem prawa wymienionych do takiego lokalu.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości jako bezzasadnego oraz nie wykazanego co do wysokości szkody.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 18 listopada 2013r. Sąd Rejonowy w Gliwicach w sprawie z powództwa (...) Spółki Akcyjnej w W. przeciwko Gminie G. oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 600zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Rozstrzygnięcie to Sąd Rejonowy podjął po ustaleniu, że powódka (...) Spółka Akcyjna w W. jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...). Wyrokiem z dnia 8 czerwca 2010r., sygn. akt I C 1339/09, Sąd nakazał A. W., M. W. i S. W., aby opróżnili lokal mieszkalny położony w G. przy ulicy (...) i wydali go powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy. Pozwani uzyskali prawo do lokalu socjalnego. Wykonanie wyroku wstrzymano do czasu złożenia

uprawnionym przez Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. A. W. nie opuścił przedmiotowego lokalu. W okresie od dnia 1 stycznia 2011r. do 31 grudnia 2011r. mieszkał w nim sam. Nie uiszczał odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Pismem z dnia 20 grudnia 2010r. powódka zgłosiła pozwanej żądanie przedstawienia A. W., M. W. i S. W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. (...) S.A. pismem z dnia 20 lutego 2012r. wezwała Gminę G. do zapłaty odszkodowania w kwocie 4.824 zł za bezumowne zajmowanie lokalu za okres od 1 stycznia 2011r. do 31 grudnia 2011r. Pozwana w odpowiedzi odmówiła uczynieniu zadość żądaniu, uznając je za bezzasadne. Powódka w dniu 4.1.2007r. wynajęła lokal mieszkalny typu M3, dnia 21.11.2008 r. lokal mieszkalny typu M2, 29.5.2009 r. lokal typu M2, 24.8.2009 r. lokal typu M2, 27.5.2009 r. lokal typu M2. (...) S.A. prowadzi m.in. gospodarkę mieszkaniową w zakresie wynajmu lokali. Powódka, zgodnie z obowiązującym ją regulaminem, wynajmuje znajdujące się w jej zasobie lokale.

Sąd Rejonowy powyższy stan faktyczny ustalił w oparciu o w znacznej części okoliczności bezsporne oraz dowody z dokumentów precyzyjnie opisane w uzasadnieniu, które należy przeanalizować. Sąd na rozprawie w dniu 18 listopada 2013r. oddalił wniosek dowodowy 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 2011r. do 31 grudnia 2011r. bowiem ostatecznie doszedł do przekonania, że samo hipotetyczne określenie przez biegłego wysokości ewentualnego czynszu najmu nie jest równoznaczne z wykazaniem zaistnienia szkody po stronie powódki. Powódka nie zgłosiła wniosku dowodowego na okoliczność wykazania zaistnienia realnej możliwości wynajęcia lokalu w G. przy ul. (...) we wskazanym okresie. Stąd też dowód z opinii był nieprzydatny do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a jego dopuszczenie godziłoby w zasadę ekonomiki postępowania.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo jako bezzasadne podlegało oddaleniu. W przedmiotowej sprawie powódka dochodziła zapłaty kwoty 4.824,41 zł tytułem odszkodowania za zaniechanie przez pozwaną wykonania obowiązku przewidzianego w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 ze zm.), tj. za niedostarczenie lokalu socjalnego A. W., M. W. i S. W., którym takie uprawnienie przyznano wyrokiem Sądu Rejonowego w Gliwicach z dnia 8 czerwca 2010r. Odszkodowanie dotyczyło okresu od 1 stycznia 2011r. do 31 grudnia 2011r. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., nr 31, poz. 266 ze zm.) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Ustęp 3 tego przepisu stanowi, iż osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Natomiast zgodnie z ustępem 5 jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 k.c. Art. 417 § 1 k.c. stanowi, iż za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego lub inna osoba prawna wykonująca tę władzę z mocy prawa. Odpowiedzialność gminy i dłużnika na podstawie art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów ma charakter odpowiedzialności in solidum (uchwała SN z dnia 7 grudnia 2007r. w sprawie o sygnaturze III CZP 121/07). Oznacza to, że odpowiedzialność Gminy nie ma charakteru odpowiedzialności subsydjarnej (tak m.in. w wyroku SN z dnia 19 czerwca 2008 r., V CSK 31/08). 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. Postępowanie dowodowe wykazało w części bezprawność działania (zaniechania) pozwanej oraz zaistnienie związku przyczynowego pomiędzy owym zaniechaniem a możliwością powstania ewentualnej szkody. Szkada zaistniałaby, jeżeli właściciel dowiódłby z dużym prawdopodobieństwem możliwości wynajęcia lokalu położonego w G. przy ulicy (...) w okresie od dnia 1 stycznia 2011r. do 31 grudnia 2011r. Powódka jednak nie wykazała, by miała realną możliwość wynajęcia opisanego lokalu i faktyczną możliwość pozyskania z tego tytułu określonych środków finansowych. Podkreślić należy, iż 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. Powinność taka wynika wprost z treści art. 6 k.c., zgodnie z którym ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Reguła ta znajduje również swój procesowy odpowiednik w treści art. 232 k.p.c., w świetle którego to strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Wobec stanowczego stanowiska strony pozwanej, podważającej zasadę dochodzonego roszczenia, to powódka winna wykazać, że gdyby uprawnionym do lokalu socjalnego przedstawiono ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, a powódka mogła swobodnie dysponować swoim lokalem, to doszłoby faktycznie do wynajmu mieszkania. Tego jednak (...) S.A. nie udowodniła. Wyjaśnić bowiem należy, iż strona powodowa wprawdzie zgłosiła wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego, jednakże na okoliczność ustalenia wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby uzyskać z tytułu najmu spornego lokalu mieszkalnego w okresie od 1 stycznia 2011 r. 31 grudnia 2011 r. Zatem przedstawione przez biegłego wyliczenie miałooby charakter czysto teoretyczny, wskazywałoby w sposób prawidłowy jaki zysk strona powodowa mogłaby osiągnąć, gdyby udało się jej zawrzeć umowę najmu. Dołączone do pozwu umowy dotyczące wynajęcia w okresie od stycznia 2007 r. do sierpnia 2009 r. jednego lokalu typu M3 i czterech lokali typu M2 nie dowodzi, w opinii Sądu, rzeczywistej możliwości wynajęcia mieszkania o powierzchni 51,57 m<sup>2</sup> w okresie od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. Tym bardziej okoliczności tej nie wykazuje zapis statutowy o prowadzeniu przez powódkę gospodarki mieszkaniowej w zakresie wynajmu lokali. Należało również poddać ocenie zasadność żądania odszkodowania już od 1 stycznia 2011 r. Zważyć bowiem należy, że powódka zażądała od pozwanej wskazania lokalu dla A. W., M. W. i S. W. pismem z dnia 20 grudnia 2010r. Nie wiadomo, czy wezwanie w ogóle dotarło do pozwanej, a jeśli tak, to kiedy. Ustawa o ochronie praw lokatorów nakłada na Gminę obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego osobie, wobec której orzeczono eksmisję, gdy takie uprawnienie zostało zawarte w wyroku sądu. Ustawodawca nie określił jednak, w jakim terminie obowiązek ten powinien zostać wykonany. Jest faktem powszechnie znanym, że Gmina G. nie dysponuje wolnymi lokalami socjalnymi oczekując na zgłoszenie się uprawnionych. Nie jest więc w stanie zrealizować żądania natychmiast po wezwaniu. Niezbędny jest czas do przygotowania mieszkania. Nie można zatem uznać, że Gmina działała bezprawnie nie dostarczając lokalu socjalnego z dnia na dzień, w pierwszym okresie 2011r. Wykładnia językowa art.14 ust.1 zd. 2 powołanej ustawy nie daje podstaw do dokładnego wskazania terminu, w jakim Gmina ma wykonać swój obowiązek. Winien to być jednak termin rozsądny, który pozwoliłby pozwanej, przy należyтым wykonywaniu swoich obowiązków, dokonać wszystkich czynności przygotowawczych i zaoferować lokal. Obligowanie Gminy do natychmiastowego dostarczanie lokalu w tak krótkim czasie, z uwagi na obiektywne przeszkody, narażałoby ją z góry na odpowiedzialność odszkodowawczą, a to stałoby w sprzeczności z obowiązującym porządkiem prawnym. Należy bowiem podkreślić, że art. 417 k.c. wymaga wykazania bezprawności postępowania Gminy, a zatem złamania określonych reguł postępowania wyznaczonych przez normy prawne lub zasady współżycia społecznego. Wskazana argumentacja nie pozwala zatem na uwzględnienie żądania powódki już od dnia 1 stycznia 2011r. W ocenie Sądu, w okolicznościach niniejszej sprawy, rozsądny termin, od którego można by rozważać odpowiedzialność pozwanej, określić należy na 3 miesiące. Mógłby on dać możliwość prawidłowego wykonania przez Gminę jej ustawowego obowiązku. Reasumując należy uznać, że powódka nie wykazała zaistnienia wszystkich przesłanek warunkujących odpowiedzialność pozwanej. Stąd powództwo jako niezasadne uległo oddaleniu. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Od powyższego wyroku powód wniósł apelację, zaskarżając go w całości. Zarzucił w niej błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu przez Sąd, że powód nie poniósł szkody wskutek niepłacenie przez osoby uprawnione najmu lokalu mieszkalnego, położonego w G. przy ul. (...), za okres od 1 stycznia 2011r. do 31 grudnia 2011r. w wysokości 4.824,21 zł, powód nie wezwał skutecznie pozwanej do przedstawienia A. W., M. W. i S. W. oferty najmu lokalu socjalnego, naruszenie przepisów postępowania tj.art.233§1 k.p.c. poprzez ustalenie, że niespłacenie odszkodowania przez osoby zamieszkujące przedmiotowy lokal nie stanowi wykazania szkody poniesionej przez powoda, art. 233§1 k.p.c. w zw. z art.15 ust.2 ustawy o ochronie praw lokatorów, poprzez przyjęcie, że na powodzie spoczywał obowiązek wezwania pozwanej do dostarczenia lokalu socjalnego uprawnionym w wyroku wydanym przez Sąd Rejonowy w Gliwicach w sprawie o sygn. akt IC 1339/09, naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 417§1 k.c. , art.361§1 k.c. w zw. z art.18 ust.5 ustawy o z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez niewłaściwe ich zastosowanie i nieprawidłową wykładnię poprzez przyjęcie, że dla wykazania zaistnienia szkody po stronie powoda konieczne jest udowodnienie możliwości wynajmu lokalu na

wolnym rynku, podczas gdy szkoda wynika z faktu niedostarczenia lokalu socjalnego przez Gminę, a jej wartość jest równa niezapłaconemu odszkodowaniu przez lokatorów uprawnionych mocą wyroku sądowego do lokalu socjalnego zamieszkujących w lokalu bez tytułu prawnego, wskutek braku zaoferowania im lokalu socjalnego przez Gminę, przyjęcie, że Gmina nie ponosi odpowiedzialności za szkodę doznaną przez powoda w związku z niepłaceniem przez osoby zajmujące przedmiotowy lokal, przyjęcie, że powód nie wykazał zaistnienia szkody wskutek niepłacenia czynszu przez osoby zajmujące ten lokal, przyjęcie, że działanie Gminy w postaci niedostarczenia lokalu socjalnego osobom uprawnionym w wyroku IC 1339/09 nie stanowi zaniechania Gminy oraz art.455k.c. w zw. z art.18 ust.5 u.o.p.l. w zw. z art.15 ust.2 u.o.p.l. poprzez przyjęcie, że roszczenie powoda z tytułu odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego nie było wymagalne w dniu 1 stycznia 2011r. We wnioskach apelacyjnych skarżący żądał zmiany zaskarżonego wyroku i zasądzenia poprzez uwzględnienie powództwa w całości, to jest 4.824,21 zł i zasądzenie na rzecz powoda kosztów postępowania sądowego za wszystkie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji oraz pozostawienie rozstrzygnięcia o kosztach sądowych, w tym kosztach zastępstwa procesowego temu Sądowi.

Pozwana w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie w całości i zasądzenie od niej na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego, wg norm przepisanych, na poparcie swojego stanowiska przedstawiając obszerną argumentację.

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

Apelacja powoda jest nieuzasadniona, gdyż zaskarżony wyrok należy uznać za trafny. Powołane w apelacji zarzuty dopuszczenia się błędów w ustaleniach faktycznych, naruszenia przepisów prawa procesowego i materialnego należało uznać za chybione.

Na wstępie należy zauważyć, iż zdaniem Sądu Okręgowego zmiana podstawy faktycznej powództwa przed sądem odwoławczym jest równoznaczna z wystąpieniem z nowym roszczeniem, a tego zabrania art.383 k.p.c. Powództwo składa się z dwóch elementów – żądania oraz podstawy faktycznej powództwa, którą jest przytoczenie okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie pozwu. Zmiana podstawy faktycznej powództwa powodowałaby, że przedmiotem rozpoznania przez sąd odwoławczy byłoby nowe powództwo, a takie uprawnienie sądu drugiej instancji jest wyłączone, ponieważ przedmiotem procesu w drugiej instancji może być w całości lub części wyłącznie to, co było przedmiotem procesu przed sądem niższym, bądź też to, co się stało przedmiotem procesu do chwili zamknięcia rozprawy w pierwszej instancji. Dopuszczając możliwość zmiany podstawy powództwa, sąd drugiej instancji rozpoznawałby sprawę, o której nie rozstrzygnął sąd pierwszej instancji co naruszałoby zasadę instancyjności (zob. T. Ereciński, Apelacja w postępowaniu cywilnym, LexisNexis, W-wa 2009r.).

W niniejszej sprawie powód w pozwie, także konsekwentnie przed Sądem pierwszej instancji, żądał zasądzenia kwoty 4.824,41zł. Podnosił, iż wobec tego, że A. W. był najemcą lokalu nr (...) przy ul. (...) w G. i nie płacił powodowi odszkodowania na podstawie art.18 ust.3 ustawy o ochronie praw lokatorów za ten lokal za okres od 1 stycznia 2011r. do 31 grudnia 2001r., to powód żąda od pozwanej Gminy odszkodowania w wysokości 4.824,41zł, wyliczonego jako wynik pomnożenia przyjętej przez powoda hipotetycznej stawki miesięcznej czynszu przez metraż mieszkania ( 6,69zł/m<sup>2</sup> za okres od stycznia do czerwca 2011r. i 8,89zł/m<sup>2</sup> począwszy od lipca do grudnia 2011r. ) i nie odnoszącej się do stawki czynszu wynikającej z pierwotnej umowy najmu łączące powoda z byłym najemcą. Powód wysokość przyjętej stawki czynszu przyjmował w oparciu o hipotetyczną wysokość stawki czynszu wynikającą z innych umów, „ które treścią stosunku obligacyjnego, charakterystyką przedmiotu umowy mogą być uznane za sobie adekwatne”. Zatem uważał, iż doznał uszczerbku w wysokości różnicy między majątkiem jaki miałby, gdyby dysponował przedmiotowym lokalem swobodnie, a majątkiem jaki ma nie mogąc lokalem tym swobodnie dysponować z powodu niemożności eksmisji A. W. na skutek niedostarczenia mu lokalu socjalnego przez Gminę. Tym samym nie odnosił poniesionej przez niego szkody do wysokości odszkodowania, które miał w tym okresie czasu płacić były lokator zajmujący przedmiotowy lokal. Dopiero na etapie postępowania apelacyjnego, w tym zakresie zmienił swoje stanowisko i stwierdził, iż poniósł szkodę także w postaci straty spowodowanej nieuiszczaniem przez byłego lokatora opłat za

używanie przedmiotowego lokalu mieszkalnego i stwierdził, iż przynajmniej w tym zakresie Sąd winien jego roszczenie uwzględnić. Zdaniem Sądu Okręgowego tego rodzaju zmiana podstawy faktycznej powództwa była niedopuszczalna w świetle art.383 k.p.c.

Niezależnie od powyższych uwag, należy podkreślić, iż przedstawiony przez powoda materiał dowodowy nie dawał żadnych podstaw do wyliczenia wysokości straty spowodowanej nieuiszczeniem przez byłego lokatora opłat za używanie przedmiotowego lokalu mieszkalnego w okresie od stycznia 2011r. do 31 grudnia 2011r. Wystarczającymi dowodami na fakt zaistnienia szkody w tej postaci i jej wysokości nie mogły być dołączone do akt informacje w postaci niepodpisanego wykazu sald na początek lutego 2012r. dotyczącego przedmiotowego lokalu oraz wykazu naliczonych odszkodowań za używanie tego lokalu za okres od stycznia 2011r. do grudnia 2011r. podpisanego przez osobę nieupoważnioną przez powoda do jego reprezentowania. Powódka nie przedstawiła dokumentów źródłowych wykazujących powierzchnię przedmiotowego lokalu, stawki pierwotnego czynszu, także wysokości opłat za media w tym lokalu, ilości zajmujących go w tym czasie osób. Przedłożony do akt niepodpisany wykaz sald dokumentem w ogóle nie jest, natomiast dołączony do akt sprawy wykaz naliczonych odszkodowań jest dokumentem prywatnymi w rozumieniu art.245 k.p.c. i zgodnie z tą regulacją prawną stanowi tylko dowód tego, iż osoba która go podpisała złożyła zawarte w jego treści oświadczenie. Równocześnie nie korzysta on jednakże z domniemania zgodności z rzeczywisty stanem rzeczy, stąd też wobec stanowiska pozwanej kwestionującej co do zasady żądanie pozwu, to na powódzie ciążył obowiązek wykazania, iż zawarte w nim oświadczenia są zgodne prawdą, powód jednak tego nie uczynił, konstruując podstawę faktyczną swojego powództwa w zupełnie odmienny sposób.

Powód dochodząc odszkodowania przed sądem pierwszej instancji swój uszczerbek wiązał z faktem utraty hipotetycznych nie uzyskanych przez niego korzyści – tzw. *lucrum cesans*, z tytułu niewynajmowania na wolnym rynku przedmiotowego lokalu, a nie poniesionej w wyniku działań pozwanej straty – tzw. *damnum emergens*, czyli faktu niepłacenia odszkodowania za zajmowany lokal przez byłego najemcę. Tym samym zarzuty podnoszone w apelacji, a dotyczące tak naruszenia prawa procesowego, jak i prawa materialnego, a odnoszące się do powyższej kwestii, nie mogły odnieść skutku.

Przechodząc do pozostałych zarzutów podniesionych w apelacji, to Sąd Okręgowy zasadniczo podziela i uznaje za swoje zarówno ustalenia faktyczne, jak i prawne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, uznając, iż nie ma potrzeby ich ponownego szczegółowego przytaczania, ponieważ ustalenia te znajdują oparcie w zebranych w sprawie materiale dowodowym, które to dowody Sąd ten ocenił w granicach zakreślonych przepisem art.233§ 1 k.p.c., wbrew twierdzeniom powoda. Sąd Okręgowy uznał, iż Sąd *meriti* nie przekroczył granic swobodnej oceny dowodów. Wnioski tego Sądu, co do faktów w sposób logiczny wynikają z treści dowodów zgromadzonych w sprawie, a zaoferowanych przez obie strony, równocześnie Sąd poddał ocenie w sposób kompleksowy i właściwy cały materiał dowodowy zebrany w niej.

Trafnie przyjął Sąd *meriti*, że powód nie wykazał, iż miał realną możliwość wynajęcia przedmiotowego lokalu i faktyczną możliwość pozyskiwania z tego tytułu określonych środków finansowych. Dołączone do pozwu dokumenty, w tym umowy najmu za okresy od stycznia 2007r. do sierpnia 2009r. nie dowodzą, możliwości wynajęcia na wolnym rynku, za stawki przyjęte przez powoda, przedmiotowego lokalu w okresie od stycznia 2011r. do 31 grudnia 2011r. Tym samym słusznie uznał Sąd *meriti*, iż wobec nie wykazania przez powoda realnej możliwości wynajęcia przedmiotowego lokalu we wskazanym okresie czasu, wykazanie poprzez opinię biegłego potencjalnych stawek czynszu najmu nie będzie równoznaczne z wykazaniem zaistnienia szkody po stronie powoda.

Wbrew zarzutom apelacji Sąd Rejonowy trafnie ocenił, iż w zebranych w sprawie materiale dowodowym brak jest podstaw do poczynienia definitywnych ustaleń co do faktu i wysokości szkody poniesionej przez powoda w następstwie niedostarczenia przez gminę byłym najemcom lokalu socjalnego. Przy czym, jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy, to na powódzie ciążył powyższy obowiązek (art.6 k.c.), z którego ten się nie wywiązał. Powód nie wykazał jednoznacznie wysokości utraconych przez siebie korzyści, tj. możliwości wynajmu przedmiotowego lokalu oraz wysokości dochodu, który mógłby uzyskać, gdyby dysponował nim. Należy podkreślić, iż szkoda w postaci utraty korzyści musi być przez

poszkodowanego wykazana z tak dużym prawdopodobieństwem, że w świetle doświadczenia życiowego uzasadnia przyjęcie, iż utrata spodziewanych korzyści rzeczywiście nastąpiła.

Skoro zatem powództwo, o sprecyzowanym w pozwie żądaniu oraz podstawie faktycznej, nie zostało wykazane, było ono bezzasadne.

Za nie trafny należało uznać także zarzut naruszenia przez Sąd prawa materialnego tj. art. 417§1 k.c. , art.361§1 k.c. w zw. z art.18 ust.5 ustawy o z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez niewłaściwe ich zastosowanie i nieprawidłową wykładnię poprzez przyjęcie, iż generalnie powód nie wykazał szkody powstałej w wyniku nie wskazania przez pozwaną lokalu socjalnego. Związek przyczynowy między niedostarczeniem lokalu socjalnego przez pozwaną, a zatem zaniechaniem Gminy w postaci niedostarczenia lokalu socjalnego osobom uprawnionym z wyroku eksmisyjnego, a szkodą powoda w postaci utraty korzyści z tytułu powstałej różnicy między czynszem obciążającym byłego lokatora powódki a czynszem, który powódka mogłaby uzyskać przy wynajmie tego lokalu po cenach rynkowych jest oczywisty. Niemniej zgodzić należało się z Sądem Rejonowym, iż powód nie wykazał, by szkodę taką poniósł, także nie wykazał jej wysokości. Oceniając dowody zaofertowane przez powoda należało uznać je za niewystarczające i nieprzekonywujące w świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego. Pozwana zakwestionowała fakt i wielkość poniesionej przez powoda szkody, zatem rzeczą jego było powołanie w tej materii jednoznacznych i przekonujących dowodów, czego nie uczynił.

Także za bezzasadny należało uznać zarzut dopuszczenia się przez Sąd błędu w ustaleniach faktycznych, polegającego na tym, iż powód nie wezwał skutecznie pozwanej do przedstawienia A. W., M. W. i S. W. oferty najmu lokalu socjalnego, a także naruszenia prawa materialnego tj. art.455k.c. w zw. z art.18 ust.5 u.o.p.l. w zw. z art.15 ust.2 u.o.p.l. poprzez przyjęcie, że roszczenie powoda z tytułu odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego nie było wymagalne w dniu 1 stycznia 2011r. Skoro bowiem termin spełnienia świadczenia przez pozwanego Gminę G. (w zakresie wynikającym z wyroku w sprawie IC 1339/09 Sądu Rejonowego w Gliwicach ) nie był oznaczony, ani też nie wynikał z właściwości zobowiązania, to Gmina ( dłużnik ) powinna spełnić świadczenie niezwłocznie po wezwaniu przez powoda (wierzyciela) do spełnienia (art.455k.c.). Powód pismem z dnia 20 grudnia 2010r. wezwał Gminę G. do przedstawienia A. W., M. W. i małoletniemu S. W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, które to uprawnienia zostały im przyznane przez Sąd Rejonowy w Gliwicach w wyroku z dnia 8 czerwca 2010r. w sprawie o sygn. akt IC 1339/09. Nie mniej powód nie przedłożył w toku niniejszego postępowania dowodu potwierdzenia odbioru tego pisma przez pozwaną. Tym samym nie wykazał, iż powyższe wezwanie skutecznie dotarło do pozwanej, zatem było wymagalne w dniu 1 stycznia 2011r. Tym samym, abstrahując od argumentacji przedstawionej przez Sądu Rejonowego, a dotyczącej tej kwestii , należało uznać powyższe zarzuty za chybione.

Ponadto zarzuty podniesione w apelacji mają w ocenie Sądu Okręgowego przede wszystkim charakter czysto polemiczny i sprowadzają się do negowania właściwej oceny i ustaleń Sądu pierwszej instancji, przeciwstawiając im własne oceny i wnioski, które w żadnym razie nie mogą podważyć trafności rozstrzygnięcia i argumentacji Sądu Rejonowego.

Konkludując, zaskarżony wyrok odpowiada prawu, a zarzuty powoda nie zasługiwały na uwzględnienie.

***Z tych względów, na podstawie art. 385 k.p.c., apelację powoda oddalono, jako bezzasadną. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono po myśli art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i w oparciu o § 2 ust.1 i 2, § 6 pkt. 3 w zw. z § 13 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu [Dz. U. z 2002 r. Nr 163, poz. 1348].***

SSR del. Roman Troll SSO Mirella Szpyrka SSO Barbara Braziewicz