

Sygn. akt I C 1735/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 stycznia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Korfanty

Protokolant: Sylwia Pordzik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 stycznia 2016 roku w G.

sprawy z powództwa (...) **S.A. w W.**

przeciwko **Gminie G.**

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda (...) S.A. w W. na rzecz pozwanej Gminy G. kwotę 1.200 zł (tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego pozwanego.

SSR Grzegorz Korfanty

Sygn. akt I C 1735/14

UZASADNIENIE

Powódka (...)Spółka Akcyjna w W., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, zażądała zasądzenia od pozwanej Gminy G. kwoty 8.063,37 zł wraz z odsetkami ustawowymi za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniosła, że przedmiotem żądania pozwu jest należność stanowiąca odszkodowanie przysługujące powódce od pozwanej z tytułu niewykonania obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego M. N. i B. S., wobec których wyrokiem Sądu Rejonowego w Gliwicach, w sprawie prowadzonej pod sygnaturą akt I C 825/09, orzeczono eksmisję z lokalu mieszkalnego numer (...) położonego

w G. przy ulicy (...), z jednoczesnym uprawnieniem tych osób do otrzymania lokalu socjalnego. Wobec nieprzedstawienia przez pozwaną osobom eksmitowanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, powódka wezwała pozwaną do wykonania tego obowiązku. Pozwana nie spełniła żądania powódki,

w konsekwencji czego powódka wezwała pozwaną do zapłaty na jej rzecz odszkodowania za niedostarczenie eksmitowanym lokalu socjalnego. Powódka wyjaśniła, że wysokość należnego jej odszkodowania ustaliła jako czynsz, który mogłaby pozyskać, gdyby swobodnie dysponowała lokalem, przy czym jego wysokość została ustalona na poziomie stawek obowiązujących na wolnym rynku najmu lokali mieszkalnych. Odszkodowanie obejmowało okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku.

Na rozprawie w dniu 13 stycznia 2015 roku pozwana Gmina G., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o oddalenie powództwa

w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana przede wszystkim zarzuciła, że powódka nie wykazała szkody, zarówno co do zasady, jak i wysokości. Nadto podkreśliła, że strona przeciwna nie udowodniła, by osoby eksmitowane, po uprawomocnieniu się wyroku, nadal zamieszkiwały w przedmiotowym lokalu, uniemożliwiając powódce swobodne dysponowanie lokalem.

Po sporządzeniu opinii przez biegłego sądowego, pozwana, w piśmie procesowym z dnia 23 grudnia 2015 roku podniosła, że powódka nie wykazała w żaden sposób, iż byłaby w stanie wynająć sporny lokal na wolnym rynku za cenę wskazaną w opinii biegłego. Podkreśliła również, że powódka jest spółką Skarbu Państwa i w pierwszej kolejności ma obowiązek wynajmowania lokali swoim pracownikom. Tymczasem nie uprawdopodobniła ona, że zgodnie z wiążącymi ją wewnętrznymi regulacjami mogłaby wynająć lokal na wolnym rynku. Jednocześnie ponownie wskazała, że strona przeciwna w żaden sposób nie wykazała, iż w spornym okresie przedmiotowy lokal był faktycznie zajmowany przez osoby uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego, a tym samym, że poniosła szkodę.

W piśmie procesowym z dnia 12 sierpnia 2015 roku powódka rozszerzyła żądanie pozwu, domagając się zasądzenia na swoją rzecz kwoty 14.543,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi za okres od dnia 23 lipca 2013 roku do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...)Spółka Akcyjna w W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...). Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal, posadowiony jest na gruncie będącym własnością Skarbu Państwa, oddanym (...)Spółce Akcyjnej w W.

w użytkowanie wieczyste. Budynek ten stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności.

/dowód: wydruk elektronicznej księgi wieczystej KW (...) (k. 10 – 23)/

Wyrokiem z dnia 15 października 2009 roku, prawomocnym z dniem 6 listopada 2009 roku, Sąd Rejonowy w Gliwicach nakazał M. N. i B. S. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...) i wydanie go (...)Spółce Akcyjnej w W., jednocześnie przyznając M. N. i B. S. prawo do lokalu socjalnego. W punkcie trzecim wydanego orzeczenia wstrzymano jego wykonanie do czasu złożenia uprawnionym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przez Gminę G..

/dowód: wyrok Sądu Rejonowego w Gliwicach z dnia 15 października 2009 roku w sprawie o sygn. akt I C 825/09 (k. 24-25)/

Pismem z dnia 7 października 2010 roku (...) Spółka Akcyjna w W. zgłosiła Gminie G. żądanie przedstawienia M. N. i B. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

/dowody: pismo powódki z dnia 7 października 2010 roku (k. 26), wraz z dowodem doręczenia (k. 27)/

Kolejnym pismem z dnia 13 stycznia 2014 roku (...)Spółka Akcyjna w W. wezwała Gminę G. do zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego uprawnionym w łącznej wysokości 8.063,37 zł wraz z odsetkami, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

/dowód: pismo powódki z dnia 13 stycznia 2014 roku(k. 28) wraz z dowodem doręczenia

(k. 28v)

W odpowiedzi, pismem z dnia 22 stycznia 2014 roku, Gmina G. uznała roszczenie (...) Spółki Akcyjnej w W. za bezzasadne i odmówiła wypłaty odszkodowania.

/dowód: pismo pozwanej z dnia 22 stycznia 2014 roku (k. 32)/

W ramach polityki mieszkaniowej prowadzonej przez (...)Spółkę Akcyjną w W., możliwy jest wynajem lokali mieszkalnych, stanowiących własność spółki. Zgodnie z obowiązującymi w spółce 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

1 m⁽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.

/dowody: uchwała Zarządu (...) S.A. z dnia 17 grudnia 2013 roku (k. 81), zasady najmu i gospodarowania lokalami mieszkalnymi w (...) S.A. (k. 82-85), uchwała nr 773 Zarządu (...) S.A. z dnia 11 października 2011 roku (k. 86), uchwała nr 502 Zarządu (...) S.A. z dnia 12 lipca 2011 roku (k. 87), uchwała nr 99 Zarządu (...) S.A. dnia 22 lutego 2011 roku (k. 88), zasady najmu i gospodarowania lokalami mieszkalnymi w (...) S.A.(k. 89-92 /

W ramach prowadzonej gospodarki nieruchomościami (...) Spółka Akcyjna w W. pozyskała w okresie od 2008 – 2009 roku z najmu lokali

o zbliżonym standardzie na terenie miasta G. wpływy na poziomie od 14,00 zł do 20,00 zł za 1m⁽²⁾.

/dowód: umowy najmu lokali mieszkalnych (k. 33 – 45)/

W okresie od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku, w przypadku wynajmowania przez (...)Spółkę Akcyjną w W. lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...) na warunkach komercyjnych, spółka mogłaby uzyskać czynsz w wysokości 6.286,82 zł.

/dowód: opinia biegłego sądowego (k. 98 – 121)/

W okresie od miesiąca stycznia 2012 roku do miesiąca grudnia 2013 roku (...)Spółka Akcyjna w W. nie odnotowała żadnych wpłat na poczet przysługującego jej odszkodowania.

/dowody: zestawienie odszkodowania (k. 29), wykaz zaległości (k. 30 – 31)/

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie wymienionych powyżej dowodów z dokumentów oraz z opinii biegłego z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego oraz pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Zarówno treść, jak i autentyczność dokumentów zgromadzonych w materiale dowodowym nie były kwestionowane przez żadną ze stron, a i Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. W konsekwencji, Sąd przydał tym dokumentom moc dowodów w całości.

Sporządzoną opinię biegłego sądowego z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego oraz pośrednictwa w obrocie nieruchomościami Sąd ocenił jako fachową i rzetelną.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu.

W niniejszej sprawie powódka dochodziła zapłaty odszkodowania za zaniechanie przez pozwaną wykonania obowiązku przewidzianego treści przepisu art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2014, poz. 150 – j.t.), tj. za niedostarczenie lokalu socjalnego M. N. i B. S., których uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego zostało przyznane na mocy wyroku Sądu Rejonowego w G. z dnia 15 października 2009 roku.

Zgodnie z treścią przepisu art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) 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 przepisu, 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.

W toku niniejszego postępowania pozwana podniosła zarzut wobec żądania pozwu kwestionując okoliczność, by lokal mieszkalny numer (...) położony w G. przy ulicy (...) był zajmowany przez eksmitowanych w okresie, którego dotyczył pozew. Powódka w żaden sposób nie ustosunkowała się do podniesionego zarzutu, nie wykazała także inicjatywy dowodowej, która doprowadziłaby do obalenia zarzutu pozwanej. Także Sąd, opierając się na dowodach zgromadzonych w materiale dowodowym, nie był władny ustalić, czy lokal mieszkalny numer (...) w okresie objętym pozwem w istocie był zajmowany przez eksmitowanych. Okoliczności tej nie sposób wyinterpretować z jakiegokolwiek dokumentu, w tym w szczególności z wyroku eksmisyjnego Sądu Rejonowego w Gliwicach z dnia 15 października 2009 roku (sygn. akt I C 825/09), czy też z wykazu zaległości, obrazującego brak odnotowania jakichkolwiek wpłat na poczet tej należności. Zdaniem Sądu zaferowany przez powódkę materiał dowodowy, a także niepoddanie się przez nią rygorowi wynikającemu z treści przepisu art. 6 k.c., nie pozwoliło na ustalenie istnienia zasadniczej okoliczności, która warunkuje badanie dalszych przesłanek odszkodowawczych. Wymaga podkreślenia, że postawienie przez pozwaną zarzutu niewykazania faktu zajmowania lokalu mieszkalnego w okresie wskazanym w pozwie przez eksmitowanych obaliło pierwotne twierdzenia powódki o braku możliwości dysponowania przez nią spornym lokalem. W takiej sytuacji, to na powódce ciążył ciężar dowodzenia okoliczności przeciwnej, tj. faktu zajmowania lokalu przez eksmitowanych, albowiem to powódka z tej okoliczności wywodziła korzystne dla siebie skutki prawne. W oparciu o gołosłowne twierdzenie o stałym zajmowaniu przez eksmitowanych spornego lokalu mieszkalnego nie można uwzględnić powództwa, albowiem okoliczność ta nie została wykazana za pomocą żadnego dowodu – czy to dowodu z przesłuchania świadków czy z dokumentów (np. kierowanych personalnie i odbieranych przez eksmitowanych pod adresem przy ulicy (...) pism powódki). Jest to o tyle istotne, że z treści przepisu art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów (...) wynika wprost, że jedną z przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej gminy jest zajmowanie lokalu przez osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego.

Na marginesie należy wskazać, że nawet gdyby przyjąć, że okoliczność zajmowania przedmiotowego lokalu mieszkalnego została przez powódkę wykazana, to zdaniem Sądu powódka z kolei nie wykazała, ażeby w spornym okresie była ona w stanie wynająć sporny lokal, gdyby nie był on zajmowany przez osoby eksmitowane, na rynku komercyjnym. W tym miejscu należy zaznaczyć, że (...) Spółka Akcyjna w W. co do zasady prowadzi gospodarkę mieszkaniową, tj. wynajmuje lokale mieszkalne i użytkowe, znajdujące się w jej zasobach na rynku komercyjnym, jednakże, jak wykazało przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe, zgodnie z wewnętrznymi regulacjami dotyczącymi przeznaczania lokali mieszkalnych do wynajęcia, powódka w pierwszej kolejności wykorzystuje posiadany zasób wolnych lokali do przekwaterowania osób zamieszkujących w budynkach mieszkalnych położonych na gruntach wchodzących w skład linii kolejowej (...), przekwaterowania osób z budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych o bardzo złym stanie technicznym, przekwaterowanie osób zajmujących lokale mieszkalne w budynkach dworców kolejowych i pozostałych budynkach wykorzystywanych do celów zarządzania infrastrukturą kolejową lub eksploatacji i utrzymania infrastruktury kolejowej oraz przekwaterowania osób z budynków i lokali mieszkalnych zlokalizowanych na nieruchomościach planowanych do komercyjnego zagospodarowania. W przypadku braku możliwości zagospodarowania lokalu w jeden z powyższych sposobów, lokal mieszkalny przeznaczony jest do zbycia, przy czym najpierw w drodze przetargu ograniczonego wyłania się osobę oferującą najwyższą stawkę najmu (mogą w nim brać udział wyłącznie czynni pracownicy spółek grupy (...)), a dopiero w przypadku niewyłonienia najemcy w tym trybie, lokal przeznaczony jest do wyłonienia jego najemcy w trybie przetargu nieograniczonego.

W następstwie tych ustaleń, należy uznać, że powódka nie wykazała ani zasady odpowiedzialności pozwanej – zaistnienia u powódki szkody spowodowanej zajmowaniem lokalu mieszkalnego przez eksmitowanych, ani nawet możliwości wynajęcia lokalu mieszkalnego na rynku komercyjnym, w konsekwencji czego powództwo jako niezasadne podległo oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł z mocy przepisu art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. zasądzając je w całości na rzecz pozwanej od powódki jako strony przegrywającej proces. Na poniesione przez pozwaną koszty procesu, w łącznej kwocie 1.200,00 zł, złożyło się wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika.

SSR Grzegorz Korfanty