WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 maja 2017r.

Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P., VII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Gerard Bochyński

Protokolant: protokolant sądowy M. K.

po rozpoznaniu w dniu 17 maja 2017r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa ***P. W., E. L., G. S.***

przeciwko ***Miastu P.***

o zapłatę

I. Oddala powództwo.

II. Kosztami procesu obciąża w całości powodów, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu.

SSR Gerard Bochyński

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20 marca 2015r. powodowie P. W., E. L. i G. S. wnieśli o zasądzenie od pozwanego Miasta P. na ich rzecz kwoty 10.530,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podali, że są współwłaścicielami nieruchomości położonej przy ul. (...) w P., dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą (...). Na przedmiotowej nieruchomości wybudowany jest budynek mieszkalny wielolokalowy. W budynku tym znajduje się lokal mieszkalny nr (...), który bez tytułu prawnego zajmowali Z. R., K. G. i M. G.. Wyrokiem z dnia 28 grudnia 2010r. w sprawie o sygn. IX C 787/10 Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu orzekł wobec wymienionych osób eksmisję z tego lokalu mieszkalnego, przyznając im prawo do lokalu socjalnego. Zdaniem strony powodowej pozwany nie wskazał do tej pory lokalu socjalnego, do którego na mocy wskazanego wyroku były uprawnione byli najemcy. W tej sytuacji powodom przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy. Powodowie podali, iż w okresie objętym pozwem, tj. od dnia 1 lipca 2011r. do dnia 30 września 2011r., mieli oni zamiar wynająć lokal nr (...) na wolnym rynku. Według nich możliwy do uzyskania z tytułu najmu czynsz opiewana na kwotę 3.510,00 zł miesięcznie, dlatego też domagają się zapłaty od pozwanego kwoty 10.530,00 zł.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu swojego stanowiska strona pozwana wskazała, że to na powodzie spoczywa ciężar udowodnienia faktów, z których wywodzi skutki prawne. Pozwany przede wszystkim zaprzeczył jakoby osoby uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego zamieszkiwały w lokalu powoda w okresie objętym pozwem , podnosząc przy tym, iż twierdzenia powoda w tym zakresie nie znajdują oparcia w dowodach. Pozwany zakwestionował zamiar powodów

wynajęcia lokalu opisanego w pozwie, a także, że gdyby wynajęcie lokalu opisanego w pozwie było możliwe powodowie mogliby uzyskać kwotę dochodzoną pozwem. Nadto pozwany wskazał, iż powodowie w żaden sposób nie wykazali spełniania przesłanek odpowiedzialności deliktowej przez pozwanego, zarówno co do zasady jak i co do wysokości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

P. W., E. L. i G. S., H. K. oraz A. K. są współwłaścicielami nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), w której znajduje się lokal numer (...).

Łączny udział powodów P. W., E. L. i G. S. w prawie własności tej nieruchomości wynosi 6/12.

(dowód: treść księgi wieczystej KW nr (...), okoliczność bezsporna)

Wyrokiem z dnia 28 grudnia 2010r. Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu w sprawie o sygn. IX C 787/10 nakazał, aby K. G., M. G., Z. R. i T. G. wydali stronie powodowej lokal nr (...) położony w P. przy ul. (...), a nadto orzekł o uprawnieniu K. G., M. G. i Z. R. do otrzymania lokalu socjalnego i nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Miasto P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wyrok ten stał się prawomocny z dniem 26 stycznia 2011r.

Przyczyną rozwiązania umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) były zaległości czynszowe – brak płatności czynszu i opłat eksploatacyjnych za okres od września do grudnia 2009r.

(dowód: wyrok Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu sygn. IX C 787/10 z dnia 28 grudnia 2010r. - k. 5, dokumenty znajdujące się w aktach sprawy Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu sygn. IX C 787/10, zeznania powoda P. W. – k. 250)

Powodowie P. W., E. L. i G. S. zwrócili się do Miasta P. z wnioskiem o zapewnienie lokalu socjalnego Z. R., K. G. i M. G..

(dowód: pisma z dnia 17 maja 2011r. i 31 grudnia 2013r. – k. 6 - 7)

K. G., M. G. i Z. R. zamieszkiwali w lokalu nr (...) przy ul. (...) w P. w okresie objętym pozwem, tj. od dnia 1 lipca 2011r. do 30 września 2011r.

Z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w tym przedziale czasowym nie zapłacili powodom żadnych kwot, a pozwany nie złożył im oferty zawarcia najmu lokalu socjalnego.

M. G. zmarł 13 grudnia 2013r. Z. R. zmarła 26 marca 2015r. K. G. opuściła wskazany wyżej lokal w dniu 30 stycznia 2016r.

Porozumienie, które w dniu 30 stycznia 2016r. zostało zawarte pomiędzy K. G. i H. K. oraz A. K. i które dotyczyło rozliczenia należności za korzystanie przez K. G. z lokalu nr (...), nie obejmowało należności za bezumowne korzystanie z tego lokalu w okresie od dnia 1 lipca 2011r. do 30 września 2011r.

(dowód: protokół zdawczo – odbiorczy – k. 128, potwierdzenia przelewów i wpłat – k. 178 – 203, porozumienie z dnia 30 stycznia 2016r. – k. 262 – 268, zeznania świadka K. G. – k. 163 – 164, zeznania świadka A. K. – k. 165 – 166, zeznania świadka H. – K. – k. 166 – 167, zeznania powoda P. W. – k. 250)

Wysokość czynszu najmu, jaki powodowie, wynajmując lokal nr (...) położny w P. przy ul. (...) w okresie od dnia 1 lipca 2011r. do dnia 30 września 2011r., mogliby uzyskać, wynosi 2.244,00 zł miesięcznie (łącznie 6.732,00 zł).

(dowód: opinia biegłego sądowego A. W. wraz z opinią uzupełniającą – k. 100 – 115, 205 - 225)

W przypadku opuszczenia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...) przez osoby zajmujące ten lokal i uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego, powodowie nie wynajęliby tego lokalu osobom trzecim. Lokal ten zostałby oddany w bezpłatne użytkowanie córce P. W., która zamieszkałby w tym mieszkaniu wraz ze swoją rodziną.

Z uwagi na fakt, że lokal nr (...) był zajmowany przez K. G., M. G. i Z. R. powodowie podjęli decyzję o adaptacji poddasza nieruchomości – lokalu nr (...) - na cele mieszkalne. Córka P. A. Ż. - poniosła koszty przystosowania poddasza na cele mieszkalne. A. Ż. zamieszkała w lokalu nr (...).

(dowód: faktury VAT i rachunki – k. 53 – 77, zeznania świadka A. Ż. – k. 165, zeznania świadka A. K. – k. 165 – 166, zeznania świadka H. – K. – k. 166 – 167, zeznania powoda P. W. – k. 250)

Pismem z dnia 13 marca 2014r. powodowie wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 126.360,00 zł tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego osobom zajmującym mieszkanie położone w P. przy ul. (...).Powyższa kwota obejmowała niezapłacony czynsz za ostatnie 36 miesięcy.

(dowód: pismo powodów z dnia 13 marca 2014r. – k. 8)

W dniu 23 maja 2014r. powodowie wystąpili do Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w P. z wnioskiem skierowaniem wobec Miasta P. o zawezwanie do próby ugodowej. W ramach tego wniosku powodowie wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 143.910,00 zł tytułem odszkodowania za niedostarczenie w okresie od stycznia 2011r. do maja 2014r. lokalu socjalnego osobom zajmującym mieszkanie położone w P. przy ul. (...). Pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia ugody.

(dowód: wniosek o zawezwanie do próby ugodowej – k. 8)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, opinii sporządzonej przez powołanego przez Sąd biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości mgr inż. A. W., zeznań świadków K. G., A. Ż., A. K. i H. K. oraz przesłuchanego w charakterze powoda P. W..

Zaoferowane do sprawy przez strony dokumenty Sąd uznał za wiarygodne, albowiem ich prawdziwości oraz treści w nich zawartych ostatecznie nie kwestionowała żadna ze stron, a Sąd nie miał podstaw, by czynić to z urzędu.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków K. G., A. Ż. oraz przesłuchanego w charakterze powoda P. W., albowiem były logiczne, spójne, wzajemnie się uzupełniały i w pełni ze sobą korespondowały oraz znajdowały potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym.

Identycznie należy ocenić zeznania świadków A. K. i H. K., z tym zastrzeżeniem, że Sąd nie dał wiary zeznaniom tych świadków w tym zakresie, w którym twierdzili oni, iż przyczyną rozwiązania stosunku najmu z osobami zajmującymi lokal nr (...) położony w P. przy ul. (...) był wyłącznie zamiar oddania w użytkowanie tego lokalu córce P. W.. Kwestionowane przez Sąd zeznania pozostają bowiem w sprzeczności z treścią dokumentów znajdujących się w aktach Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu o sygn. IX C 787/10, w tym treścią wypowiedzenia, gdzie wyraźnie wskazano, że przyczyną złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu przedmiotowego loku był brak płatności czynszu i opłat eksploatacyjnych za okres od września do grudnia 2009r.

Za w pełni przydatną dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy Sąd uznał opinię biegłego sądowego mgr inż. A. W.. Należy podkreślić, iż opinia przygotowana na potrzeby niniejszego postępowania przez biegłego (zarówno opinia główna, jak i uzupełniająca) jest wyczerpująca, odpowiada tezie dowodowej zawartej w postanowieniu, jest szczegółowa i precyzyjna oraz odzwierciedla aktualny poziom wiedzy. Zdaniem Sądu, przedmiotowa opinia nie zawiera również wad merytorycznych. Co istotne, omawiana opinia nie była kwestionowana przez żadną ze stron procesu.

Sąd oddalił wniosek strony powodowej o przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego sądowego, ponieważ w terminie tygodniowym zakreślonym przez Sąd (zarządzenie z dnia 20 grudnia 2016r., doręczone w dniu 2 stycznia 2017r. – k. 231 i 237 akt) strona powodowa, co ważne reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika,

nie ustosunkowała się do treści opinii. Wniosek o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego sądowego został złożony dopiero na rozprawie w dniu 9 lutego 2017r. i jako wniosek spóźniony nie mógł zostać uwzględniony (art. 207§6 k.p.c.). Bez wątpienia powoływany przez stronę powodową brak kompleksowego zapoznania się z treścią opinii (oświadczenie złożone przez pełnomocnika powoda do protokołu na rozprawie w dniu 9 lutego 2017r. – k. 239 akt) nie może usprawiedliwiać złożenia omawianego wniosku dowodowego po terminie zakreślonym przez Sąd.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo okazało się niezasadne.

Podstawę roszczenia powodów stanowiły przede wszystkim normy zawarte w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. 2005 361 266 z późn. zm. – dalej uopl). Zgodnie z art. 14 ust. 1 zdanie drugie oraz ust. 2 uopl - obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu, przy czym jeżeli w wyroku orzeczono o uprawnieniu, o którym mowa w ust. 1, dwóch lub więcej osób, gmina jest obowiązana zapewnić im co najmniej jeden lokal socjalny. Z kolei w myśl art. 18 ust. 5 cytowanej ustawy - jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.). Wreszcie stosownie do art. 417§1 k.c. 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.

By uzyskać korzystne dla siebie rozstrzygnięcie strona powodowa winna wykazać istnienie podstaw warunkujących odpowiedzialność pozwanego. Należą do nich - po pierwsze - niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie Miasta P. – w niniejszej sprawie polegające nie niedostarczeniu osobom uprawnionym lokalu socjalnego, po wtóre zaś - szkoda w majątku powodów – jako właścicieli lokalu, oraz po trzecie – związek przyczynowy pomiędzy wymienionymi przesłankami.

Powyższe oznacza, że w sprawie zastosowanie znajdą ogólne normy kodeksu cywilnego regulujące kwestię kompensacji szkody zawarte w art. 361 k.c. W myśl tegoż przepisu zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. W powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł (damnum emergens) oraz korzyści, które mógłby osiągnąć (lucrum cessans), gdyby mu szkody nie wyrządzono.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy uznać należało, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwalał Sądowi na ustalenie, że po pierwsze – w okresie objętym pozwem sporny lokal był zamieszkiwany przez lokatorów, wobec których zapadł prawomocny wyrok eksmisyjny, po wtóre zaś – Miasto P. nie zaproponowało tym lokatorom oferty zawarcia lokalu socjalnego, po trzecie – powodowie są współwłaścicielami tego lokalu, zaś wolnorynkowy czynsz możliwy w tym okresie do uzyskania za jego najem to kwota 2.244,00 zł miesięcznie.

Tak odtworzone okoliczności faktyczne nie pozwoliły jednakże na poczynienie ustalenia zasadniczego dla rozstrzygnięcia – a mianowicie - że w majątku powodów powstała szkoda.

Zważyć bowiem należy, iż nie można na gruncie chociażby zasad logicznego wnioskowania wywieść konkluzji, że samo zaniechanie zaoferowania lokatorowi przez gminę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego – automatycznie przesądza o powstaniu szkody w majątku właściciela (współwłaściciela).

Tak też przykładowo można wskazać, że szkoda taka może przyjąć zarówno postać tzw. utraconych korzyści – gdy to np. właściciel w przypadku przeprowadzki lokatora do lokalu socjalnego zamierzałby tak opuszczony lokal zagospodarować przez jego wynajem na wolnym rynku, z czego czerpałby korzyść w postaci czynszu. Szkoda taka

jednakże mogłaby przyjąć postać straty – gdy to w podobnej sytuacji właściciel, który sam nie ma gdzie mieszkać i oczekuje na opuszczenie swojego lokalu przez lokatora – zmuszony jest tolerować ów stan i samemu wynająć dla siebie mieszkanie, co naraża go na stratę w postaci konieczności płacenia czynszu. W pewnych przypadkach można sobie wyobrazić sytuację, gdy to pomimo opisanego zaniechania gminy do szkody w ogóle by nie doszło, gdyż np. właściciel w momencie opuszczenia lokalu – nie miałby zamiarów jakiegokolwiek go zagospodarowania. Sam brak oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego nie generuje apriorycznie szkody w majątku właściciela.

Powyższe oznacza, że właściciel inicjujący postępowanie przeciwko gminie w oparciu o normę zawartą w cytowanym art. 18 ust. 5 uopl, powinien udowodnić wszystkie okoliczności, skutkujące powstaniem odpowiedzialności po stronie gminy. Tymczasem powodowie w niniejszej sprawie tego nie uczynili. Twierdzenia strony powodowej odnoszące się do zamiaru wynajęcia lokalu nr (...) położonego w P. przy Kościelnej 28 okazały się nie tylko gołosłowne, nie poparte żadnymi dowodami, ale i sprzeczne z zeznaniami samego powoda P. W., który składając zeznania na rozprawie w dniu 22 marca 2017r. wyraźnie oświadczył, że w przypadku opuszczenia tego lokalu przez osoby go zajmujące i uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego, powodowie nie wynajęliby tego lokalu osobom trzecim, lecz lokal ten zostałby oddany w bezpłatne użytkowanie córce P. W., która zamieszkałby w tym mieszkaniu wraz ze swoją rodziną. Powyższe znajduje potwierdzenie także w zeznaniach świadków A. K. i H. K..

Po raz kolejny wypada zaznaczyć, iż w pozwie powodowie powoływali się zamiar oddania w najem lokalu i szkodę w postaci utraconego możliwego do uzyskania czynszu najmu. Jak już wyżej wskazano twierdzenia podnoszone w tej kwestii nie mogły zasługiwać na aprobatę. Podkreślić trzeba, że z twierdzeń podnoszonych przez stronę powodową w żaden sposób nie wynika, aby odszkodowanie dochodzone w ramach rozpatrywanej sprawy stanowiło stratę powstałą wskutek niemożności korzystania z lokalu przez właścicieli lub członków ich rodziny.

Skoro więc powód nie udowodnił wystąpienia okoliczności warunkujących zasadności jego roszczenia, powództwo – jako niezasadne – podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z art. 98§1 i 3 k.p.c. statuującego zasadę odpowiedzialności za wynik procesu w odniesieniu do kosztów procesu i zobowiązującego stronę przegrywająca do zwrotu kosztów postępowania stronie wygrywającej. Powodowie przegrali proces, stąd też zostali w całości obciążeni kosztami procesu. Na podstawie art. 108 k.p.c. szczegółowe wyliczenie kosztów procesu Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu.

SSR Gerard Bochyński