

*Sygn. akt VIII Ca 203/14*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 25 czerwca 2014 r.*

*Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy*

w składzie:

|                 |   |
|-----------------|---|
| Przewodniczący: | SSO Rafał Krawczyk (spr.)                       |
| Sędziowie:      | SSO Hanna Matuszewska<br>SSO Jadwiga Siedlaczek |
| Protokolant:    | sekr. sądowy Natalia Wilk                       |

po rozpoznaniu w dniu 25 czerwca 2014 r. w Toruniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Parafii (...)w G.**

przeciwko **Gminie Miasto G.**

**o zapłatę**

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Grudziądzu

z dnia 30 grudnia 2013 r.

sygn. akt I C 2309/13

1. **oddala apelację,**

2. **zasądza od powódki Parafii (...)w G. na rzecz pozwanej Gminy Miasto G. kwotę 1200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.**

*Sygn. akt VIII Ca 203/14*

## UZASADNIENIE

Powódka Parafia (...)w G. w pozwie przeciw Gminie - miastu G. żądała zasądzenia kwoty 10.227,67 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za niewykonanie przez pozwaną wyroku eksmisyjnego. Wyrokiem z dnia 30 grudnia 2014 r. Sąd Rejonowy w Grudziądzu oddalił powództwo oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. W motywach tego rozstrzygnięcia wyjaśniono, że wyrokiem z dnia 2 listopada 2009 r., w sprawie I C 426/09, na wniosek powódki Sąd orzekł eksmisję J. i.

Z. W.z mieszkania przy ul. (...) w G., ustalając w wyroku, iż pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Sąd nakazał równocześnie wstrzymanie wykonania eksmisji do czasu złożenia pozwanym przez Gminę – miasto G. oferty najmu lokalu socjalnego. W okresie objętym pozwem pozwana Gmina nie dostarczyła osobom eksmitowanym lokalu socjalnego. Pismem z dnia 17 lutego 2010 r. pełnomocnik powódki wystąpił do pozwanej o przydział eksmitowanym lokalu socjalnego. Pozwana nie spełniła tego obowiązku. W ocenie Sądu I instancji, choć co do zasady pozwana odpowiada za szkodę za niedostarczenie lokalu socjalnego byłym lokatorom pozostającym w zasobach mieszkaniowych pozwanej, wobec których orzeczono eksmisję z prawem do lokalu socjalnego, to jednak powódka nie wykazała wysokości tego roszczenia. Nie przedłożyła bowiem żadnych dokumentów świadczących o wysokości czynszu ani też opłat eksploatacyjnych, nie wskazała nawet, co się składa na te opłaty. Skoro pozwana zakwestionowała wysokość dochodzonego roszczenia, na powódce spoczywał ciężar wykazania odpowiednimi dokumentami, że wysokość opłat byłych lokatorów jej mieszkania jest taka a nie inna.

Powódka zaskarżyła powyższy wyrok w całości zarzucając:

1. naruszenie prawa procesowego - błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu że w ustalonym stanie faktycznym strona powodowa nie udowodniła wysokości czynszu, podczas gdy żądała od pozwanej zapłaty odszkodowania w wysokości czynszu, jaki należałby się jej jako właścicielce, gdyby stosunek najmu nie wygasł

2. naruszenie prawa materialnego:

- art. 18 ust. 5 w zw. z art. 18 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie i nieuznanie, iż pozwana zobowiązana jest do zapłaty za niedostarczenie lokalu socjalnego
- art. 6 k.c. poprzez oddalenie powództwa z uwagi na nieudowodnienie przez powódkę wysokości czynszu podczas gdy przepis ten miałby zastosowanie jedynie wówczas, gdyby powódka żądała odszkodowania wykraczającego ponad wysokość czynszu, jaki przysługiwałby z tytułu najmu, co nie miało miejsca w przedmiotowej sprawie.

Wniosła o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o jego uchylenie przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania a nadto o zasądzenie kosztów postępowania za I i II instancję.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje.**

**Apelacja była bezzasadna, zatem podlegała oddaleniu.**

Ustalenia faktyczne Sądu I instancji, sprowadzające się do faktu wydania wyroku eksmisyjnego z jednoczesnym wstrzymaniem jego wykonania do czasu zaoferowania przez Gminę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, oraz niedostarczenia takiego lokalu, nie są źródłem sporu.

Skutki pozostawania byłych lokatorów w lokalu po wyroku eksmisyjnym reguluje art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.Dz.U. z 2014 r. poz. 150). Zasadą jest, że osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, które z reguły odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać odszkodowania uzupełniającego (ust. 1 i 2). Natomiast 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 (ust. 3). 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. (ust. 5).

Odpowiedzialność gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego osobie uprawnionej z mocy wyroku eksmisyjnego ma jak się powszechnie przyjmuje charakter deliktowy; jest też odpowiedzialnością in solidum z byłym lokatorem, i jako taka nie ma cech odpowiedzialności subsydiarnej w stosunku do obowiązku tej osoby wynikającego z art. 18 ust. 1 i 3 cytowanej ustawy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2008 r., V CSK 31/08, OSNC-ZD z 2009 r. nr 1 poz.16; uchwała SN z dnia 7 grudnia 2007 r., III CZP 121/07, OSNC z 2008 r. nr 12 poz. 137). Odpowiedzialność Gminy jest zatem samoistna i niezależna od odpowiedzialności byłego lokatora.

Do przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 417 § 1 k.c., do którego odsyła art. 18 ust. 5 cyt. ustawy, należy szkoda wyrządzona przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej oraz adekwatny związek przyczynowy między tym działaniem lub zaniechaniem a szkodą. „Niezgoda z prawem” w ujęciu art. 417 § 1 k.c. należy interpretować ściśle, tj. jako sprzeczność z przepisami prawa. Pojęcie zaniechania dotyczy zaś tych sytuacji, w których obowiązek określonego działania jest skonkretyzowany w przepisie prawa i można ustalić, na czym konkretnie miałyby polegać zachowanie przy wykonywaniu władzy publicznej, aby do szkody nie doszło. W niniejszej sprawie ten element odpowiedzialności pozwanej można uznać za bezsporny, skoro jak wprost przyznaje, wbrew nałożonemu przez sąd obowiązkowi nie dostarczyła eksmitowanym lokatorom lokalu socjalnego.

Zakres odpowiedzialności pozwanej wyznacza art. 361 § 1 i 2 k.c. W jego świetle Gmina powinna odpowiadać jedynie za normalne, dające się przewidzieć, następstwa swojego zaniechania, a naprawienie szkody winno objąć straty, które poniosła jako właścicielka lokalu, oraz korzyści, które mogłaby osiągnąć, gdyby gmina we właściwym czasie zaoferowała osobom uprawnionym lokal socjalny. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 16 maja 2012 r., III CZP 12/12 (Lexis.pl nr 3874032) za elementy szkody na gruncie art. 18 ust.5 ustawy o ochronie praw lokatorów należy uznawać zarówno straty wynikające z niemożliwości uzyskania czynszu najmu jak i straty będące następstwem konieczności ponoszenia przez samego właściciela opłat za korzystanie z lokalu obejmujących np. należności za wodę, energię elektryczną i ogrzewanie mieszkania, a więc opłat eksploatacyjnych. Istnienie szkody w tym zakresie wymaga jednak indywidualnej oceny, uwzględniającej okoliczności towarzyszące możliwości wynajmowania konkretnego lokalu, pozostaje bowiem kwestią konkretnych ustaleń, czy na określonym rynku najmu lokali jego właściciel - przy uwzględnieniu określonej rynkowej stawki czynszu - może uzyskać dodatkowo od wyjmującego także należności pokrywające w całości lub w części wysokość opłat związanych z korzystaniem z lokalu.

W myśl art. 6 k.c. w niniejszej sprawie na powódce spoczywał ciężar dowodu w zakresie wysokości szkody, jaką poniosła w związku z bezprawnym zaniechaniem pozwanej Gminy i dalszym przebywaniem eksmitowanych osób w jej lokalu. Powódka upatruje źródła swej szkody w niemożliwości uzyskania czynszu najmu w okresie od marca 2010 r. do marca 2013 r., w ramach którego wyróżnia czynsz sensu stricto (rozumiany jako świadczenie najemcy w stosunku najmu) oraz opłaty eksploatacyjne. Powinna więc udowodnić, że wynajmując lokal na warunkach rynkowych w tym okresie faktycznie byłaby w stanie uzyskać czynsz (obejmujący opłaty eksploatacyjne) w żądanej wysokości. Takiego dowodu powódka nie przeprowadziła, zaś pozwana nie przyznała okoliczności wskazywanych w pozwie (art. 229, 230 k.p.c.). Mówiąc zatem wprost, nie sposób ustalić, jak został obliczony czynsz którego żąda powódka, czy pozostaje w jakimkolwiek związku z rynkowym czynszem jaki mogłaby uzyskać za przedmiotowy lokal gdyby mogła go swobodnie wynająć, czy też jego wysokość stanowi wyłącznie projekcję powódki. Środkiem dowodowym pozwalającym na ustalenie takiej okoliczności byłyby np. opinia z biegłego z dziedziny wyceny nieruchomości. W przywołanym przez Sąd Rejonowy orzeczeniu Sądu Okręgowego z dnia 9 czerwca 2010 r. w sprawie VIII Ca 16/10 Sąd Okręgowy wyraził pogląd, iż odszkodowanie należy się od gminy co najmniej w wysokości czynszu jaki należałby się właścicielowi gdyby stosunek najmu nie wygasł. Istotą uchybienia dowodowego strony powodowej w sprawie był brak wykazania tej właśnie minimalnej wysokości odszkodowania w sytuacji gdy okoliczność ta została zakwestionowana przez pozwaną. Oczywiście jest, iż wysokość czynszu można było wykazać choćby za pomocą umów najmu czy aneksów do nich. Powódka takich dowodów nie zaoferowała. Dodać można, że wskazywanie dopiero w apelacji przykładowych wysokości czynszu najmu w podobnych lokalach jest spóźnione i nie mogło zostać uwzględnione przez sąd odwoławczy nie tylko z przyczyn określonych w art. 381 k.p.c., ale i tego, że wysokość czynszu w innych nieruchomościach mogłaby być co najwyżej bazą do rozstrzygnięcia sprawy przez biegłego, a taki wniosek nie został złożony. Dane te mogłyby także bez opinii biegłego wykazać, że czynsz należny wcześniej od byłych lokatorów

pozostawał poniżej stawek rynkowych, tymczasem jak już wcześniej wskazano powódka nie udowodniła podstaw ustalenia wysokości tego czynszu i ustalonego następnie w oparciu o jego wysokość odszkodowania.

W sprawie niniejszej nie było również możliwe ustalenie odszkodowania w wysokości przybliżonej w oparciu o art. 322 k.p.c. Przepis ten może mieć zastosowanie wówczas, gdy precyzyjne udowodnianie wysokości szkody jest niemożliwe lub znacznie utrudnione, nie służy natomiast korygowaniu dowodowych zaniechań strony.

W rezultacie należy podzielić stanowisko Sądu I instancji, iż powódka nie wykazała wysokości roszczenia. Apelacja podlegała zatem oddaleniu (art. 385 k.p.c.). O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono po myśli art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz § 6 pkt 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości 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).