

*Sygn. akt III Ca 265/14*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Magdalena Balion - Hajduk

Sędzia SO Gabriela Sobczyk (spr.)

Sędzia SR del. Maryla Majewska – Lewandowska

Protokolant Iwona Reterska

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2014 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.

przeciwko Gminie G.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 18 listopada 2013 r., sygn. akt I C 1252/12

**1 zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

**a oddala powództwo;**

**b zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;**

**c nakazuje pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gliwicach kwotę 1.305,40 zł (tysiąc trzysta pięć złotych i 40/100) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;**

**1 zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 479 zł (czterysta siedemdziesiąt dziewięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSR del. Maryla Majewska - Lewandowska SSO Magdalena Balion – Hajduk SSO Gabriela Sobczyk

## UZASADNIENIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. wniosła o zasądzenie od pozwanej Gminy G. kwoty 3578,36 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty a także zasądzenia kosztów postępowania. W uzasadnieniu wskazała, że uzyskała wyrok eksmisyjny z 17.06.2011r. przeciwko G. Ż., P. Ż. (1) i P. Ż. (2), w wyroku przyznano w.w. osobom lokal socjalny. Wniosek o lokal socjalny dla pozwanych powódka skierowała do Gminy G. w dniu 10 lutego 2012r. od daty złożenia tego wniosku naliczyła zaległość w opłatach za loka, którego dotyczyła eksmisja wg stanu na dzień 31.07.2012r., zaległość wyniosła kwotę 3578,36 zł. Na wezwanie powódki pozwana odmówiła zapłaty. Powódka wskazała ponadto, że opłaty w powodowej spółdzielni nie są wygórowane, są ustalane na poziomie kosztów. Wskazała

ponadto, że dłużniczka zajmuje lokal bez tytułu prawnego i nie wnosi żadnych opłat za mieszkanie, a powódka musi uiszczać należności do instytucji gminnych( opłaty za wodę, ciepło, podatki).

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Zarzuciła, że powódka nie wykazała że jest właścicielem lokalu, a zgodnie z art. 18 ust.5 ustawy o ochronie praw lokatorów, roszczenie odszkodowawcze do gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego przysługuje właścicielowi. Z ostrożności procesowej zarzuciła ponadto, że powódka nie wykazała w należyty sposób wysokości rzeczywiście poniesionej szkody, mimo że to na niej spoczywa obowiązek w tym zakresie. Zakwestionowała wysokość rzekomej szkody, na jaką powódka się powołuje.

Na wniosek powódki przeprowadzono w sprawie dowód z opinii biegłego.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 18 listopada 2013r. Sąd Rejonowy w Gliwicach zasądził od pozwanej Gminy G. na rzecz powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. kwotę 3578,36 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 7 września 2012r. do dnia zapłaty, nadto zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1096zł tytułem zwrotu kosztów postępowania oraz nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1305,40zł tytułem zwrotu kosztów opinii biegłego tymczasowo wyłożonych z sum budżetowych.

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy ustalił, że prawomocnym wyrokiem z 17 czerwca 2011r. w sprawie I C 47/11 Sąd Rejonowy w Gliwicach nakazał G. Ż., P. Ż. (1) i P. Ż. (2) opuszczenie i opróżnienie z rzeczy lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...) i wydanie go Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.. Jednocześnie ustalił uprawnienie pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego.

Sąd Rejonowy ustalił, że lokatorzy nie opuścili tego lokalu i nadal nie uiszczają odszkodowania. Powódka pismem z dnia 10.02. 2012 r zwróciła się do pozwanej o dostarczenie lokalu socjalnego dla uprawnionych. W odpowiedzi pozwana informowała, że nie dysponuje wolnym lokalem socjalnym. Pismem z dnia 9.08.2012r powódka wezwała pozwaną do zapłaty odszkodowania z tytułu niedostarczenia uprawnionym lokalu socjalnego na kwotę 3.578,36 zł w terminie do dnia 31.08.2012 r. W odpowiedzi pozwana odmówiła zapłaty odszkodowania.

Sąd Rejonowy ustalił ponadto, że miesięczna wartość rynkowej stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) w okresie od 10 lutego 2012 roku do 31 lipca 2012 roku wynosiła 980 zł, a łączna wartość rynkowej stawki czynszu najmu wskazanego lokalu mieszkalnego w okresie od 10 lutego 2012 roku do 31 lipca 2012 roku wynosiła 5.500 zł. Stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w części jako bezsporny, w części w oparciu o dowody z dokumentów i na podstawie pisemnych opinii biegłej uznając je za bezstronne, pełne i wiarygodne.

W tym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne w całości.

Wskazał na 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.) , zgodnie z którym osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Zgodnie z ustępem 3 tego przepisu 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.

Sąd Rejonowy wskazał, że w uchwale z dnia 7 grudnia 2007 roku w sprawie III CZP 121/07 Sąd Najwyższy stwierdził, że odpowiedzialność gminy i dłużnika na podstawie art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów ma charakter odpowiedzialności in solidum.

Sąd Rejonowy wskazał, że w niniejszej sprawie bezspornym było, iż w stosunku do G. Ż., P. Ż. i P. Ż. (2) orzeczono eksmisję z zajmowanego przez nich lokalu, przyznając im prawo do lokalu socjalnego. Powódka podnosiła, że niezapewnienie rodzinie lokalu socjalnego przez pozwaną wyrządziło jej szkodę w wysokości wskazanej w pozwie.

Okoliczność, że eksmitowane osoby nie płacą czynszu i opłat za media nie była kwestionowana przez pozwaną. Gmina kwestionowała natomiast wysokość szkody. W ocenie Sądu Rejonowego strona powodowa wywiązała się z obowiązków dowodowych i wykazała wysokość roszczenia. Na sporną okoliczność dopuszczono dowód z opinii biegłego ds. szacowania nieruchomości. Biegła określiła miesięczną wartość rynkowej stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) w okresie od lutego 2012 roku do lipca 2012 roku na kwotę 980 zł, zaś łączną wartość rynkowej stawki czynszu najmu lokalu w zakreślonym okresie na kwotę 5.500 zł. Tym samym oczywistym jest, że zaniechanie pozwanej wyrządziło powodce szkodę w kwocie 5.500 zł, gdyż powódka została pozbawiona możliwości dysponowania lokalem a jednocześnie nie uzyskiwała od zajmujących lokal byłych najemców żadnych opłat.

Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy zasądził kwotę zgodną z żądaniem pozwu z odsetkami (art. 481 § 1 i 2 k.c.) od dnia wniesienia pozwu.

O kosztach orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 k.p.c., nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gliwicach kwotę 1.305,40 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana. Zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi naruszenie art. 18 ust.5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez uznanie, że powodce przysługuje roszczenie odszkodowawcze od Gminy na podstawie art. 417 kc pomimo, że powódka nie wykazała, że jest właścicielem lokalu. Zarzuciła też naruszenie tego przepisu poprzez uznanie, że pozwana dopuściła się zaniechania dostarczenia lokalu socjalnego dla uprawnionych od takiego lokalu, pomimo że powódka wzywała pozwaną o dostarczenie lokalu socjalnego dopiero pismem z dnia 10 lutego 2012r. Zarzuciła też naruszenie prawa procesowego, a to art. 233§1kpc poprzez nieprawidłową ocenę materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie i uznanie, że powódka należyście wykazała poniesioną szkodę.

Stawiając te zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania za obie instancje.

W uzasadnieniu podniosła, że w postępowaniu powódka dochodziła tzw. damnum emergens, tj realnych kosztów używania lokalu, a Sąd Rejonowy wyrok oparł na opinii biegłego, który wskazał wysokość czynszu możliwego do osiągnięcia na rynku z najmu tego lokalu. Zdaniem pozwanej powódka nie wykazała swego roszczenia dokumentami źródłowymi. Nadto zarzuciła, że powódka nie wykazała adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy rzekomym zaniechaniem Gminy a wystąpieniem szkody. Wskazała ponadto, że co prawda odpowiedzialność Gminy i osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego a uprawnioną z mocy z mocy wyroku do lokalu socjalnego jest odpowiedzialnością in solidum, jednak nie zmienia to faktu, że odpowiedzialność gminy ma charakter odpowiedzialności odszkodowawczej, zatem ustalenie samej szkody jest koniecznym warunkiem określenia odszkodowania.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji.

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

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Nie można podzielić ustaleń Sądu Rejonowego w części, w jakiej uznaje on za bezsporny fakt nieuiszczania należności przez osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego wskazując, że nie był kwestionowany przez pozwaną. Tymczasem zaistnienie szkody było przez pozwaną kwestionowane, skoro wnosila ona o oddalenie żądania, a w uzasadnieniu odpowiedzi na pozew mówiła o rzekomej szkodzie, zarzucając że powódka nie wykazała w należyty sposób wysokości rzeczywiście poniesionej szkody, mimo że to na niej spoczywa obowiązek w tym zakresie. Zakwestionowała wysokość rzekomej szkody, na jaką powódka się powołuje.

Ponadto w zakresie ustaleń sądu rejonowego nie znalazła się istotna okoliczność, a to nie ustalono, czy powódka jest właścicielem lokalu czy też całego budynku, w którym lokal zajmują osoby objęte wyrokiem eksmisyjnym Sądu Rejonowego w Gliwicach z 17 czerwca 2011r. w sprawie I C 47/11. Okoliczność ta ma zasadnicze znaczenie w sprawie, z uwagi na treść art. 18 ust.5 ustawy o ochronie praw lokatorów...

Okoliczność ta nie była objęta nawet twierdzeniami powódki. Pozwana natomiast jednoznacznie w odpowiedzi na pozew zarzuciła, że powódka okoliczności tej nie wykazała. Odpis odpowiedzi na pozew został doręczony powódce, ustosunkowała się ona do stanowiska pozwanej, lecz mimo to nie przedstawiła dowodów na okoliczność, że ma status właściciela nieruchomości (lokalu, budynku), zupełnie pomijając odniesienie się do stanowiska pozwanej w tym zakresie.

Sąd Okręgowy zauważa, że zgodnie z unormowaniem kodeksu postępowania cywilnego nie każda istotna dla sprawy okoliczność musi być przedmiotem dowodu. Nie wymagają dowodu fakty powszechnie znane, nadto fakty znane Sądowi z urzędu, jeżeli zwróci na nie uwagę stron na rozprawie( art. 228 kpc). Zgodnie z art. 229 kpc, nie wymagają dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości. Ponadto nie wymagają dowodu fakty przyznane milcząco przez stronę przeciwną(art. 230 kpc). Jednak jednoznacznie przedmiotem dowodu muszą być fakty zaprzeczone przez przeciwnika procesowego. W takiej sytuacji, kiedy do zaprzeczenia dojdzie, obowiązkiem strony jest dowodzenie okoliczności, z której wywodzi ona skutki prawne( art.6 kc)

W niniejszej sprawie powódka mimo jednoznacznego stanowiska pozwanej nie przedstawiła dowodów na poparcie swego roszczenia, w szczególności nie wykazała, że jest właścicielką nieruchomości, co było istotne z uwagi na brzmienie art. art. 18 ust.5 ustawy o ochronie praw lokatorów.... Okoliczności tej nie można było wywieść z treści pozostałego materiału dowodowego, w szczególności z wyroku eksmisyjnego, skoro nie wynika z niego, czy i jaki tytuł prawny do lokalu mieli pozwani w tamtej sprawie, ani jaki tytuł do żądania ich eksmisji miała powódka. Nie musiał on bowiem wywodzić się z jej prawa własności.

Podobnie powódka nie wykazała okoliczności, że do powstania szkody doszło, albowiem nie wykazała, że osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, których dotyczy przytoczony wyrok eksmisyjny nie uiszczały w okresie, którego dotyczy pozew należności. Gdyby bowiem należności te uiszczały, szkoda nie zaistniałaby.

Już z tych przyczyn apelacja zasługiwała na uwzględnienie. Powódka bowiem nie uniosła ciężaru dowodzenia w niniejszej sprawie, który spoczywał na niej na mocy art. 6kc.

Zatem odnoszenie się do dalszych zarzutów apelacji było w okolicznościach niniejszej sprawy zbędne.

***Z tych powodów w oparciu o art.386§1kpc zaskarżony wyrok zmieniono. O kosztach procesu przed Sądem I instancji orzeczono w oparciu o art. 98§1i3 w zw. z art.99 kpc, uwzględniając w ich ramach wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej. Ponadto na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 k.p.c., zmieniono też stosownie do wyniku postępowania rozstrzygnięcie o kosztach sądowych, nakazując ich pobranie od powódki jako strony przegrywającej.***

***O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98§1i3 w zw. z art.99 kpc w zw. z art. 391§1kpc, zaliczając do nich opłatę od apelacji poniesioną przez pozwaną oraz koszty wynagrodzenia jej pełnomocnika ustalone na podstawie §6 pkt 3 w zw. z §12ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. ( tekst jedn. Dz. U. z 2013 poz. 490).***

SSR(del.) Maryla Majewska-Lewandowska SSO Magdalena Balion-Hajduk SSO Gabriela Sobczyk