

Sygn. akt III Ca 535/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Krystyna Hadryś

Sędzia SO Andrzej Dyrda (spr.)

SO Anna Hajda

Protokolant Aleksandra Sado-Stach

po rozpoznaniu w dniu 3 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 548/13

1. oddala apelację;

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

SSO Anna Hajda SSO Krystyna Hadryś SSO Andrzej Dyrda

Sygn. akt III Ca 535/14

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka Akcyjna w W. zażądała zasądzenia od pozwanej Gminy G. kwoty 1.575,37 zł a także kosztów postępowania. W uzasadnieniu podniosła, że dochodzi odszkodowania za zaniechanie przez pozwaną wykonania obowiązku z art. 14 ust. 1 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. niedostarczenia lokalu socjalnego niedostarczenia lokalu socjalnego J. U., B. U., P. U. i T. U., wobec których zapadł wyrok eksmisyjny z orzeczeniem prawa wymienionych do takiego lokalu. Z uwagi, że uprawnieni do lokalu socjalnego nie dokonali we wskazanym okresie żadnych wpłat, co skutkowało powstaniem po stronie powodowej szkody, której wysokość została oszacowana na podstawie przepisu art. 18 ust. 3 u.o.p.l. i art. 417 k.c., przy uwzględnieniu stawki w wysokości około 8,38 zł/1 m⁽⁽²⁾⁾ za listopad i grudzień 2012 roku oraz 8,46 zł/1 m⁽⁽²⁾⁾ za styczeń 2013 roku. Metraż mieszkania liczył 62,46 m⁽⁽²⁾⁾.

Pozwana Gmina G. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Zarzuciła powódce, że nie wykazała swojej legitymacji czynnej, tj. faktu, iż jest właścicielem nieruchomości, a także wysokości dochodzonego roszczenia, tego, że skutecznie wzywała pozwaną do dostarczenia lokalu socjalnego dla uprawnionych, ani też stanu technicznego lokalu przy ul. (...) w chwili wydania orzeczenia o eksmisji.

Sąd Rejonowy w Gliwicach wyrokiem z dnia 18 listopada 2013 roku oddalił powództwo oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 600 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie to poprzedził ustaleniem, że powódka (...) Spółka Akcyjna w W. jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...).

Wyrokiem z dnia 24 maja 2012 roku, sygn. akt I C 236/12, Sąd nakazał J. U., B. U., P. U. i T. U., 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.

Eksmitowani nie opuścili przedmiotowego lokalu. W okresie od dnia 1 listopada 2012 roku do 31 stycznia 2013 roku nie uiszczali odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

W piśmie z dnia 8 października 2012 roku powódka zgłosiła pozwanej żądanie przedstawienia J. U., B. U., P. U. i T. U. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

(...) S.A. pismem z dnia 19 lutego 2013 roku wezwała Gminę G. do zapłaty odszkodowania w kwocie 1.575,37 zł za bezumowne zajmowanie lokalu za okres od 1 listopada 2012 roku do 31 stycznia 2013 roku. Pozwana w odpowiedzi odmówiła uczynienia zadość żądaniu, uznając je za bezzasadne.

Powódka w dniu 14.12.2006 r. wynajęła lokal mieszkalny typu M3 o powierzchni 71,78 m² w G. przy ul. (...), 4.1.2007 r. lokal typu M3 w G. przy ul. (...) o powierzchni 49,75 m², 17.1.2007 r. lokal typu M3 w G. przy ul. (...) o powierzchni 40,03 m², w dniu 18.6.2007 r. lokal typu M3 o powierzchni 39,99 m² położony w G. przy ul. (...), dnia 25.1.2008 r. lokal mieszkalny typu M2 w G. przy ul. (...), 24.8.2009 r. lokal typu M2 znajdujący się w G. przy ul. (...).

(...) S.A. prowadzi m.in. gospodarkę mieszkaniową w zakresie wynajmu lokali. Powódka, zgodnie z obowiązującym ją regulaminem, wynajmuje znajdujące się w jej zasobie lokale.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy uznał, że roszczenie powódki miało podstawę prawną w art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku 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 J. U., B. U., P. U. i T. U., którym takie uprawnienie przyznano wyrokiem Sądu Rejonowego w Gliwicach z dnia z dnia 24 maja 2012 roku. Odszkodowanie dotyczyło okresu od 1 listopada 2012 roku do 31 stycznia 2013 roku.

Przytaczając treść art. 18 ust. 1, 3 i 5 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.) oraz art. 417 § 1 k.c., wskazał, że odpowiedzialność gminy i dłużnika na podstawie art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów ma charakter odpowiedzialności in solidum.

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.

Mając na względzie powyższe, Sąd Rejonowy uznał, że powódka nie wykazała ani bezprawności działania (zaniechania) pozwanej ani zaistnienia szkody w majątku powódki. Sąd wskazał, że powódka nie wykazała, by miała realną

możliwość wynajęcia opisanego lokalu i faktyczną możliwość pozyskania z tego tytułu określonych środków finansowych. Dołączone do pozwu umowy dotyczące wynajęcia w okresie od grudnia 2006 r. do sierpnia 2009 roku czterech lokali typu M3 i dwóch lokali typu M2 nie dowodzi, w opinii Sądu, rzeczywistej możliwości wynajęcia mieszkania przy ul. (...) w okresie od 1 listopada 2012 roku do 31 stycznia 2013 roku. Okoliczności tej nie wykazuje zapis statutowy o prowadzeniu przez powódkę gospodarki mieszkaniowej w zakresie wynajmu lokali.

Sąd nadto wskazał, że powódka zażądała od pozwanej wskazania lokalu socjalnego dla eksmitowanych pismem z dnia 8 października 2012 roku. Nie wykazała, czy wezwanie to dotarło do pozwanej. Wskazując, że 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, stwierdził, że ustawodawca nie określił w jakim terminie obowiązek ten powinien zostać wykonany. Wskazując nadto, że jest faktem powszechnie znanym, że Gmina G. nie dysponuje wolnymi lokalami socjalnymi oczekując na zgłoszenie się uprawnionych, w związku z czym nie jest w stanie zrealizować żądania natychmiast po wezwaniu. Mając to na względzie Sąd uznał, że nie można uznać, że Gmina działała bezprawnie nie dostarczając lokalu socjalnego z dnia na dzień, co ma uzasadnienie również w wykładni językowej art.14 ust.1 zd. 2 powołanej ustawy. Winien to być termin rozsądny, który pozwoliłby pozwanej, przy należytych wykonywaniu swoich obowiązków, dokonać wszystkich czynności przygotowawczych i zaoferować lokal. Obligowanie Gminy do natychmiastowego dostarczenia lokalu w tak krótkim czasie, z uwagi na obiektywne przeszkody, narażałoby ją z góry na odpowiedzialność odszkodowawczą, co stałoby w sprzeczności z obowiązującym porządkiem prawnym.

W ocenie Sądu rozsądny termin, od którego można by rozważać odpowiedzialność pozwanej, określić należy na 3 miesiące od wezwania gminy do dostarczenia lokalu socjalnego. Z pewnością obowiązek ów nie powstaje automatycznie z chwilą uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego, gdyż gmina nie posiadała wiedzy o momencie uprawomocnienia się orzeczenia, jak również najemcy mogli opuścić lokal dobrowolnie albo też uiszczać odszkodowanie zgodnie z obowiązkiem ustawowym.

W następstwie powyższego Sąd uznał, że powódka nie wykazała zaistnienia przesłanek warunkujących odpowiedzialność pozwanej i oddalił powództwo.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od tego orzeczenia wniosła powódka zarzucając błąd w ustaleniach faktycznych mający istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy polegający na przyjęciu, że a) powód nie poniósł szkody wskutek niepłacenia przez osoby uprawnione najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) za okres od 1 listopada 2012r. do 31 stycznia 2013r. w wysokości 1.575,31 zł, b) powód nie wezwał skutecznie pozwanej do przedstawienia J., B., P. i T. U. oferty najmu lokalu socjalnego. Nadto zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, a to art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, brak wystarczającego wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez ustalenie że niepłacenie odszkodowania przez osoby zamieszkujące w lokalu przy ul. (...) w G. nie stanowi wykazania szkody poniesionej przez powoda; art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 15 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez brak wystarczającego wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, poprzez przyjęcie, że na powodzie spoczywał obowiązek pozwanej do dostarczenia lokalu socjalnego uprawnionym z wyroku wydanego przez Sąd Rejonowy w Gliwicach w sprawie o sygn. akt I C 236/12. Zarzuciła także naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 417 § 1 k.c. w związku z art. 18 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez niewłaściwe ich zastosowanie i nieprawidłową wykładnię poprzez: a) 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, b) przyjęcie, że gmina nie ponosi odpowiedzialności za szkodę doznaną przez powoda w związku z niepłaceniem przez osoby zajmujące lokal przy ul. (...) w G.; c) przyjęcie, że powód nie wykazała zaistnienia szkody wskutek niepłacenia czynszu przez osoby zajmujące lokal przy ul. (...) w G.; d) przyjęcie, że działanie Gminy w postaci niedostarczenia lokalu socjalnego osobom nieuprawnionym z wyroku o sygn. I C 236/12 nie stanowi zaniechanie Gminy; art. 455 k.c.

w związku z art. 18 ust. 5 i art. 15 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez przyjęcie, że roszczenie powoda z tytułu odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego nie było wymagalne w dniu 1 listopada 2013r.

Na tych podstawach wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 1.575,37 zł oraz zasądzenie na rzecz powódki kosztów postępowania sądowego za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Sąd pierwszej instancji prawidłowo zakwalifikował roszczenie powódki przyjmując jako podstawę prawną swego rozstrzygnięcia przywołane przepisy prawne, a następnie ustalił wszystkie okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Poczynione ustalenia dotyczące okoliczności faktycznych mają podstawę w zgromadzonym w sprawie materialnie dowodowym, który w zakresie dokonanych ustaleń jest logiczny i wzajemnie spójny, natomiast informacje zawarte w poszczególnych źródłach dowodowych nawzajem się uzupełniają i potwierdzają, przez co są w pełni wiarygodne. Ustalenia te Sąd Okręgowy przyjmuje za własne.

Przewidziane w art. 233 k.p.c., ramy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymogami prawa procesowego, doświadczeniem życiowym oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonując wyboru określonych środków dowodowych i wążąc ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 14 sierpnia 2012r. III AUa 620/12). Stawiając zatem zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. należy wykazać, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Z tych względów za niewystarczające należy uznać przekonanie strony o innej niż przyjęta przez Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i o ich odmiennej ocenie niż ocena dokonana przez Sąd (Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyrokach: z dnia 1 marca 2012r. I ACa 111/12; z dnia 3 lutego 2012r., I ACa 1407/11). Jeżeli zatem Sąd, ze zgromadzonego materiału dowodowego, wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, co ma miejsce w niniejszej sprawie, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, chociażby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne (tak: Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyrokach: z dnia 8 lutego 2012r. (I ACa 1404/11), z dnia 14 marca 2012r. (I ACa 160/12), z dnia 29 lutego 2012r. (I ACa 99/12); a także wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 17 maja 2012r. VI ACa 31/12).

Nie można również pominąć, iż same, nawet poważne wątpliwości co do trafności oceny dokonanej przez sąd pierwszej instancji, jeżeli tylko nie wykroczyła ona poza granice zakreślone w art. 233 § 1 k.p.c., nie powinny stwarzać podstawy do zajęcia przez sąd drugiej instancji odmiennego stanowiska (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2012r., I UK 347/11).

Powódka tymczasem w apelacji nie wskazuje uchybienia przez Sąd I instancji regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów, a jedynie wskazuje, że ze zgromadzonego materiału dowodowego, należało wysunąć odmienne wnioski, korzystne dla niej, bo uwzględniające powództwo.

Pozwana została zobowiązana wyrokiem Sądu Rejonowego w Gliwicach z dnia 24 maja 2012 roku, sygn. akt I C 236/12 do złożenia J. U., B. U., P. U. i T. U., oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Obowiązek ten wynikał z orzeczenia sądu, przez co wobec nie zakreślenia w nim terminu, do którego pozwana miała się z niego wywiązać, ukonstytuował się z chwilą uprawomocnienia wyroku, a jego realizacja nie była uzależniona od wezwania pozwanej przez byłych najemców do jego wykonania, ani tym bardziej przez powoda.

Pozwana z tego obowiązku się nie wywiązała w konsekwencji czego z mocy z art. 417 § 1 k.c. w związku z art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowych zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2014r. poz. 150) ponosi ona odpowiedzialność za powstałe w następstwie tego szkody.

Niemniej jednak, na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 listopada 2012r. (I CSK 292/12) obowiązek gminy, o jakim mowa w art. 18 ust. 5 ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy polega na złożeniu oferty wynajęcia lokalu socjalnego spełniającego wymagania określone w art. 2 ust. 1 pkt 5 tej ustawy osobie, której służy uprawnienie będące korelatem tego obowiązku. Przewidziany w art. 18 ust. 5 powołanej ustawy obowiązek gminy dostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej gaśnie z upływem terminu związania gminy skutecznie złożoną ofertą zawarcia z uprawnionym umowy najmu lokalu socjalnego.

Gmina, w celu realizacji wskazanego powyżej obowiązku, jest zobowiązana do podjęcia odpowiednich działań faktycznych na które składają się: pozyskanie odpowiedniego lokalu do mieszkaniowego zasobu gminnego, a następnie zaoferowanie uprawnionym do wynajęcia konkretnego mieszkania o standardzie lokalu socjalnego zdefiniowanego w art. 2 ust. 1 pkt 5 powołanej ustawy.

Nadto należy również uwzględnić, iż żaden przepis prawa nie przyznaje pierwszeństwa zaoferowania lokalu socjalnego osobom, którym prawo do lokalu socjalnego zostało przyznane orzeczeniem sądowym.

Mając na względzie powyższe, zasadne było uznanie przez Sąd Rejonowy, że obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego przez pozwaną gminę, nie miał charakteru „natychmiastowej wykonalności”, a w związku z tym, jego realizacja, wymagała odpowiedniego przygotowania. Wniosek ten ma swoje potwierdzenie również w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2014r. (V CNP 32/13), w którym wskazał, że termin wykonania przez gminę obowiązku dostarczenia osobom uprawnionym lokalu socjalnego zobowiązanym do opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego, nie przypada na dzień uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego, lecz dopiero w terminie późniejszym, po wezwaniu właściwej gminy do wykonania tego obowiązku przez wierzyciela lub dłużnika z tytułu egzekucyjnego przy uwzględnieniu odpowiedniego czasu na znalezienie i przygotowanie przez gminę dla osób uprawnionych odpowiedniego lokalu socjalnego, nie można uznać za szczególnie rażąco błędnej bądź niewątpliwie sprzecznej z zasadniczymi i niepodlegającymi różnej wykładni przepisami.

Niezależnie od powyższego, uregulowana w art. 18 ust. 5 u.o.p.l odpowiedzialność pozwanej ma charakter odszkodowawczy i powstaje tylko w przypadku, gdy właściciel wykaże, że na skutek zajmowania lokalu przez osobę bez tytułu prawnego w stosunku do których orzeczono nakaz opróżnienia lokalu mieszkalnego z przyznaniem im prawa do lokalu socjalnego poniósł szkodę (uchwała Sądu Najwyższego z 7 kwietnia 2006r., III CZP 21/06; uchwała Sądu Najwyższego z 7 grudnia 2007r., III CZP 121/07).

Zakres odpowiedzialność pozwanej, będącej odpowiedzialnością in solidum, wyznacza art. 361 § 1 k.c., zgodnie z którym pozwana jest zobowiązana do zrekompensowania powodowi szkód (w rozumieniu art. 361 § 2 k.c.), będących normalnym następstwem zaniechania przez nią zaoferowania byłym najemcom lokalu powoda zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Stosownie do art. 232 k.p.c. na stronach ciąży obowiązek przedstawienia dowodów dla stwierdzenia faktów z których wywodzą skutki prawne. Wskazany powyżej ciężar dowodu w znaczeniu formalnym uzupełnia ciężar dowodu w znaczeniu materialnym wyrażony w art. 6 k.c., który nakłada na stronę ciężar udowodnienia faktów, z których wywodzi ona skutki prawne. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 listopada 2007r., (II CSK 293/07), ciężar udowodnienia faktu należy rozumieć z jednej strony jako obarczenie strony procesu obowiązkiem przekonania sądu dowodami o słuszności swoich twierdzeń, a z drugiej konsekwencjami poniesienia realizacji tego obowiązku, lub jego nieskuteczności. Tą konsekwencją jest zazwyczaj niekorzystny dla strony wynik procesu.

Uwzględniając powyższe, na powódce ciążył obowiązek wykazania przesłanek warunkujących odpowiedzialnością pozwanej, a zatem zarówno możliwości wynajęcia przedmiotowego lokalu jak również wysokości szkody (możliwego do uzyskania czynszu z tytułu wynajmu tego lokalu).

Powódka w toku postępowania wskazała, że wysokość należnego jej odszkodowania winno być ustalona przy uwzględnieniu stawki od 8,38 zł do 8,48 zł za 1m² powierzchni lokalu, równocześnie podnosząc, że na terenie gminy G., stawka wynajmu za lokal o porównywalnych parametrach wynosi od 8 zł do 18 zł za 1m² powierzchni lokalu

W ramach określonych art. 18 ust. 5 u.o.p.l., na powódce ciążył nadto obowiązek wykazania, że miała realną możliwość wynajęcia tego lokalu. Okoliczność ta, jak zasadnie stwierdził, nie została przez nią wykazana. W szczególności, na co zwrócił uwagę również Sąd Rejonowy, dla określenia potencjalności wynajmu przedmiotowego lokalu należy uwzględnić zasady wynajmu lokali mieszkalnych w spółce (...) S.A., które będąc przepisami o charakterze wewnętrznym, wiązały powódkę w zakresie postępowania nimi określonymi. Istnienie tych wewnętrznych regulacji należało zatem w niniejszym przypadku uwzględnić. Warunki te zostały określone: regulaminem najmu lokali mieszkalnych w spółce (...) S.A.” z 26 marca 2003r.; zarządzeniem nr 16 Zarządu (...) S.A. z dnia 16 czerwca 2005r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustalania regulaminu najmu lokali mieszkalnych w spółce (...) S.A.” jak również decyzjami: decyzją nr (...) Członka Zarządu (...) S.A. – Dyrektora (...) z dnia 28 kwietnia 2006r. w sprawie ustalania zasad i trybu postępowania z lokalami mieszkalnymi w budynkach stanowiących własność spółki (...) S.A.” które są niezasiedlone od dłuższego czasu, zwanych dalej „długotrwałymi pustostanami” oraz decyzją nr (...) Członka Zarządu (...) S.A. – Dyrektora (...) z dnia 12 grudnia 2007r. zmieniającego decyzję w sprawie ustalania zasad i trybu postępowania z lokalami mieszkalnymi w budynkach stanowiących własność spółki (...) S.A.” które są niezasiedlone od dłuższego czasu, zwanych dalej „długotrwałymi pustostanami”.

Z powyższych zasad najmu wynika, że przed możliwością wynajęcia lokalu mieszkalnego na wolnym rynku, powódka winna w pierwszej kolejności zaoferować wynajem takiego lokalu pracownikom powódki. Dowodu na tą okoliczność powódka nie przedstawiła. Zwrócić należy uwagę, że powódka poza przedłożeniem umów najmu, wskazujących na okoliczność zawierania przez nią takich umów, lecz nie wskazujących, czy najemcy byli jej pracownikami, nie wykazała potencjalnej możliwości wynajęcia przedmiotowego lokalu.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy, na postawie art. 385 k.p.c., orzekł jak w sentencji. O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w związku z 98 § 3 k.p.c. ustalając je w oparciu o § 2 ust. 1 w związku z § 6 pkt 3 i § 12 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 poz. 490).

SSO Anna Hajda SSO Krystyna Hadryś SSO Andrzej Dyrda