

Sygn. akt I C 1666/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 listopada 2015 roku

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Korfanty

Protokolant: Sylwia Pordzik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 26 listopada 2015 roku w G.

sprawy z powództwa (...) **Spółki Akcyjnej w W.**

przeciwko **Gminie G.**

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powódki (...)Spółki Akcyjnej w W. na rzecz pozwanej Gminy G. kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

SSR Grzegorz Korfanty

Sygn. akt I C 1666/14

UZASADNIENIE

Powodowa spółka (...) S.A. w W., wniosła pozew , w którym zażądała zasądzenia od Gminy G. kwoty 4.223,44 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, a także kosztów procesu.

W uzasadnieniu powódka podała, że przedmiotem żądania pozwu jest odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego D. S., wobec której wyrokiem Sądu Rejonowego w Gliwicach, sygn. akt I C 446/07, orzeczono eksmisję z lokalu w G. przy ul. (...), z uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego. Odszkodowanie obejmuje okres od czerwca 2013 roku do grudnia 2013 roku. Wysokość dochodzonego odszkodowania stanowi szkodę, jaką powódka poniosła wobec braku możliwości swobodnego dysponowania lokalem. Wysokość świadczenia została ustalona na poziomie stawek obowiązujących na rynku najmu lokali mieszkalnych. Do momentu wniesienia pozwu zarówno lokator jak i pozwana pomimo wezwania do dobrowolnego spełnienia świadczenia nie dokonali zapłaty kwoty dochodzonej pozwem .

W odpowiedzi na pozew z dnia 03.10.2014r Gmina G. wniosła o oddalenie powództwa całości i zasądzenia na jej rzecz od powódki kosztów postępowania w tym kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W ocenie pozwanej roszczenie powódki jest bezzasadne i nie zasługuje na uwzględnienie albowiem strona powodowa nie wykazała w należyty sposób wysokości rzeczywiście poniesionej szkody (wyliczenie powódki ma charakter arbitralny) oraz że w spornym okresie lokal ten był zajmowany przez rodzinę uprawnionych do lokalu socjalnego. Pozwana powołała się na prawomocny wyrok Sądu Rejonowego w Gliwicach sygn I C 1684/12w którym sad oddalił powództwo za okres poprzedzający dochodzone obecnie roszczenie.

Na rozprawie w dniu 13 listopada 2014 roku powódka oświadczyła, że dochodzi odszkodowania za okres od 1 czerwca 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku.

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie.

Sądna podstawie zgromadzonego w sprawie i ujawnionego w toku postępowania dowodowego ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowa spółka (...) S.A. w W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...).

/bezsporne/

Z. S., D. S., J. S. (1), J. S. (2), M. S. (1), M. S. (2) i J. S. (3) zajmowali lokal w G. przy ulicy (...). Prawomocnym wyrokiem z dnia 10 września 2007 roku Sąd Rejonowy w Gliwicach nakazał im opuszczenie i opróżnienie z rzeczy tegoż lokalu jednocześnie przyznając Z. S. i D. S. prawo do lokalu socjalnego.

/bezsporne, a nadto dowód: wyrok Sądu Rejonowego w Gliwicach z dnia 10.09.2007r. k. 30/

Powódka pismem z dnia 4 grudnia 2007 roku, zgłosiła pozwanej żądanie przedstawienia dłużnikom oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wezwanie ponowiła w piśmie z dnia 15 czerwca 2009 roku. W odpowiedzi pozwana wskazała, że aktualnie nie dysponuje żadnymi wolnymi lokalami socjalnymi.

Pismem z dnia 8 stycznia 2014 roku powódka wezwała pozwaną do zapłaty odszkodowania. Wezwanie pozostało bezskuteczne

/bezsporne, a nadto dowód: korespondencja k. 31-33, k. 40/

Powódka wynajmuje znajdujące się w jej zasobach lokale mieszkalne. Część lokali jest sprzedawana w trybie przetargowym.

/dowód: umowy najmu k. 41-54, k. 98-99, k. 102-103, akt notarialny rep. A nr (...) k. 92-97/

Powódka nie odnotowała żadnej wpłaty ze strony D. S. za opisany lokal mieszkalny w okresie od dnia 1 czerwca 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku.

/dowód: dokumentacja finansowa k. 35-36, k. 38-39/

Wartość czynszu rynkowego za potencjalny najem lokalu położonego w G. przy ul. (...) w okresie od czerwca 2013 roku do grudnia 2013 roku wynosi łącznie 6.600 zł.

/dowód: opinia biegłego sądowego k. 135-142/

Powyższy stan faktyczny był w części niesporny między stronami, a w pozostałym zakresie został ustalony na podstawie dowodów z dokumentów wyszczególnionych powyżej, a nadto wezwania z dnia 04.12.2007r., 15.06.2009r., pisma z dnia 08.01.2014r., zestawienia odszkodowania (k 34), pisma z dnia 01.12.2013r., (K 35-37), zestawienia zaległości na dzień 01.06.2014r., , druku polecenia księgowego od czerwca 2013r do grudnia 2013r., pisma z dnia 26.06.2009r., umowy najmu lokalu z dnia 27.05.2009 r , 04.01.2007r., 12.03.2012., 20.02.2012r., 21.11.2008r., 24.08.2009r., umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego z 23.09.2014r., oświadczenia z dnia 20.10.2013r., rachunku nr. (...), załącznika do rachunku z 07.05.2012r., wyliczenia kosztów wywozu odpadów, pisma z dnia 20.02.102r. odpisu wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach sygn III Ca 327/14z dnia 02.07.2014r., uchwały z dnia 17.12.2013r., zasad najmu i gospodarowania lokalami mieszkalnymi w spółce (...), wykazu sald z 14 . (...) lokali przeznaczonych do sprzedaży (k 119-122) oraz z opinii biegłej z zakresu wyceny nieruchomości B. R. , które to nie były kwestionowane przez żadną ze stron.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka dochodziła zapłaty odszkodowania za zaniechanie przez pozwaną wykonania obowiązku przewidzianego w 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. z 2005 roku, Nr 31, poz. 266 ze zm.), tj. za niedostarczenie lokalu socjalnego D. S..

Zgodnie z art. 18 ust. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów (...) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie z tym, że osoby uprawnione do lokalu socjalnego opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł, a 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.

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Powódka nie spełniła w przedmiotowej sprawie podstawowych wymogów dowodowych, a to nie wykazała, że osoba - wobec której zapadł wyrok eksmisyjny - w spornym okresie zajmowała należący do niej lokal mieszkalny, a więc że została pozbawiona możliwości swobodnego dysponowania nim, co uzasadniałoby kierowanie wobec pozwanej żądania zapłaty odszkodowania. Załączone do pozwu dokumenty w żadnym razie nie tylko nie wykazują tej okoliczności, ale nawet nie uprawniają do jej. Wydany przez Sąd Rejonowy w Gliwicach wyrok eksmisyjny z dnia 10 września 2007 roku może wprawdzie potwierdzać fakt zajmowania lokalu mieszkalnego przez D. S., ale wyłącznie w okresie wcześniejszym (przed wrześniem 2007 roku). Ponadto orzeczenie to zapadło kilka lat temu, zdaniem Sądu, nie może obecnie stanowić dowodu na okoliczność, że w okresie objętym pozwem, były lokator faktycznie zajmował ten lokal mieszkalny (po wydaniu tego orzeczenia uprawniony mógł przecież opuścić zajmowane mieszkanie). Podkreślić też należy, że nie została przedstawiona jakakolwiek korespondencja kierowana do uprawnionej do lokalu socjalnego (np. wezwanie do zapłaty) wraz z potwierdzeniem doręczenia, co mogłoby wskazywać na fakt zajmowania lokalu przez eksmitywaną w okresie oznaczonym w pozwie. Jedyne pisma załączone do akt to wykaz zaległości czy wysokość miesięcznych opłat (k. 35-36, k. 38), przy czym są to dokumenty wygenerowane komputerowo bez potwierdzenia doręczenia czy nawet wysłania do lokatora. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie wskazuje nawet aby dokument ten został wystawiony celem doręczenia byłemu lokatorowi. Podkreślić należy okoliczność naprowadzona w piśmie procesowym z dnia 16.11.2015r przez sama powódkę, że po to by wdrożyć procedurę wynajęcia tego konkretnego lokalu na rynku obrotu nieruchomości w myśl obowiązujących u powódki zasad przyjętych stosownymi uchwałami Lu sprzedaży na podstawie wolnego przetargu lokal ten musi być pusty. Chcąc więc obalić i ten zarzut pozwanej o braku wykazania, że powódka miała możliwość wynajęcia lokalu i uniknięcia generowania szkód z tego powodu w postaci braku opłat płaconych przez korzystających z lokalu wykazanie, że w okresie dochodzonym pozwem był niezbędny. Tym środkiem dowodowym sąd mógłby także zweryfikować fakt wykazywany jedynie poprzez sporządzoną przez samego powódkę dokumentacją finansową i księgową czy zajmujący ten lokal uiszczają jakiegokolwiek należności z tytułu korzystania z lokalu. Materiał dowodowy w tym zakresie jest więc niezbędny. Zarzut pozwanej o niewykazaniu wysokości szkody częściowo powódka zwalczyła dowodem z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, która wyliczył wartość czynszu najmu możliwego do osiągnięcia za najem przedmiotowego lokalu w okresie dochodzonym pozwem. Wartości tej nie kwestionował żadna ze stron.

Sąd zwrócił także uwagę na treść dokumentów finansowych – z których wynika, że ze strony uprawnionej do lokalu socjalnego nie były dokonywane na rzecz powódki jakiegokolwiek wpłaty. Wskazana okoliczność w połączeniu z pozostałymi, wskazanymi powyżej, nie pozwala jednak na poczynienie ustalenia, aby były lokator zamieszkiwał w lokalu mieszkalnym w spornym okresie, a w konsekwencji aby powódka została pozbawiona możliwości dysponowania nim i poniosła z tego tytułu szkodę. Natomiast to powód jako inicjator postępowania sądowego winien wykazać okoliczności uzasadniające żądanie pozwu, chyba że nie są one kwestionowane. Pozwana w przedmiotowej sprawie już w odpowiedzi na pozew zakwestionowała fakt zajmowania lokalu mieszkalnego powódki przez byłego najemcę w zakreślonym w pozwie okresie. Tym samym powódka, nie zgadzając się z takim stanowiskiem przeciwnika

procesowego, winna odpowiednio zareagować – przedstawić stosowne dowody na poparcie swych twierdzeń . Strona powodowa, reprezentowana przez fachowego pełnomocnika, nie sprostала w tym obowiązku dowodowemu ciężącemu na niej w tym zakresie i nie zawnioskowała dowodu z zeznań D. S. , Z. S. na rzecz których uprawnienie do lokalu socjalnego zostało zasądzone wyrokiem lub z zeznań innych osób aktualnie zamieszkujących w tym lokalu ..

Mając powyższe na uwadze, na podstawie przywołanych wyżej przepisów prawa wobec nie wykazania przez powódkę faktu zamieszkiwania przez uprawnionego do lokalu socjalnego w lokalu mieszkalnym powódki w okresie od 1 czerwca 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku, Sąd powództwo oddalił w całości.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 punkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.), zasądzając od powódki na rzecz pozwanej kwotę 600 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika.

SSR Grzegorz Korfanty