

**Sygn. akt: I C 1544/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 kwietnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
Protokolant:	protokolant Agnieszka Bronk-Marwicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 kwietnia 2017 r. w G.

sprawy z powództwa **D. K. i K. K.**

przeciwko **Gminie M. G.**

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza solidarnie od powodów D. K. i K. K. na rzecz pozwanej Gminy M. G. kwotę 1800 zł (tysiąc osiemset złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn, akt: I C 1544/16

## UZASADNIENIE

Powodowie D. K. i K. K. wnieśli pozew przeciwko Gminie M. G. domagając się od pozwanej zapłaty kwoty 9.600 zł tytułem odszkodowania wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 15 - tego dnia od doręczenia pozwanej odpisu pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, iż są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...). Wyrokiem z dnia 18 kwietnia 2016r. Sąd Rejonowy w Gdyni nakazał M. K. opuszczenie, opróżnienie i wydanie powodom ww. lokalu, wstrzymując wykonanie tych obowiązków do chwili dostarczenia mu przez Gminę M. G. lokalu socjalnego. Pozwana występowała w ww. postępowaniu sądowym w charakterze interwenienta ubocznego. Tym samym, już w chwili wydania wyroku, posiadała świadomość nałożonego na nią obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego. Do dnia wniesienia pozwu pozwana nie dostarczyła jednak M. K. takiego lokalu i nadal zamieszkuje on w ww. lokalu, uniemożliwiając powodom realizowanie prawa własności. Nadto, M. K. nie uiszcza na rzecz powodów żadnych należności związanych z korzystaniem z lokalu. Jak podnoszą powodowie odpowiedzialność pozwanej wynika z art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Powodowie domagają się zasądzenia odszkodowania stanowiącego równowartość czynszu jaki mogliby uzyskać z tytułu najmu lokalu na wolnym rynku w okresie od 18 kwietnia do 18 listopada 2016r., przyjmując miesięczną stawkę czynszu w kwocie 1.200 zł.

(pozew k. 2-4)

Pozwana Gmina M. G. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów procesu, kwestionując roszczenie co do wysokości. Zdaniem pozwanej, powodowie nie udowodnili wysokości swojego roszczenia, a zgodnie z art. 6 k.c. na nich spoczywa ciężar dowodu w tym zakresie. Pozwana zarzuciła powodom, że w najmniejszym stopniu nie uprawdopodobnili czy lokal nadaje się do wynajmu, w szczególności w jakim stanie jest w chwili obecnej. W ocenie pozwanej załączony do pozwu wydruk z Internetu nie może stanowić podstawy ustalenia wysokości odszkodowania.

(odpowiedź na pozew k. 32-33)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powodom D. K. i K. K. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) znajdującego się w zasobach (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w G., przy czym obojgu powodom na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej przysługuje udział w wysokości 1/6 części, a powodowi nadto udział w wysokości 4/6 części. Pozostały udział w wysokości 1/6 części przysługuje stryjowi powoda S. K., który jest ubezwłasnowolniony całkowicie i przebywa w zakładzie zamkniętym.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: umowę przeniesienia udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu w celu zwolnienia z długu rep. A(...) notariusz A. S. k. 9-11, umowę darowizny rep. A (...) notariusz B. S. k. 12-15, przesłuchanie powoda D. K. płyta CD k. 40)

Wyrokiem z dnia 18 kwietnia 2016r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 1567/15 Sąd Rejonowy w Gdyni nakazał M. K., aby opuścił, opróżnił z rzeczy i wydał powodom lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...). Jednocześnie Sąd ustalił, że M. K. przysługuje prawo do lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie wyroku do czasu złożenia przez Gminę M. G. oferty najmu lokalu socjalnego. Przedmiotowy wyrok uprawomocnił się w dniu 14 maja 2016r.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 18 kwietnia 2016r. k. 16)

W odpowiedzi na wezwanie do realizacji ww. prawomocnego wyroku eksmisyjnego, pismem z dnia 27 lipca 2016r. pozwana Gmina M. G. poinformowała pełnomocnika powodów, że zgodnie z przyjętą przez nią zasadą postępowania, sprawę o zapłatę odszkodowania winien rozpatrzyć właściwy sąd i nie ma podstaw do wypłaty odszkodowania jedynie na podstawie wezwania strony bez sądowego badania jego zasadności oraz racji wszystkich stron postępowania.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o pismo pozwanej z dnia 27 lipca 2016r. k. 17)

M. K. nadal zamieszkuje w spornym lokalu, nie ponosząc opłat eksploatacyjnych. Był lokator nadużywa alkoholu i bywa agresywny.

(dowód: przesłuchanie powódki K. K. płyta CD k. 40, przesłuchanie powoda D. K. płyta CD k. 40)

Po wyremontowaniu mieszkania powodowie zamierzali zamieszkać w ww. lokalu, albowiem obecnie wynajmują mieszkanie w W. i ponoszą koszty utrzymania dwóch mieszkań. Powodowie przenieśli już część swoich rzeczy do ww. lokalu przy ul. (...).

(dowód: przesłuchanie powódki K. K. płyta CD k. 40, przesłuchanie powoda D. K. płyta CD k. 40)

Stolarka okienna w lokalu jest plastikowa, drzwi wejściowe jednopłytowe, drzwi wewnętrzne przeszkłone, w kuchni położone jest linoleum i kafelki, w łazience kafelki, w pokoju parkiet. M. K. odmalował kuchnię, przedpokój i mniejszy pokój. Lokal wyposażony jest w stare meble.

(dowód: przesłuchanie powódki K. K. płyta CD k. 40, przesłuchanie powoda D. K. płyta CD k. 40)

Na mocy testamentu notarialnego poprzednia właścicielka mieszkania R. K. wydziedziczyła M. K..

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o testament k. 47)

**Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów oraz dowodu z przesłuchania powodów.

Oceniając materiał dowodowy Sąd uznał, że dowody z dokumentów przedłożonych przez stronę powodową są wiarygodne, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, ani też żadna ze stron nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi pismami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

Nadto, Sąd nie znalazł żadnych podstaw do kwestionowania zeznań powodów. Zdaniem Sądu zeznania te były szczerze, spójne, nie budziły żadnych wątpliwości Sądu w świetle zasad logicznego rozumowania oraz zasad doświadczenia życiowego.

Na mocy art. 217 k.p.c. i art. 227 k.p.c. Sąd oddalił wniosek powodów o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego. Zdaniem Sądu, wobec nie wykazania przez powodów szkody, prowadzenie postępowania dowodowego na okoliczność ustalenia wysokości było bezprzedmiotowe i prowadziłyby jedynie do nieuzasadnionego przedłużenia niniejszego postępowania, a strony naraziło na dodatkowe koszty.

Nadto, na tej samej podstawie prawnej Sąd oddalił wniosek o przesłuchanie w charakterze świadka M. K. na okoliczność możliwości wspólnego z nim zamieszkiwania i rozliczeń z tytułu zajmowania spornego lokalu. W ocenie Sądu wskazana teza dowodowa także nie ma żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Nadto, wniosek ten jest spóźniony.

W niniejszej sprawie powodowie domagali się od pozwanej Gminy M. G. zapłaty kwoty 9.600 zł z tytułu odszkodowania za szkodę spowodowaną niedostarczeniem przez pozwaną lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego na mocy wyroku eksmisyjnego, stanowiącą równowartość czynszu jaki powodowie mogliby uzyskać z tytułu najmu lokalu na wolnym rynku w okresie od 18 kwietnia do 18 listopada 2016r. W tym stanie rzeczy podstawę prawną powództwa stanowił przepis art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. 2014.150.) w zw. z art. 417 k.c. Zgodnie z treści art. 18 ust. 5 ww. 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. z 2014 r. poz. 121). Jak podnosi się w judykaturze zawarte w art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) odesłanie do art. 417 k.c., oznacza, że odpowiedzialność odszkodowawcza gminy ma charakter odpowiedzialności deliktowej (por. wyrok SN z dnia 13 maja 2015r., V CA 2/15, L.). W myśl art. 417 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. W świetle art. 417 k.c. do przyjęcia odpowiedzialności pozwanej Gminy G. konieczne było zaistnienie łącznie trzech przesłanek: szkody po stronie powoda, niezgodnego z prawem działania lub zaniechania pozwanej przy wykonywaniu władzy publicznej oraz związku przyczynowego pomiędzy szkodą a zachowaniem pozwanej. Wszystkie wymienione okoliczności zostały, w ocenie Sądu, w przedmiotowej sprawie wykazane przez powoda, na którym zgodnie z treścią art. 6 k.c. spoczywał ciężar dowodu.

Podkreślić należy, iż pozwana nie kwestionowała zasady swojej odpowiedzialności, w szczególności nie kwestionowała okoliczności dotyczących zamieszkiwania w lokalu osoby, w stosunku do której wydano prawomocny wyrok eksmisyjny z ustaleniem prawa do lokalu socjalnego, ani też faktu, że nie przedstawiła byłemu lokatorowi M. K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Pozwana występowała w postępowaniu sądowych w sprawie I C 1567/15 w charakterze interwenienta ubocznego i miała wiedzę o treści ww. wyroku. Z uwagi na powyższe, wobec nieprzyznania lokalu socjalnego, co do zasady powodowie nie mogli wykonywać w stosunku do przedmiotowej

nieruchomości uprawnień, jakie przysługują mu na podstawie przysługującego im spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Brak możliwości wykonywania uprawnień właścicielskich spowodowany był wyłącznie brakiem dostarczenia byłemu lokatorowi lokalu socjalnego. Powodowie nie mogli bowiem samowolnie usunąć tych osób z lokalu, z uwagi na treść wyroku eksmisyjnego. W tym stanie rzeczy nie budziło wątpliwości Sądu, że takie zachowanie pozwanej Gminy należało uznać za bezprawne zaniechanie, gdyż zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie lokatorów (...) obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Zatem jest to obowiązek bezwzględny nałożony na gminę przez ustawodawcę. Dlatego, należało uznać, iż co do zasady, pozwana odpowiada za szkodę, spowodowaną nie dostarczeniem lokalu socjalnego eksmitowanym lokatorom, jaką ponosi właściciel z uwagi na niemożność swobodnego dysponowania należącym do niego lokalem. Już samo nie przedstawienie przez pozwaną oferty umowy najmu lokalu socjalnego, tj. nie wykonanie przez Gminę jej ustawowego obowiązku, stanowi zaniechanie w rozumieniu art. 417 § 1 k.c. i taki pogląd należy uznać za ugruntowany w orzecznictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego. W wyroku z 18 lutego 2004r. V CK 253/03 L., Sąd Najwyższy stwierdził, że odpowiedzialność gminy nie jest uzależniona od wykazania winy, przeciwnie, podstawą roszczenia odszkodowawczego jest sam fakt niedostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego. Z kolei w postanowieniu z 25 czerwca 2008r. III CZP 46/08 Biuletyn SN 2008/6, Sąd Najwyższy wskazał, że „treść art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów (...) jest jednoznaczna. Stanowi on, że jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy, na podstawie art. 417 k.c. Stwierdzenie, że roszczenie odszkodowawcze przysługuje na podstawie art. 417 k.c. oznacza, iż brak jakichkolwiek przesłanek do wprowadzenia ograniczeń w zakresie stosowania tego przepisu, a w konsekwencji do stosowania art. 361 k.c.”. Wobec powyższego Sąd uznał, iż została spełniona przesłanka bezprawnego zaniechania pozwanej Gminy M. G. przy wykonywaniu władzy publicznej.

Mimo jednak powyższego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. W niniejszej sprawie strona powodowa nie wykazała bowiem, że wskutek bezprawnego zaniechania pozwanej Gminy M. G. poniosła szkodę w postaci utraconych korzyści polegającą na niemożliwości uzyskania czynszu z tytułu najmu spornego lokalu na wolnym rynku w okresie od 18 kwietnia do 18 listopada 2016r. Podkreślić należy, iż zachowuje swoją aktualność w odniesieniu do roszczenia określonego w art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego pogląd prawny, iż roszczenie właściciela lokalu przeciwko gminie, o którym mowa w art. 18 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) jest roszczeniem odszkodowawczym. Na podstawie tego przepisu gmina zobowiązana jest do zapłaty odszkodowania tylko wtedy, gdy właściciel wykaże, że poniósł szkodę na skutek zajmowania lokalu przez osobę bez tytułu prawnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006r., III CZP 21/06, L.). Należy pamiętać, że w przypadku dochodzenia naprawienia szkody o charakterze nie osiągniętego zysku (lucrum cessans) koniecznym jest wykazanie przez właściciela nieruchomości, że w przypadku, gdyby stanowiący jego własność lokal, nie był zajmowany przez osoby prawomocnie eksmitowane, uzyskałby z tytułu jego najmu dochód w wysokości kwoty dochodzonej w pozwie. Zważyć przy tym należy, iż według poglądów zawartych w orzecznictwie, ustalenie szkody w postaci utraconych korzyści ma zawsze charakter hipotetyczny, gdyż polega na przyjęciu, na podstawie okoliczności, które wystąpiły po okresie spodziewanych korzyści, że korzyść w okresie poprzednim zostałaby osiągnięta. Jednakże utrata korzyści musi być przez żądającego odszkodowania udowodniona (art. 6 k.c.). Wprawdzie nie w sensie uzyskania co do tego pewności, ale z tak dużym prawdopodobieństwem, że uzasadnia ono w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2001r., IV CKN 119/01, LEX nr 52751; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2001r., IV CKN 382/00, LEX nr 52543). Ustalenie szkody w postaci utraconych korzyści ma wprawdzie charakter hipotetyczny, ale szkoda taka musi być przez osobę poszkodowaną wykazana z tak dużym prawdopodobieństwem, że uzasadnia ono w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, iż utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 1999r., III CKN 133/98, LEX nr 1213618, wyrok Sąd Najwyższego z dnia Z dnia 3 października 1979r., II CR 304/79, OSNC 1980/9/164). W innym orzeczeniu z dnia 26 stycznia 2005r., V CK 426/04, LEX nr 147221 SN podniósł, iż wykazanie szkody w postaci lucrum cessans z natury rzeczy ma charakter hipotetyczny. Nie sprzeciwia się to przyjęciu, że szkoda rzeczywiście powstała, jeżeli zostanie udowodnione tak duże

prawdopodobieństwo osiągnięcia korzyści majątkowej przez poszkodowanego, że rozsądnie rzecz oceniając można stwierdzić, iż poszkodowany na pewno uzyskałby korzyść, gdyby nie wystąpiło zdarzenie, w związku z którym ten skutek był niemożliwy. Podobnie przyjął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 października 2000r., V CKN 111/00, LEX nr 52740, wskazując, iż przepis art. 361 § 2 k.c. w części dotyczącej utraconych korzyści wymaga przyjęcia hipotetycznego przebiegu zdarzeń i ustalenia wysokiego prawdopodobieństwa utraty korzyści. Ustawodawca nie wskazał bliższych kryteriów budowania tych hipotez, pozostawiając je wiedzy i doświadczeniu życiowemu składu orzekającego, stosowanym odpowiednio do okoliczności sprawy. Biorąc powyższe pod rozwagę podkreślić należy, iż rzeczą strony powodowej było w niniejszej sprawie uprawdopodobnienie okoliczności, które w normalnym toku rzeczy doprowadziłyby do uzyskania utraconej korzyści. Nie wystarczy zatem, że strona powodowa powoła się na ogólną możliwość uzyskania korzyści – tj. brak możliwości dysponowania swoją własnością, gdyż w świetle powyższych rozważań powinna ona wykazać, że możliwość uzyskania utraconych korzyści (czynszu najmu) była wysoce prawdopodobna w konkretnej sytuacji.

W niniejszej sprawie strona powodowa nie sprostowała jednak spoczywającemu nań ciężarowi dowodu i nie wykazała, że w okresie objętym żądaniem pozwu poniosła szkodę w postaci utraconych korzyści. Z zeznań powodów wynika, że w spornym okresie w ogóle nie zamierzali zaoferować przedmiotowego lokalu do wynajęcia na wolnym rynku. Jak zeznała powódka K. K. pozwani zamierzali wyremontować mieszkanie nr (...) położonego w G. przy ul. (...) i w nim zamieszkać. Jak wskazała, aktualnie wynajmują mieszkanie w W. pod matki powódki i ponoszą z tego tytułu koszty niższe od rynkowych. Powodowie zgodnie wskazali, że nie stać ich na utrzymanie dwóch mieszkań. Mało tego, powodowie wskazali, że byliby nawet skłonni zamieszkać w tym lokalu wspólnie z M. K., a jedynym powodem, który uniemożliwia wcielenie tych planów w życie jest alkoholizm i agresywne zachowanie byłego lokatora. Nadto, należy zauważyć, że powodowie podjęli przygotowania w celu wprowadzenia się do przedmiotowego lokalu. D. K. zeznał, że spakował trzy – cztery worki z ubraniami i drobnymi rzeczami i przewiózł je do tego lokalu. Z powyższego jednoznacznie wynika, że powodowie nie ponieśli szkody w postaci utraconych korzyści, albowiem nigdy nie planowali oddać przedmiotowego lokalu w najem i z tego tytułu czerpać pożytki. W związku z tym powodowie nie ponieśli żadnej szkody wynikającej z zaniechania pozwanej. Podkreślić przy tym należy, iż w niniejszym postępowaniu powodowie byli reprezentowani przez fachowego pełnomocnika, który w pozwie jednoznacznie określił podstawę faktyczną powództwa (odszkodowanie za szkodę stanowiącą równowartość możliwego do uzyskania czynszu najmu). Podkreślić należy, iż Sąd nie może uwzględnić roszczenia w oparciu o inną podstawę faktyczną niż podana w pozwie, gdyż byłoby to dokonaniem przez sąd zmiany powództwa, do czego sąd nie jest uprawniony (por. orzeczenie SN z dnia 30 grudnia 1954r., I C 1729/53, L.). W tym stanie rzeczy powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Mając na uwadze wszystkie podniesione powyżej okoliczności – na mocy przepisów art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w zw. z art. 417 k.c. stosowanych a contrario – Sąd oddalił powództwo.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 pkt. 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywających niniejsze postępowanie powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 1800 zł, którą stanowi opłata za czynności pełnomocnika pozwanej w stawce minimalnej.