

*Sygn. akt I C 198/13*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 11 maja 2016 r.*

*Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący : SSR Kamilla Gos-Górska*

*Protokolant : Sabina Drewniak - Szczepiek*

*po rozpoznaniu w dniu 27 kwietnia 2016 roku w Gliwicach*

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

*przeciwko Gminie G.*

*o zapłatę*

- 1. oddała powództwo;*
- 2. nie obciąża powódki kosztami procesu.*

*SSR Kamilla Gos-Górska*

Sygn. akt I C 198/13

## UZASADNIENIE

Powódka (...)Spółka Akcyjna w W. wniosła o zasądzenie od pozwanej Gminy G. kwoty 25.572,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 13 marca 2012 r. do dnia zapłaty, a także kosztów postępowania. W uzasadnieniu wskazała, że dochodzi odszkodowania za zaniechanie przez pozwaną wykonania obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego A. Ł., D. K. i M. K. (1), wobec których zapadł wyrok eksmisyjny z orzeczeniem prawa do takiego lokalu. Powódka poniosła szkodę poprzez niemożność wynajęcia tego lokalu, położonego przy ul. (...) w G., innym osobom i otrzymywania z tego tytułu czynszu. Osoby zajmujące lokal, nie uiszczają należności

z tym związanych. Powódka wzywała pozwaną do zapewnienia lokalu socjalnego osobom zajmującym lokal przy ul. (...). Dochodzone roszczenie dotyczy okresu od 1 marca 2009 r. do 31 grudnia 2011 r. i szkody rzeczywistej (kwota roszczenia nie obejmuje utraconych korzyści). Pomimo wezwania pozwanej do zapłaty odszkodowania, nie uregulowała ona tej należności.

Pozwana nie wniosła odpowiedzi na pozew. Na rozprawie w dniu 26 lipca 2013 r. jej pełnomocnik oświadczył, że wnosi o oddalenie powództwa. Podniósł, że powódka nie wykazała, iż jest właścicielem lokalu i zakwestionował wysokość dochodzonego roszczenia – wysokość szkody. Pełnomocnik zgłosił zarzut przedawnienia części roszczenia, a to od 1 marca 2009 r. do 30 stycznia 2010 r. Dalej stwierdził, iż powódka nie wykazała, aby wzywała pozwaną do zapewnienia lokalu socjalnego, gdyż pieczęcie na dokumentach złożonych do akt opatrzone są podpisami pochodzącymi od pracowników powódki.

W piśmie z 15 października 2013 r. powódka podtrzymała żądanie, wskazując, że już pismem z 4 grudnia 2007 r. wzywała pozwaną do zapewnienia lokalu socjalnego. Kolejne pismo skierowała 9 marca 2009 r., otrzymując odpowiedź pozwanej – pismo z 20 marca 2009 r.

W piśmie z 21 maja 2014 r. pozwana podniosła, że powódka nie wykazała w żaden sposób, że w ogóle mogła wynająć przedmiotowy lokal na wolnym rynku za cenę wskazaną przez biegłego. Powódka jest ograniczona w tym zakresie własnymi, wewnętrznymi regulacjami. Lokal mógłby zostać wynajęty na wolnym rynku tylko w przypadku uzyskania statusu długotrwałego pustostanu, przy czym na najemcy spoczywałby jeszcze obowiązek wykonania wszelkich prac remontowych. Nadto zauważyła, że powódka dochodzi odszkodowania, które nie obejmuje utraconych korzyści. Zgłoszony wniosek dowodowy dotyczy natomiast ustalenia odszkodowania w pełnej wysokości.

W piśmie z 5 czerwca 2014 r. powódka rozszerzyła żądanie pozwu, domagając się zasądzenia na jej rzecz kwoty 36.902,86 zł z odsetkami ustawowymi od 13 marca 2012 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

W piśmie z 20 listopada 2014 r. (data wpływu pisma do Sądu) powódka wyjaśniła, że domaga się odszkodowania za poniesioną szkodę w pełnej wysokości, tj. obejmującą rzeczywistą szkodę i utracone korzyści, a „stawka czynszu” w kwocie 25.572,56 zł stanowi wysokość czynszu, jaki powódka mogłaby uzyskać, gdyby dysponowała spornym lokalem.

Postanowieniem z 23 stycznia 2015 r. Sąd Rejonowy w Gliwicach zawiesił postępowanie w sprawie, następnie podejmując je postanowieniem z 16 lutego 2016 r.

W piśmie z 22 stycznia 2016 r. powódka sprecyzowała swoje żądanie wyjaśniając, że na dochodzoną kwotę 36.902,86 zł składają się kwota 25.572,56 zł tytułem szkody rzeczywistej oraz kwota 11.330,30 zł tytułem utraconych korzyści.

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

Powódka (...) Spółka Akcyjna w W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...).

/ dowód: wydruk księgi wieczystej KW (...) (k. 83 – 110) /

Wyrokiem z 4 września 2007 r., który stał się prawomocny (sygn. akt I C 776/07), Sąd Rejonowy w Gliwicach nakazał A. Ł., D. K. i M. K. (2), aby opróżniły lokal mieszkalny położony w G. przy ulicy (...) i wydali go (...) S.A.

w W. w stanie wolnym od osób i rzeczy, przyznając pozwanym prawo do lokalu socjalnego. Wykonanie wyroku zostało wstrzymane do czasu złożenia uprawnionym przez pozwaną Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W okresie od

1 marca 2009 r. do 31 grudnia 2011 r. przedmiotowy lokal mieszkalny nadal był zajmowany przez powyższe osoby.

/okoliczności bezsporne, a nadto dowód: wyrok z 4 września 2007 r. (k. 27)/

Pismami z 4 grudnia 2007 r., z 5 stycznia 2008 r. oraz z 9 marca 2009 r. (...) S.A.

w W. zażądała od Gminy G. wskazania dla A. Ł., D. K.

i M. K. (2) lokalu socjalnego. Pisma zostały doręczone Gminie G., która poinformowała o umieszczeniu A. Ł., D. K. i M. K. (2) na liście osób oczekujących na zawarcie umowy o najem lokalu socjalnego.

(...) S.A. w W. pismem z 20 lutego 2012 r. wezwała Gminę G. do zapłaty odszkodowania w kwocie 25.572 zł za okres od 1 marca 2009 r. do 31 grudnia 2011 r. Wezwanie doręczono Gminie 27 lutego 2012 r. W odpowiedzi na wezwanie, Gmina G. odmówiła zapłaty, uznając żądanie za bezzasadne.

/dowody: korespondencja między stronami (k. 28 – 33, 123 – 126)/

(...) S.A. w W. prowadzi gospodarkę mieszkaniową w zakresie wynajmu lokali, która regulowana jest postanowieniami regulaminu najmu i gospodarowania lokalami mieszkalnymi w spółce, stanowiącym załącznik do uchwały nr 99 z 22 lutego 2011 r., obowiązującym od 12 lipca 2011 r., który zastąpił wcześniej obowiązujące w spółce zasady gospodarowania lokalami mieszkalnymi, wynikające z decyzji Prezesa Zarządu – Dyrektora Generalnego z 19 maja 2010 r. oraz decyzji Członka Zarządu – Dyrektora Zarządzania Nieruchomościami z 28 kwietnia 2006 r. Spółka, zgodnie z obowiązującymi ją zasadami, wynajmuje znajdujące się w jej zasobie lokale w pierwszej kolejności swoim pracownikom. Dotyczy to pracowników, którzy mają zostać przekwaterowani z budynków znajdujących się na

gruntach wchodzących w skład linii kolejowej, o bardzo złym stanie technicznym lub stanowiących budynki dworców kolejowych i innych wykorzystywanych do zarządzania infrastrukturą kolejową (§ 4 Zasad). Gdy lokal mieszkalny nie może być zagospodarowany w powyższy sposób, może być zbyty na zasadach i w trybie obowiązującym w spółce (§ 5 pkt 1 Zasad). Dopiero, gdy w wyniku przeprowadzenia tej procedury nie dojdzie do zbycia lokalu, a istnieje ekonomicznie uzasadniona konieczność wykorzystywania go na cele mieszkaniowe, oddziały spółki mogą podjąć działania zmierzające do ich zasiedlenia na czas nieoznaczony w trybie przetargu na najwyższą stawkę czynszową, przy czym najpierw jest to przetarg ograniczony dla czynnych pracowników spółki, a dopiero w przypadku niewyłonienia oferenta w tym trybie, spółka organizuje przetarg nieograniczony, przy czym warunkiem przystąpienia do przetargu jest m. in. przedłożenie przez oferenta oświadczenia o wykonaniu w lokalu wszelkich prac remontowych we własnym zakresie i na własny koszt. Niezależnie, oddział organizujący przetarg musi złożyć oświadczenie o braku możliwości zagospodarowania lokalu w trybie przekwaterowania lub zbycia na rzecz pracowników spółki (§ 6 Zasad).

Także przed 12 lipca 2011 r. wynajmowanie lokali znajdujących się w zasobach (...) S.A. w W. obwarowane było koniecznością wyczerpania wewnętrznego trybu zasiedlenia. Lokale te w pierwszej kolejności były przeznaczone dla celów przekwaterowania osób zajmujących budynki w obszarze działalności spółki, a dopiero brak możliwości ich zasiedlenia

w taki sposób umożliwiał wszczęcie procedury regulaminowej, o ile lokale te były niezasiedlone od dłuższego czasu (tzw. długotrwałe pustostany) (decyzja nr (...) z dnia 19 maja 2010 r.). Aby lokal mógł zostać uznany za długotrwały pustostan, musiał on być niezasiedlony, o którego możliwość o najem osoby uprawnione (tj. pracowników spółki) powiadamiano co najmniej trzykrotnie w odstępach czasu minimum dwóch miesięcy. Dopiero w przypadku braku możliwości zasiedlenia lokali w taki sposób, a w obliczu ekonomicznie uzasadnionej możliwości dalszego wykorzystywania długotrwałych pustostanów na cele mieszkaniowe, oddziały spółki mogły podjąć działania zmierzające do ich zasiedlenia przez osoby uprawnione do najmu kolejowych lokali mieszkalnych, przy czym i w tym przypadku kandydat na najemcę pustostanu był zobowiązany złożyć oświadczenie o wykonaniu w lokalu wszelkich prac remontowych we własnym zakresie i na własny koszt, a na zawarcie umowy najmu należało m. in. uzyskać zgodę odpowiednich organów wewnętrznych spółki oraz przedstawić dokument potwierdzający brak zainteresowania zasiedleniem pustostanu (decyzja nr (...) z 28 kwietnia 2006 r.).

/dowody: uchwała z 11 października 2011 r. (k. 283), uchwała z 12 lipca 2011 r. (k. 284), uchwała z 22 lutego 2011 r. wraz załącznikiem – Zasadami (k. 285 – 289), decyzja z 19 maja 2010 r. (k. 290 – 291), decyzja z 28 kwietnia 2006 r. (k. 292 – 293) /

(...) S.A. w W. zawarła umowy najmu lokali mieszkalnych w G. na zasadach komercyjnych, a to:

- 24 sierpnia 2009 r. na okres roku, lokalu mieszkalnego przy ul. (...) według stawki 14 zł za m<sup>2</sup>;
- 29 maja 2009 r. na okres roku, lokalu mieszkalnego przy ul. (...) według stawki 15 zł za m<sup>(2)</sup>;
- 27 maja 2009 r. na okres roku, lokalu mieszkalnego przy ul. (...) według stawki 18 zł za m<sup>2</sup>;
- 17 stycznia 2007 r. na okres roku, lokalu mieszkalnego przy ul. (...) według stawki 10,50 zł za m<sup>2</sup>;
- 4 stycznia 2007 r. na okres roku, lokalu mieszkalnego przy ul. (...) według stawki 10,50 zł za m<sup>2</sup>;
- w dniu 9 lutego 2007 r. na okres roku lokalu mieszkalnego przy ul. (...) według stawki 7 zł za m<sup>2</sup>.

/dowody: umowy najmu (k. 34 – 50)/

W okresie od 1 marca 2009 r. do 31 grudnia 2011 r. lokal mieszkalny nr (...) nadal był zajmowany przez eksmitowanych, którzy nie uiszczali na rzecz (...) S.A. w W. żadnych opłat związanych z zajmowaniem lokalu. (...) S.A. w W. wystawiała

w okresach comiesięcznych dokumenty finansowe, w których określała wysokość odszkodowania za korzystanie z lokalu, ujmując pozycje: eksploatacja, zimna woda, śmieci, kanalizacja.

/dowody: zestawienie (k. 51), pisma (k. 216 – 253)/

Gdyby w okresie od 1 marca 2009 r. do 31 grudnia 2011 r. powódka mogła swobodnie dysponować lokalem mieszkalnym przy ul. (...), możliwy do uzyskania przez nią czynsz najmu tego lokalu wyniósłby łącznie 36.902,86 zł, a to w roku 2009 po 1.024,21 zł miesięcznie, w roku 2010 po 1.080,74 zł miesięcznie, w roku 2011 1.140,99 zł miesięcznie.

/dowód: opinia biegłego sądowego H. S. (k. 149 – 177)/

Powyższy stan faktyczny częściowo posiadał charakter bezsporny, w pozostałym zakresie został ustalony w oparciu o wymienione powyżej dowody – pisma, orzeczenia, opinię biegłego. Autentyczność złożonych w tej sprawie dokumentów nie była kwestionowana, z tym zastrzeżeniem, iż wobec kwestionowania wysokości poniesionej szkody, naliczenia tych opłat pochodzące od powódki, jako dokumenty prywatne, nie mogły stanowić dowodu na tę okoliczność, a jedynie na własnie na okoliczność dokonania przez powódkę naliczeń opłat związanych z lokalem. Wobec zarzutu, iż pisma wzywające do zapewnienia lokalu socjalnego nie zostały doręczone pozwanej, okoliczność tę powódka wykazała przedkładając pisma strony pozwanej, stanowiące odpowiedź na te wezwania.

Sporządzoną w toku postępowania opinię biegłego Sąd ocenił jako rzetelną, nie mając zastrzeżeń co do doświadczenia i wiedzy biegłego. Ostatecznie jednak, wobec zmiany kierunku postępowania i ujawnienia się nowych okoliczności sprawy po sporządzeniu opinii, Sąd uznał, że samo oszacowanie wysokości opłaty jaką można uzyskać wynajmując lokal jak przedmiotowy, nie jest równoważne temu, iż powódka poniosła szkodę w tej wysokości.

Na rozprawie w dniu 27 kwietnia 2016 roku Sąd oddalił wnioski dowodowe powódki o dopuszczenie dowodów z akt sprawy I C 1775/12 i wyroku oraz z pism przesłanych w drodze e – mail 26 kwietnia 2016 r. Przyczynę oddalenia pierwszego wniosku stanowiła okoliczność, iż przepisy Kodeksu postępowania cywilnego nie przewidują środka dowodowego w postaci „dowodu z akt”, natomiast wydany w sprawie o podobnym stanie faktycznym wyrok nie stanowił faktu mającego istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Natomiast oddalenie dowodów z pism przesłanych drogą elektroniczną uzasadnione było faktem, iż pisma te nie stanowiły dokumentów w rozumieniu przepisów obowiązującego prawa.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo podlegało oddaleniu.

W przedmiotowej sprawie powódka dochodziła zapłaty tytułem odszkodowania za zaniechanie przez pozwaną wykonania obowiązku przewidzianego w art. 14 ust. 1 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2005 r., nr 31, poz. 266 ze zm., dalej: u.o.p.l.), tj. za niedostarczenie lokalu socjalnego A. Ł., D. K. i M. K. (2), którym takie uprawnienie przyznano wyrokiem Sądu Rejonowego w Gliwicach z 4 września 2007 r., wydanym w sprawie o sygnaturze I C 776/07. Żądanie odszkodowania dotyczyło okresu od 1 marca 2009 r. do 31 grudnia 2011 r.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 u.o.p.l. osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Ustęp 3 tego przepisu stanowi, iż 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.

Art. 417 § 1 k.c. stanowi, iż 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.

Jak zauważył Sąd Najwyższy w uchwale z 7 grudnia 2007 r. w sprawie o sygnaturze III CZP 121/07, odpowiedzialność gminy i dłużnika na podstawie art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów ma charakter odpowiedzialności in solidum. Oznacza to, że odpowiedzialność Gminy nie ma charakteru odpowiedzialności subsydiarnej (tak m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 19 czerwca 2008 r., V CSK 31/08).

W pierwszej kolejności wymagał rozważenia podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia powódki za okres od 1 marca 2009 r. do dnia wniesienia pozwu. Kwestie dotyczące odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego stanowiły wielokrotnie przedmiot wypowiedzi Sądu Najwyższego (porównaj np.: uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z 7 stycznia 1998 r., III CZP 62/97; wyrok Sądu Najwyższego z 18 maja 2012 r., IV CSK 490/11). W ocenie Sądu, nie ulega wątpliwości, że w sprawach o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego wynikające z art. 18 ust. 1 u.o.p.l., okres przedawnienia roszczenia wynosi trzy lata.

Według przyjmowanych w piśmiennictwie kryteriów, świadczenie jest okresowe, jeżeli polega na periodycznym dawaniu uprawnionemu w czasie trwania określonego stosunku prawnego pieniędzy lub rzeczy oznaczonych co do gatunku, których ogólna ilość nie jest z góry określona. Taki charakter mają świadczenia określone w art. 18 ust. 1 u.o.p.l., które zgodnie z postanowieniami ustawy, osoba zajmująca lokal obowiązana jest uiszczać miesięcznie, aż do czasu opuszczenia lokalu. Nadanie przewidzianym świadczeniom odszkodowawczym charakteru świadczeń okresowych, uzasadnia zastosowanie do nich dochodzenia, właściwego dla nich, trzyletniego terminu przedawnienia przewidzianego w art. 118 k.c.

Mając na uwadze powyższe, wobec wniesienia pozwu w dniu 29 stycznia 2013 r., Sąd uznał, że roszczenie jest przedawnione za okres do 31 grudnia 2009 r. Należności miesięczne – odszkodowanie za lokal – winno być uiszczane po zakończeniu miesiąca, wobec czego za styczeń 2010 r. roszczenie to nie było jeszcze przedawnione w chwili wniesienia pozwu.

Pierwotnie w pozwie powódka określiła swoje żądanie jako odpowiadające wysokości rzeczywistej szkody, którą poniosła wobec zajmowania lokalu mieszkalnego przez osoby, wobec których orzeczono o eksmisji. W toku procesu, po upływie ponad 1,5 roku od jego wszczęcia, powódka zmodyfikowała swoje żądanie, ostatecznie domagając się zasądzenia na jej rzecz odszkodowania obejmującego zarówno rzeczywistą szkodę, jak i utracone korzyści, zatem kwotę, którą zobowiązane były uiszczać osoby nadal zajmujące lokal, jak też kwotę dodatkową – ponad wcześniej wymienioną – którą powódka uzyskałaby gdyby wynajęła lokal na wolnym rynku.

Sąd uznał, że w zakresie dotyczącym wysokości rzeczywiście poniesionej przez powódkę szkody – kosztów poniesionych przez powódkę związanych z korzystaniem przez eksmitowanych z zajmowanego przez nich lokalu, powódka wysokości tej nie wykazała. Powódka przedstawiła dokumenty finansowe – naliczeń opłat za okresy miesięczne, jednakże nie przedstawiła żadnych dokumentów źródłowych (np. uchwał czy not księgowych wystawianych przez wspólnotę mieszkaniową), pozwalających na weryfikację tych wartości. Tymczasem pozwana kwestionowała powództwo, podnosząc, że roszczenie nie zostało wykazane. Powódka nie przedstawiła nawet potwierdzeń wpłaty należności wynikających z jej dokumentów na rzecz podmiotu rozliczającego opłaty pośrednie. Uniemożliwiło to zatem ocenę czy były to kwoty, które zobowiązane były uiszczać osoby faktycznie zajmujące lokal. Z tych względów należało uznać, iż powódka nie wykazała zasadności ani wysokości swego roszczenia co do rzeczywiście poniesionej przez nią szkody, pomimo spoczywającego na niej takiego obowiązku (art. 6 k.c., art. 232 k.p.c.).

Odnosząc się do wysokości odszkodowania w zakresie utraconych korzyści, Sąd doszedł do wniosku, iż powódka nie wykazała, że w ogóle posiadała realną możliwość wynajęcia przedmiotowego lokalu na wolnym rynku, a przez to, że właśnie zaniechanie pozwanej spowodowało wystąpienie po jej stronie szkody. (...)Spółka Akcyjna w W. co do zasady prowadzi gospodarkę mieszkaniową, tj. wynajmuje lokale mieszkalne i użytkowe znajdujące się w jej zasobach, jednakże, jak wynika z ustaleń przeprowadzonego w sprawie postępowania dowodowego, nie ma podstaw do przyjęcia, iż powódka miała prawną i faktyczną możliwość wynajmu spornego lokalu mieszkalnego na wolnym rynku. Należy zauważyć, iż powódka w pierwszej kolejności zobowiązana jest do przeznaczania wolnych lokali mieszkalnych na cele przekwaterowania osób zamieszkujących budynki znajdujące się w sferze działalności powódki lub wykorzystywanych do takich celów (obszary linii kolejowych i przyległych terenów, budynki dworców i infrastruktury pomocniczej), a na wypadek niezasiedlenia lokali w tym trybie – do przeznaczania ich dla pracowników spółki, a dopiero na końcu – do ich wynajęcia w trybie przetargu nieograniczonego. Powódka podnosiła, że posiada możliwość zawierania umów najmu komercyjnego, a zatem na zasadach wolnorynkowych. Stosownie do brzmienia postanowień regulacji obowiązujących u powódki (Zasady, decyzje) należy wskazać, iż dla zawarcia takiej umowy niezbędne jest przeprowadzenie odpowiedniej procedury (zarówno pod rządami regulacji obowiązujących u powódki do 12 lipca 2011 r. jak i później). Do warunków tych należy min. uzyskanie zgody odpowiedniego organu na przeznaczenie lokalu do zasiedlenia przez osoby niezwiązane z powódką, przedłożenie dokumentów potwierdzających brak zainteresowania osób z nią związanych zasiedleniem lokalu, a w końcu i złożenie oświadczenia przez kandydata na najemcę o wykonaniu w wolnym lokalu na własny koszt jego remontu. Powódka nie wykazała jednak, aby istniało jakiegokolwiek zainteresowanie przedmiotowym lokalem mieszkalnym. Zakładając, że powódka mogłaby przeznaczyć ten lokal na wynajęcie na rynku komercyjnym, niezbędnym krokiem byłaby konieczność oceny „ekonomicznego uzasadnienia możliwości dalszego wykorzystywania lokalu (czy też długotrwałego pustostanu) na cele mieszkaniowe”. Ekonomiczne uzasadnienie istnieje, co wynika z zasad doświadczenia życiowego, kiedy w ogóle występuje zainteresowanie takim lokalem, a zatem kiedy istnieje potencjalny krąg osób zainteresowanych. Powódka nie przedstawiła żadnych dowodów, z których wynikałoby zainteresowanie innych osób zawarciem umowy najmu komercyjnego przedmiotowego lub innego, położonego w pobliżu, o podobnym standardzie lokalu powódki. Należy przy tym podkreślić, że osoby zainteresowane winny jeszcze przeprowadzić remont lokalu na własny koszt. Powódka nie przedstawiła listy osób oczekujących na zawarcie takiej umowy, a tym bardziej oświadczeń, iż osoby takie przyjmowałyby obowiązek przeprowadzenia remontu lokalu. Dowodu takiego nie mogą stanowić złożone do akt umowy najmu. W pierwszej kolejności należy zauważyć, że większość z nich dotyczy okresu wcześniejszego aniżeli okres objęty żądaniem pozwu, lokali z innych ulic aniżeli położenie przedmiotowego lokalu, nieznany pozostaje zakres remontu jaki należałoby przeprowadzić w tych lokalach, w szczególności w porównaniu do lokalu przedmiotowego.

Należy przy tym wyjaśnić, że Sąd nie uznał za spóźniony zarzutu pozwanej odnoszącego się do braku możliwości wynajęcia lokalu przy ul. (...) na rynku komercyjnym wobec treści obowiązujących u powódki regulacji. Należy zaznaczyć, że do momentu zmodyfikowania przez powódkę żądania pozwu, pozwana podejmowała obronę wobec roszczenia, które powódka określiła w pozwie, tj. dotyczącego jedynie rzeczywiście poniesionej przez nią szkody. Skoro jednak powódka w toku postępowania w istotny sposób zmieniła swoje pierwotne żądanie i objęła nim również element szkody wcześniej nieuwzględniony, pozwana była uprawniona do tego, aby podjąć obronę także przeciwko nowemu żądaniu.

Wobec takich ustaleń, w świetle całokształtu okoliczności sprawy, Sąd uznał ostatecznie, że powódka nie wykazała, aby posiadała realną możliwość wynajęcia lokalu zajmowanego przez A. Ł. i członków jej rodziny, a zatem, iż przyczyną powstania szkody w postaci braku zapłaty za lokal było właśnie zaniechanie pozwanej. Podstawowym bowiem warunkiem przypisania odpowiedzialności pozwanej za utracone korzyści jest ustalenie w sposób graniczący z pewnością, że w przypadku, gdyby lokal nie był zajęty przez eksmitowanych, pozwana korzyść tę uzyskałaby. Zgromadzony materiał dowodowy nie pozwala na takie wnioski.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w pkt 1 sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., odstępując od obciążenia nimi powódki, pomimo tego, że przegrała spór w całości. Sąd miał bowiem na uwadze przyczyny wystąpienia przez powódkę z przedmiotowym roszczeniem, a to niewywiązanie się przez pozwaną ze swojego ustawowego obowiązku, a to zapewniania lokalu socjalnego osobom zajmującym lokal powódki.

SSR Kamilla Gos-Górska