

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15 grudnia 2014 roku powódka (...) Spółka Akcyjna w W., zażądała zasądzenia od pozwanej Gminy G. kwoty 9.832,52 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powódka podniosła, że przedmiotem żądania pozwu jest należność stanowiąca odszkodowanie przysługujące powódce od pozwanej, tytułem niewykonania obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego na rzecz G. D., wobec której wyrokiem Sądu Rejonowego w Gliwicach orzeczono eksmisję z lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...), z jednoczesnym uprawnieniem tej osoby do otrzymania lokalu socjalnego. Powódka wyjaśniła, iż dochodzone przez nią odszkodowanie obejmuje okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do 31 maja 2013 roku. W ocenie powódki podstawę prawną dochodzonego roszczenia stanowi art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów. Wobec faktu, iż pozwana nie wykonała obowiązku dostarczenia G. D. lokalu socjalnego, powódka poniosła szkodę, z uwagi na niemożność wynajęcia lokalu i uzyskiwania czynszu, a żądana pozwem kwota odpowiada wysokością czynszowi, jaki powódka mogłaby uzyskać, mając możliwość dysponowania lokalem w spornym okresie. Uprawniona do lokalu socjalnego nie regulowała należności za lokal.

Na rozprawie w dniu 13 kwietnia 2015 roku pozwany wniósł o oddalenie powództwa. Wskazał, że powód nie wykazał, że jest właścicielem lokalu, a pozwany to kwestionuje. Pozwany zakwestionował również, iż przedmiotowy lokal był w okresie od stycznia 2012 roku do maja 2013 roku zajmowany przez osoby wskazane w wyroku eksmisyjnym. Nadto zakwestionował, by powód skutecznie wezwał pozwanego do dostarczenia lokalu socjalnego, podnosząc że powód nie wykazał, że doręczył pozwanemu jakiegokolwiek wezwania. Zakwestionował również wysokość szkody.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wyrokiem z 16 lipca 2010 r. Sąd Rejonowy w Gliwicach nakazał, między innymi G. D., opuszczenie lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...)w G.i wydanie go (...)S.A. w W.w stanie wolnym od osób i rzeczy, przyznał pozwanej prawo do lokalu socjalnego i jednocześnie wstrzymał wykonanie wyroku do czasu złożenia pozwanej przez Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wyrok jest prawomocny.

/bezsporne, a nadto dowód: wyrok (k. 33)/

Gmina G. nie przedstawiła G. D. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

/bezsporne/

Powyższy stan faktyczny był bezsporny.

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego zgłoszony przez powódkę i wniosek o zobowiązanie powódki do dostarczenia jej wewnętrznych regulacji, uznając te dowód za zbędne, wobec niewykazania przez powódkę, by lokal powódki był zajmowany w spornym okresie przez G. D., by powódka była właścicielem tego lokalu oraz by doręczyła pozwanej wezwanie do dostarczenia G. D. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

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 dnia 21 czerwca 2001 roku 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 G. D., której takie uprawnienie przyznano wyrokiem Sądu Rejonowego w Gliwicach. Żądanie odszkodowania dotyczyło okresu od 1 stycznia 2012 r. do 31 maja 2013 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 dnia 7 grudnia 2007 roku 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 dnia 19 czerwca 2008 roku (V CSK 31/08)].

Powódka podnosiła, iż odpowiedzialność pozwanej wynika z faktu braku dostarczenia lokalu socjalnego G. D., która nie uiszczała odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego. Tak sformułowane roszczenie jest niezasadne, wobec niewykazania przez powódkę podstawowych okoliczności przemawiających za uznaniem, że pozwana ponosi względem powódki odpowiedzialność na podstawie art. 18 ust. 1 u.o.p.l. w zw. z art. 417 § 1 k.c.

Po pierwsze zgromadzony w przedmiotowej sprawie materiał dowodowy nie pozwala na ustalenie, że powódce przysługuje prawo własności do lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...), a w efekcie, aby była ona uprawniona do żądania od strony pozwanej zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego na podstawie przepisu art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku. Jedynie bowiem właścicielowi lokalu (a nie wynajmującemu nie będącemu właścicielem lokalu) przysługuje takie uprawnienie (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013 roku, wydana w sprawie III CZP 23/13, opublikowana w OSNC 2013/11/122). Sama treść wyroku eksmisyjnego tego nie dowodzi, bowiem pozew w takiej sprawie może być oparty nie tylko na przepisie art. 222 § 1 k.c. ale również art. 675 § 1 k.c. i z roszczeniem takim wystąpić może nie tylko właściciel lokalu ale również wynajmujący nie będący właścicielem lokalu, po zakończeniu umowy najmu. Tymczasem z żądaniem opartym na przepisie art. 18 ust. 1 u.o.p.l. w zw. z art. 417 § 1 k.c. wystąpić może wyłącznie właściciel lokalu.

Po drugie, wobec zarzutu pozwanej, powódka winna była wykazać, że lokal przy ul. (...) był w okresie objętym pozvem zajmowany przez osoby wymienione w wyroku eksmisyjnym. Okoliczności tej jednak powódka, reprezentowana przez fachowego pełnomocnika, nie wykazała. Zarzut został zgłoszony na rozprawie (podobnie jak dotyczący prawa własności lokalu), o której terminie strona powodowa była należycie zawiadomiona i na której bez przeszkód mogła się stawić, reagując na przedstawione przez pozwaną zarzuty. Tymczasem powódka nie zareagowała na zarzuty pozwanej i nie zgłosiła żadnych wniosków dowodowych, celem wykazania, iż w istocie w okresie od stycznia 2012 roku do maja 2013 roku przedmiotowy lokal był zajmowany przez G. D., a tym samym powódka nie mogła nim swobodnie dysponować, co doprowadziło do powstania szkody w postaci utraconych korzyści.

Celem przywołanych przepisów jest wyrównanie uszczerbku majątkowego poniesionego przez właściciela lokalu zajmowanego przez osobę względem której orzeczono eksmisję, jednocześnie wstrzymując wykonanie wyroku do czasu zapewnienia lokalu socjalnego przez gminę. Uszczerbek ten powstaje z uwagi na brak regulowania opłat za zajmowanie lokalu przez osoby tam zamieszkujące i niemożność wynajęcia lokalu oraz osiągnięcia z tego tytułu należnego wynagrodzenia. Oczywiście jest zatem, iż podstawowym warunkiem powstania odpowiedzialności jest zajmowanie lokalu przez osobę względem której orzeczono eksmisję, w okresie którego dotyczy żądanie. Tymczasem z materiału zgromadzonego w niniejszej sprawie wynika jedynie, iż lokal ten był zajmowany przez G. D. (z której dalszą

obecnością w tym lokalu powódka wiązała swoje żądanie) w dacie wydania wyroku tj. 16 lipca 2010 r. zatem w okresie ponad 1,5 roku przed okresem, którego dotyczy żądanie pozwu w tej sprawie.

Po trzecie, należy wskazać, iż powódka nie wykazała, by wezwała pozwaną do dostarczenia G. D. lokalu socjalnego, a również tę okoliczność pozwana zakwestionowała. Tymczasem nie sposób uznać, by pozwana ponosiła odpowiedzialność względem powódki za niedostarczenie lokalu osobie wskazanej w wyroku eksmisyjnym, bez uprzedniego wezwania pozwanej do dostarczenia takiego lokalu. Nawet gdyby pozwanej znana była treść wyroku w sprawie I C 1458/09, nie oznaczało to dla niej obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobom w tym wyroku wskazanym. Dopiero wezwanie pozwanej do dostarczenia lokalu socjalnego, w związku z koniecznością skierowania wyroku do egzekucji, wobec nieopuszczenia lokalu przez byłych lokatorów dobrowolnie, spowodowałoby dla pozwanej obowiązek dostarczenia takiego lokalu oraz odpowiedzialność względem powódki za jego niedostarczenie, o jakiej mowa w art. 18 ust. 1 u.o.p.l. w zw. z art. 417 § 1 k.c.

Reasumując, wobec faktu, iż powódka nie wykazała, że przysługuje jej legitymacja czynna w tej sprawie (jest właścicielem przedmiotowego lokalu), nie wykazała również, by lokal ten był rzeczywiście zajmowany w spornym okresie, a pozwana była zobowiązana do przedstawienia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego G. D., powództwo podlegało oddaleniu na podstawie art. 6 k.c. w zw. z art. 18 ust. 1 u.o.p.l. w zw. z art. 417 § 1 k.c.

SSR Barbara Glenc-Poślednik