

Sygn. akt: I C 190/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 lipca 2019 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Piotr Jędrzejewski
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Małgorzata Świst

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 lipca 2019 r. w G.

sprawy z powództwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G.

przeciwko Gminie M. G.

o zapłatę

I. Oddała powództwo.

II. Kosztami procesu obciąża powoda uznając je za uiszczone w całości.

III. Zasądza od powódki (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. na rzecz pozwanej Gminy M. G. kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 190/19

## UZASADNIENIE

(Powódka) (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. wniosła o zasądzenie od Gminy M. G. (pozwanej) kwoty 28.500 zł oraz kosztów postępowania.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa wskazując, iż nie zostało ono udowodnione co do wysokości zaś oferty najmu zbliżonych lokali nie mogą stanowić podstawy do ustalenia wysokości odszkodowania.

### USTALENIA FAKTYCZNE

1. Powódka na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 29 lutego 2018 r. nabyła własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) nr 29 znajdującego się w zasobach (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w G.. Lokal składa się z 3 pokoiów, kuchni i łazienki i ma powierzchnię 56 m<sup>2</sup>. W lokalu tym zamieszkuje M. M.. Wyrokiem z dnia 29 maja 2017 r. Sąd Rejonowy w Gdyni w sprawie sygn. akt I C 188/17 z powództwa powódki przeciwko M. M. nakazał jej eksmisję z tego zajmowanego lokalu i jednocześnie ustalił, że M. M. przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Okoliczności bezsporne nadto odpis z KW nr (...), wyrok z dnia 29 maja 2017 r. k. 17,17v

2. W okresie od lipca 2017 r. do lutego 2019 r. M. M. zamieszkiwała i nadal zamieszkuje w lokalu należącym do powoda. Na jego rzecz nie uiszcza żadnych opłat z tytułu korzystania z tego lokalu. Opłaca należności czynszowe do spółdzielni mieszkaniowej i media. Powódka nie ponosi bieżących opłat związanych z tym lokalem. W tym okresie pozwana nie zaoferowała M. M. lokalu socjalnego do którego mogłaby ona się przenieść

Dowód : zeznania świadka M. M. k. 49v i prezesa powódki k. 49v

#### OCENA DOWODÓW

3. Sąd dał wiarę zeznaniom prezesa powódki co do jego sposobu określenia wysokości czynszu jaki powinien być możliwy do uzyskania z wynajmu takiego lokalu, jednakże przyjęta przez powódkę wartość nie została potwierdzona przez inne dowody jakie zaoferował pozwany. Również wysokość nakładów na lokal jak je określił prezes powódki nie znalazła potwierdzenia w innych dowodach zgromadzonych w sprawie.

4. Wydruku ofert wynajmu mieszkań wraz z cenami czynszu w ocenie sądu nie mogły stanowić podstawy do przyjęcia, że żądanie strony powodowej jest zasadne, a jedynie tego za jaki czynsz oferują najem tych wskazanych w ogłoszeniach lokali właściciele.

#### ROZWAŻANIA PRAWNE

5. Na powódce spoczywał obowiązek udowodnienia faktów i twierdzeń skoro wywodziła z tychże faktów skutki prawne, określoną w dyspozycji art. 6 k.c., sąd uznał, iż to rzeczą powódki było dążyć do zgromadzenia i przedstawienia Sądowi należytego rodzaju dowodów. Wszelkie zatem zaniechania podejmowania takich działań przez powódkę, jego ewentualne zaniedbania i przeoczenia, stanowią zarazem wyraz woli strony powodowej i pociągają muszą za sobą niekorzystne dla niej skutki procesowe.

6. Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

7. Kwestią sporną w niniejszej sprawie było to, czy pozwana jest zobowiązana do zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokalu osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu socjalnego na mocy wyroku oraz wysokość tego odszkodowania.

8. Co do zasadności roszczenia powódki co do zasady w ocenie Sądu zostały spełnione przesłanki wynikające z przepisu art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy. Powódka wykazała, że jest właścicielem lokalu w którym zamieszkuje osoba, której na mocy wyroku sądowego poznano prawo do lokalu socjalnego. Wykazała także że w trakcie okresu od lipca 2017 r. do lutego 2019 r. pozwana nie złożyła osobie zamieszkującej oferty lokalu socjalnego i zawarcia umowy najmu na ten lokal. Okoliczności te były bezsporne między stronami. Sporna między stronami była jednak wysokość odszkodowania jakie powinno być przyznane powódce od pozwanej z tytułu zajmowania tego lokalu i ograniczenia praw właścicielskich powódki. Odszkodowanie to może być w dochodzone w pełnym zakresie szkody poniesionej przez właściciela. Roszczenia te mogą być dochodzone odrębnie lub łącznie jako wynagrodzenie za szkody obejmujące zarówno utracone korzyści (np. utracona możliwość czynszu najmu na zasadach wolnorynkowych), jak i szkody (straty rzeczywiste), które na przykład mogą wynikać z nieregulowanych opłat eksploatacyjnych. Ograniczeniem jest w takim wypadku konieczność wykazania adekwatnego związku przyczynowego, a więc w rozumieniu ustawy – wykazanie normalnego następstwa w związku z zaniechaniem przydzielenia lokalu socjalnego.

9. Ciężar wykazania takiego związku przyczynowego oraz wykazania wysokości szkodowy spoczywa na powódce. W ocenie Sądu dowody przedstawiony przez powódkę nie udowodniły wysokości żądanego roszczenia.

10. W skład tego roszczenia wchodziła kwota 22.800 zł tytułem utraconych korzyści w związku z brakiem możliwości wynajęcia lokalu na wolnym rynku oraz 5.700 zł tytułem kosztów utrzymania lokalu.

11. Odnośnie kosztów utrzymania lokalu Sąd ustalił, że M. M. sama ponosi opłaty eksploatacyjne do współdzieli i opłaty za media. Powódka z tego tytułu nie ponosi opłat. Z zeznań prezesa powódki wynikało, że w tej części roszczenia to pod pojęciami tych opłat eksploatacyjnych rozumie on zwrot kosztów nakładów poniesionych przez powódkę na lokal, poczynionych napraw i remontu, swego rodzaju amortyzacji lokalu. Powódka jednak nie sprecyzowała dokładnie jakie remonty i naprawy zostały dokonane, na jaką kwotę, w jaki sposób zwrot tych kosztów ma spoczywać na pozwanej i dlaczego taka kwota została wskazana. W ocenie Sądu powódka w tej części nie wykazała ani związku przyczynowego między poniesionymi nakładami a powstałą z tego tytułu szkoda ani sposobu w jaki wysokość odszkodowania w tej części została wyliczona. Co więcej nakłady te czynione były przez właściciela nieruchomości i co do zasady zwiększają jej wartość więc niezrozumiałym jest traktowanie ich w kategorii szkody.

12. Odnośnie roszczenia tytułem utraconych korzyści to w ocenie Sądu powódka nie zaferowała dowodu, który w sposób obiektywny mógłby określić wysokość utraconych korzyści. W ocenie powódki wystarczającym do tego celu było przedstawienie wydruków ofert najmów lokali mieszkalnych o zbliżonej wielkości i lokalizacji zamieszczonych na portalach internetowych. Jednak zdaniem Sądu jest to dowód jedynie na to jakiej wysokości czynszu oczekują właściciele tych mieszkań, nie zaś jaka wysokość czynszu najmu można osiągnąć z mieszkania stanowiącego własność powódki. Na wysokość czynszu najmu nie wpływają tylko te czynniki, lecz też wiele innych jak konkretna lokalizacja, uciążliwe sąsiedztwo, położenie w budynku, rozkład lokalu, wyposażenie stan i inne. Te wszystkie czynniki powodują, że jest możliwy do uzyskania taki a nie inny czynsz najmu za dane mieszkanie. Powódka w sposób wysoce prawdopodobny określiła wysokość czynszu możliwego do uzyskania, jednakże jest to jedynie uprawdopodobnienie nie zaś dowiedzenie, że uzyskałaby czynsz w takiej wysokości w przypadku wynajęcia lokalu na wolnym rynku. Sąd nie posiada wiadomości specjalnych o rynku nieruchomości, które pozwoliłyby mu dokonać rzetelnej analizy wysokości tego czynszu na podstawie kilku, zawierających niewiele danych ogłoszeń. Również powódka nie przedstawiła analizy w jaki sposób dokonała określenia wysokości czynszu, na podstawie jakich przesłanek i jakich czynników związanych z lokalem.

13. Zaproponowany przez powódkę materiał dowodowy chociaż w wysokim stopniu uprawdopodobniał zasadność roszczenia w części odszkodowania w wysokości utraconego czynszu, jednak w tym zakresie dowody winny być przedstawione szczególnie starannie przez stronę, zaś w przypadku brak możliwości udowodnienia roszczenia w inny sposób, z wykorzystaniem wiedzy specjalistycznej o co strony w tej sprawie nie wniosowały. Samo sformułowanie żądań w ocenie Sądu to za mało by udowodnić swoje żądanie, mimo że to powódce, zgodnie z rozkładem ciężaru dowodów taki obowiązek.

14. Z tych względów Sąd oddalił powództwo na mocy art. 6 k.c.

15. O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 108 k.p.c., obciążając nimi powoda i w części kosztów sądowych uznając je za uiszczone w całości oraz zasądając kwotę 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego na rzecz pozwanej zgodnie ze stawkami.