

Sygn. akt II Ca

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 kwietnia 2019r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Barbara Nowicka

Sędziowie: SO Grażyna Kobus

SA Agnieszka Terpiłowska

Protokolant: Elżbieta Janus

po rozpoznaniu w dniu 11 kwietnia 2019r. w Świdnicy na rozprawie

***sprawy z powództwa (...) Państwowych S.A. w W.***

***przeciwko Gminie W.***

***o zapłatę***

***na skutek apelacji strony powodowej***

***od wyroku Sądu Rejonowego w Wałbrzychu***

***z dnia 17 października 2018r. sygn. akt I C 225/17***

***I. oddala apelację;***

***II. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej 1.800 zł kosztów postępowania apelacyjnego.***

(...)

Sygn. akt II Ca 136/19

## UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) Państwowe S.A. z siedzibą w W. zażądała zasądzenia od pozwanej Gminy W. kwoty 16.978,98 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty:

- 1 160,43 zł od dnia 3 lipca 2014 roku do dnia zapłaty,
- 1 160,43 zł od dnia 6 sierpnia 2014 roku do dnia zapłaty,
- 1 160,43 zł od dnia 12 września 2014 roku do dnia zapłaty,
- 1 160,43 zł od dnia 15 października 2014 roku do dnia zapłaty,
- 1 160,43 zł od dnia 6 listopada 2014 roku do dnia zapłaty,

- 1 021,39 zł od dnia 30 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,
- 1 300,43 zł od dnia 2 lutego 2016 roku do dnia zapłaty,
- 1 300,43 zł od dnia 1 marca 2016 roku do dnia zapłaty,
- 1 300,43 zł od dnia 29 marca 2016 roku do dnia zapłaty,
- 1 100,43 zł od dnia 12 maja 2016 roku do dnia zapłaty,
- 1 300,43 zł od dnia 29 czerwca 2016 roku do dnia zapłaty,
- 1 300,43 zł od dnia 4 sierpnia 2016 roku do dnia zapłaty,
- 1 300,43 zł od dnia 27 sierpnia 2016 roku do dnia zapłaty,
- 1 252,43 zł od dnia 6 października 2016 roku do dnia zapłaty.

wraz z kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podniosła, wyrokiem z dnia 26 lipca 2013r. Sąd Rejonowy w Wałbrzychu nakazał eksmisję L. L., M. L., T. L., K. L., F. L. i O. L., z lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...). Lokal ten stanowi własność strony powodowej. Strona powodowa przesłała stronie pozwanej pismo z dnia 25.03.2014r. wraz z wyrokiem eksmisyjnym wskazując, iż w przypadku nie dostarczenia lokalu socjalnego naliczane będzie odszkodowanie. W spornym okresie lokal był zamieszkiwany nieprzerwanie przez dłużników, którzy nie dokonywali płatności za lokal. Powód nie mógł wynająć lokalu ani nie uzyskiwał odszkodowania od osób zajmujących lokal. Kwota wskazana w notach odpowiada czynszowi, jaki płaciliby najemcy tego lokalu oraz zawiera zwrot kosztów mediów zużytych przez dłużników. Dochodzona kwota obejmuje okres od dnia 1.05.2014r. do 30.09.2014r. i za okres od dnia 1.11.2015r. do 31.03.2016r. oraz od dnia 1.05.2016r. do dnia 31.08.2016r.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 13 grudnia 2016r. Sąd Rejonowy w Wałbrzychu uwzględnił żądanie pozwu w całości.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu sprzeciwu strona pozwana podniosła, iż strona powodowa nie wykazała istnienia normalnego związku przyczynowego pomiędzy niedostarczeniem lokalu socjalnego a poniesioną szkodą. W ocenie strony pozwanej nie zostało wykazane by strona powodowa podjęła działania zmierzające do wyegzekwowania należności za bezumowne zajmowanie lokalu. Ponadto istotne znaczenie ma ustalenie czy stan techniczny lokalu pozwala na realne uzyskanie czynszu najmu w wysokości 9,07 zł na m<sup>2</sup>. Strona pozwana zakwestionowała również wysokość dochodzonego odszkodowania, podnosząc, iż strona powodowa nie wykazała wysokości opłat i podstaw ich naliczania.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 17 października 2018r. Sąd Rejonowy w Wałbrzychu

**I. oddalił powództwo w całości,**

**II. ustalił, że koszty procesu ponosi w całości strona powodowa jako strona przegrywająca proces, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.**

**Sąd pierwszej instancji ustalił następujący stan faktyczny:**

Wyrokiem z dnia 26 lipca 2013r. Sąd Rejonowy w Wałbrzychu nakazał L. L., M. L., T. L., K. L., F. L. i O. L. opuszczenie lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...) i wydanie (...) Państwowym S.A. z siedzibą w W., przyznał

pozwany prawo do lokalu socjalnego i jednocześnie wstrzymał wykonanie wyroku do czasu złożenia pozwany przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wyrok jest prawomocny.

Gmina W. nie przedstawiła uprawnionym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Strona powodowa naliczyła i obciążyła pozwaną Gminę odszkodowaniem za niedostarczenie lokalu socjalnego dłużnikom.

Sporny lokal składa się z 1 pokoju, kuchni ze spiżarką, łazienki z w.c. i przedpokoju. Stan techniczny lokalu został określony przez biegłego jako „bardzo zły”. Na podłodze (w pokoju oznaczonym w opinii nr (...)) znajduje się rulonowa wykładzina dywanowa w stanie kwalifikującym konieczność jej wymiany. Podłoga w kuchni (nr (...)opinii) pokryta wykładziną rulonową PCV w dziury, w łazience (nr (...)) posadzka wykończona lastrykiem. Stolarka okienna w pokoju, kuchni z PCV (zamontowane bez parapetów wewnętrznych) w bardzo złym stanie technicznym. W skrzydle drzwiowym pokoju zamiast szyby wstawiona płyta plisniowa, zaś w skrzydle drzwiowym łazienki brak zamka i klamki. Wszystkie ściany i sufity oraz stolarka drzwiowa wymagają odnowienia przez malowanie. Według oceny biegłego malatury nie były odnawiane przynajmniej 20 lat. Konieczność wymiany zniszczonego sufitu w łazience-dziura w suficie. W sporym okresie pokrycie dachowe nie było szczelne i powodowało zalewanie pomieszczeń mieszkalnych stykających się z dachem. Z podjętych przez wspólnotę działań wynika, że także nieprawidłowo działały wentylacja grawitacyjna oraz instalacja gazowa.

Ze względu na zły stan techniczny lokalu nie możliwe jest oszacowanie stawki najmu lokalu, gdyż takie lokale nie są oferowane do wynajmu.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji przyjął, iż powództwo podlegało oddaleniu.

Sąd przyjął, iż przesłankami odpowiedzialności Gminy W. są:

- zachowanie będące źródłem szkody, a więc zaniechanie złożenia osobie uprawnionej do otrzymania lokalu socjalnego oferty zawarcia umowy najmu takiego lokalu;
- szkoda właściciela lokalu, z którego została orzeczona eksmisja osoby uprawnionej do lokalu socjalnego;
- związek przyczynowy pomiędzy opisanym powyżej zachowaniem a szkodą;
- bezprawność opisanego zachowania będącego źródłem szkody, a więc zaniechania złożenia osobie uprawnionej do otrzymania lokalu socjalnego oferty zawarcia umowy najmu takiego lokalu.

Bezspornym w sprawie pozostawało, iż na mocy wyroku z dnia 26 lipca 2013 roku Sąd Rejonowy w Wałbrzychu orzekł o eksmisji dotychczasowych najemców lokalu numer (...), położonego w W. przy ul. (...), którego strona powodowa jest właścicielką. Wyrok uprawomocnił się. Bezspornym pozostawała również okoliczność, że Gmina W. nie dostarczyła - pomimo nałożonego zobowiązania – uprawnionym osobom lokalu socjalnego. Okoliczność ta pozostaje w normalnym związku przyczynowym ze stratą strony powodowej jako właściciela lokalu, spowodowaną nieuiszczaniem przez eksmitowanych lokatorów opłat za używanie zajmowanego lokalu. To z kolei skutkuje tym, że za tę postać szkody pozwana Gmina ponosi odpowiedzialność.

Wysokość odszkodowania ma odpowiadać wysokości czynszu jaki płaciłby lokator, gdyby stosunek prawny nie ustał. Ciężar dowodu w tym zakresie obciąża zgodnie z art. 6 k.c. stronę powodową, która winna była wykazać bezsprzecznie i jednoznacznie wysokość poniesionej (choćby nawet hipotetycznej) szkody.

W tym celu, w toku postępowania Sąd pierwszej instancji dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu (...) M. A.. Biegły w przedstawionej opinii dokonał oceny stanu (...) przy ul (...) w W., nadto przeprowadził analizę rynku wynajmu mieszkań w celu ustalenia wysokości możliwego do uzyskania czynszu najmu przedmiotowego lokalu. Przedstawiona przez biegłego opinia została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, jest jasna, nie zawiera sprzeczności, zaś wnioski z niej płynące Sąd w całości uznał za wiarygodne i prawdziwe. Dlatego Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy zgłoszony przez powódkę uznając ten dowód za zbędny,

albowiem sam fakt niezadowolenia jednej ze stron z treści sporządzonej w toku sprawy opinii biegłego, tudzież podtrzymywania zarzutów pod adresem tej opinii, nie obliguje w żadnym razie sądu do dopuszczenia dowodu z kolejnej opinii biegłego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 września 2010 r., VI ACa 36/10, LEX nr 785497). Nie można zatem przyjmować, że sąd obowiązany jest dopuścić dowód z kolejnych biegłych w każdym wypadku, gdy złożona opinia jest dla strony niekorzystna. Potrzeba powołania innego biegłego powinna bowiem wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii (por. m.in. orzeczenie SN z 12.02.2003 r., V CKN 1622/00).

Jak wynika ze sporządzonej opinii lokal mieszkalny znajduje się wręcz w fatalnym stanie technicznym. Wymaga kapitalnego remontu. Ściany, podłogi, sufit wymagają natychmiastowego remontu. Również stolarka okienna i drzwi nadaje się do natychmiastowej wymiany. W łazience na suficie widnieje dziura, przez którą dochodzi do zalewania pomieszczeń w trakcie opadów. Na ścianach widnieją zacieki, odchodzi farba, odpadają resztki tynku. Podłoga również nie nadaje się do dalszego użytkowania.

Mając na uwadze dokonane przez biegłego spostrzeżenia, przyjąć należało, że stan techniczny lokalu jest na tyle zły, że nie nadaje się do zamieszkania. Nie jest możliwym oszacowanie stawki najmu przedmiotowego lokalu, gdyż takie lokale nie są oferowane do najmu. Przedmiotowy lokal stanowi ruinę. Zatem należało przyjąć, że stronie powodowej odszkodowanie nie przysługuje, albowiem nie poniosła szkody. Nie wynajęłaby lokalu w tak złym stanie technicznym. Podkreślić w tym miejscu należy, że roszczenie właściciela lokalu przeciwko gminie, o którym mowa w art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jest roszczeniem odszkodowawczym. Na podstawie tego przepisu gmina zobowiązana jest do zapłaty odszkodowania tylko wtedy, gdy właściciel wykaże, że na skutek zajmowania lokalu przez osobę bez tytułu prawnego poniósł szkodę.

Rozstrzygnięcie z punktu II wyroku oparto o art. 108 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c.

Apelację od wyroku złożyła strona powodowa zaskarżając wyrok w całości, zaskarżonemu wyrokowi zarzucając:

1. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 18 ust 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego poprzez brak wszechstronnej oceny zebranego materiału dowodowego i nie dostrzeżenie, że Gmina W. przez kilka lat nie zgłaszała żadnych zastrzeżeń do wystawiania jej not odszkodowawczych, czy też jej poszczególnych składowych, co skłania do przyjęcia, że wysokość tych not odpowiada uzasadnionemu roszczeniu strony powodowej;
2. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną i sprzeczną z logiką interpretację opinii biegłej rzeczoznawcy, polegającą na uznaniu, iż zgłoszony przez biegłą brak możliwości oszacowania czynszu lokalu jest tożsamy z brakiem możliwości uzyskania czynszu za lokal;
3. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 156 ust 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami poprzez błędną ocenę poprawności opinii biegłego rzeczoznawcy i uznaniu jej za dobrą, mimo, że z powołanego przepisu wynika, że powinna ona zostać sporządzona w formie operatu szacunkowego;
4. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną i sprzeczną z logiką ocenę opinii biegłego rzeczoznawcy, w której to opinii przyjęto nie istnienie materiału porównawczego dla nieruchomości wymagającej remontu lub remontu kapitalnego podczas gdy z załączonego do akt sprawy opublikowanego przez Gminę W. wykazu lokali wynika, że na dzień sporządzenia opinii sama pozwana oferowała wynajem 157 lokali przeznaczonych do remontu i remontu kapitalnego;
5. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasad swobodnej oceny dowodów i brak wszechstronnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego i błędne ustalenie stanu faktycznego, iż przedmiotowego lokalu nie da się wynająć, gdyż z dowodów w postaci wykazu lokali mieszkalnych pozwanej przeznaczonych do remontu oraz ogłoszeń i zdjęć dotyczących najmu takich lokali wynika, iż Gmina W. sama oferuje do wynajmu lokale mieszkalne z przeznaczeniem do remontu oraz że na rynku wynajmu lokali znajdują się lokale o złym stanie technicznym i obniżonym standardzie, co przeczy tezie o braku możliwości wynajmu takich lokali;

6. art. 233 §1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. poprzez nie uwzględnienie wniosku o dopuszczenie dowodu z kolejnego biegłego mimo wykazania wad już sporządzonej opinii i potrzeby uzyskania wiadomości specjalnych z zakresu wartości rynkowej czynszu najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w W. co doprowadziło do błędnego ustalenia stanu faktycznego w zakresie braku możliwości wynajęcia takiego lokalu, gdy z innych dowodów w postaci wykazu lokali mieszkalnych strony pozwanej przeznaczonych do remontu oraz ogłoszeń i zdjęć dotyczących najmu takich lokali wynikają okoliczności przeciwnie;

7. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. poprzez nie uwzględnienie wniosku o dopuszczenie dowodu z kolejnego biegłego mimo, że biegły zamiast odnieść się do podniesionych zarzutów w opinii uzupełniającej z dnia 9 stycznia 2018r. stwierdził, że nie będzie udzielał dalszych wyjaśnień w tym zakresie;

8. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. poprzez błędne ustalenie stanu faktycznego tj. braku możliwości wynajęcia lokalu dokonane w oparciu o opinie biegłego i nie uwzględnienie wniosku o dopuszczenie dowodu z kolejnego biegłego lub co najmniej wezwania biegłego na rozprawę celem umożliwienia zadawania mu przez strony pytań mimo, iż biegły nie odniósł się do zarzutów zgłoszonych przez powoda a dotyczących:

- istnienia obowiązku sporządzenia opinii w oparciu o Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego;

- uwzględnienia przedłożonych przez powoda dowodów w postaci ofert wraz ze zdjęciami czy wykazu Gminy W. lokali do remontu wskazujących na wynajmowanie lokali o pogorszonym standardzie zarówno na rynku, jak i przez sama pozwaną

9. art. 322 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji gdy zgodnie z opinią biegłego niemożliwe jest oszacowanie wysokości czynszu należnego za korzystanie z przedmiotowego lokalu mieszkalnego, gdy norma prawna pozwala sądowni w sprawach o naprawienie szkody zasądzić odpowiednią sumę według swej oceny, opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy, w warunkach ustalenia odpowiedzialności deliktowej pozwanego;

10. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak uzasadnienia w zakresie przyznania mocy dowodowej opinii biegłego mimo poważnych zarzutów dotyczących jej treści i wniosków końcowych;

11. art. 18 ust 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego w zw. z art. 417 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i pominięcie dochodzonych w niniejszym procesie wartości mediów.

Mając powyższe zarzuty na uwadze strona powodowa wniosła o uwzględnienie powództwa wraz z kosztami procesu ewentualnie o uchylenie sprawy i przekazanie do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja pozostawała niezasadna.

Sąd pierwszej instancji poczynił w sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne i Sąd Okręgowy te ustalenia w całości przyjmuje za własne.

Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. pozostaje nieuprawniony. Należy zaznaczyć, iż zarzut ten może co do zasady skutkować uchyleniem wyroku jednakże w sytuacji, gdyby kontrola instancyjna wyroku pozostawała niemożliwa, z uwagi na uchybienia, jakich dopuścił się Sąd pierwszej instancji przy rozpoznaniu sprawy. W sprawie Sąd pierwszej instancji wskazał podstawy faktyczne, na jakich oparł rozstrzygnięcie i dokonał ich oceny prawnej. W istocie

zarzut ten zmierzał do podważenia wniosków wykonanej w sprawie opinii biegłego i zakresu przeprowadzonego postępowania dowodowego, ograniczonego w tym zakresie przez Sąd pierwszej instancji. W ogólny ale wystarczający sposób Sąd pierwszej instancji uzasadnił powody oparcia rozstrzygnięcia na przeprowadzonej w sprawie opinii. Ocena prawidłowości założenia jakie w tym zakresie czyni Sąd pierwszej instancji nie podlega weryfikacji w trybie powołanego przepisu.

Obowiązująca zasada pełnej apelacji pozwala Sądowi drugiej instancji w granicach zaskarżenia (art. 378 § 1 k.p.c.) na kontrolę zaskarżonego rozstrzygnięcia i w razie potrzeby na dokonanie własnych ustaleń w zakresie stanu faktycznego, po przeprowadzeniu postępowania dowodowego (art. 382 k.p.c.) oraz na wydanie orzeczenia merytorycznego. W sprawie przeprowadzone postępowanie dowodowe pozwala na ocenę i rozstrzygnięcie sprawy.

Podstawowe znaczenie dla oceny podniesionych zarzutów naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. miała ocena skutków bezspornego w sprawie faktu, iż przedmiotowy lokal, zajmowany bez tytułu prawnego, znajduje się w stanie wymagającym generalnego remontu. Strona powodowa dowodem z opinii biegłego zmierzała do ustalenia, iż lokal ten mimo stanu, w jakim się znajduje ma wartość rynkową i tym samym wartość w rozumieniu możliwego do osiągnięcia czynszu za najem. Okoliczność, iż nieruchomości ma wartość rynkową pozostaje raczej oczywista. Jednakże ustalenie wartości lokalu (poprzez wykonanie operatu szacunkowego) nadal nie wskazuje na czynsz jaki uzyskałby właściciel, gdyby lokal ten wynajął, w sytuacji gdy lokal nie nadaje się do korzystania. Strona powodowa wykazała w tym postępowaniu, iż strona pozwana oferuje lokale do remontu i generalnego remontu. Błędne pozostaje jednak założenie strony powodowej, iż samo oferowanie tych lokali oznacza wynajęcie lokali za określonym czynszem. Strona pozwana wskazywała, iż szacuje koszty remontu takich lokali, ustala z potencjalnymi chętnymi warunki oddania do remontu lokalu, i po wykonaniu remontu oferuje remontującym umowę najmu a jej warunki uzależnione pozostają od zakresu wykonanego remontu i standardu lokalu. Czynsz, tak ostatecznie wynajmowanych lokali, nie odpowiada zatem stawkom rynkowym czy stawkom, jakie stosuje strona pozwana. Samo zatem oszacowanie w drodze operatu wartości nieruchomości nie doprowadziłoby do prostego ustalenia wysokości możliwego do uzyskania czynszu za najem, skoro wiadomo, iż ustalona byłaby wartość lokalu w obecnym stanie nie nadającego się do korzystania. Zarzuty zatem, co do zakresu wykonanej opinii pozostają niezasadne.

Wobec stanowczego stanowiska biegłego, wskazującego na brak porównywalnych ofert na rynku lokalnym, nie można przyjąć również, w oparciu o oferty złożone przez stronę powodową, iż to odniesienie do innych rynków niż lokalny pozwalałoby na uzyskanie realnych wartości czynszu za najem. Ustalony bezspornie stan lokalu w ocenie Sądu Okręgowego determinuje rozstrzygnięcie w tej sprawie.

Jednoznaczne pozostaje, iż przyznanie w wyroku orzekającym eksmisję prawa do lokalu socjalnego nie oznacza zwolnienia osoby eksmitowanej z obowiązku uiszczenia odszkodowania za zajmowanie lokalu do czasu uzyskania lokalu socjalnego. Roszczenie odszkodowawcze właściciela lokalu przeciwko gminie przewidziane w art. 18 ust 5 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, zasobie mieszkaniowym gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U.2018.1234 t.j.) w zw. z art. 417 k.c. obejmuje wynagrodzenie szkody w pełnej wysokości (por. postanowienie SN z dnia 25 czerwca 2008 r. III CZP 46/08, Lex). W powołanym wyżej orzeczeniu Sąd Najwyższy odnosił się do pojęcia normalnych następstw zaniechania dostarczenia lokalu socjalnego przez gminę - czy jest to jedynie szkoda w postaci czynszu najmu czy też szkoda polegająca na możliwości korzystania z tego lokalu poprzez jego zamieszkiwanie czy też wynajęcie osobom trzecim. Sąd Najwyższy przyjął, iż treść art. 18 ust. 5 cyt. ustawy jest jednoznaczna. Przepis przewiduje, 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. Odpowiedzialność odszkodowawcza gminy za zaniechanie dostarczenia lokalu socjalnego nie jest odpowiedzialnością subsydiarną w stosunku do obowiązku osoby eksmitowanej wynikającego z art. 18 ust. 1 i 3 cyt. ustawy (por. wyrok SN z dnia 19 czerwca 2008 r. V CSK 31/08, Lex). W konsekwencji, przy założeniu pełnego odszkodowania (w oparciu o treść art. 361 § 2 k.c.), szkoda właściciela polega na uszczerbku jakiego doznał nie mogąc swobodnie dysponować lokalem ale także na uszczerbku jakiego doznał na skutek niewywiązywania się osoby uprawnionej do lokalu socjalnego z obowiązku

zapłaty odszkodowania. Szkoda ta musi jednak pozostawać w normalnym związku przyczynowym z zaniechaniem wypełnienia obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego. W powołanym wyżej orzeczeniu Sąd Najwyższy wskazał również, iż odpowiedzialność odszkodowawcza nie ma charakteru subsydiarnego z tego względu nie ma również konieczności wykazywania uprzedniego dochodzenia przez właściciela od dłużników obowiązków wynikających z art. 18 1 i 3 cyt. ustawy. Niezasadne zatem pozostawały zarzuty strony pozwanej podnoszone w toku procesu o konieczności wykazania uprzedniego bezskutecznego egzekwowania zapłaty odszkodowania przez stronę powodową od osób zajmujących lokal. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynika by strona powodowa za sporny okres uzyskała tytuł wykonawczy wobec dłużników. Ale jak zaznaczono nie było to konieczne celem wykazania szkody.

Przepis art. 18 ust 1 i ust 3 cyt. ustawy nakłada na osobę uprawnioną w wyroku eksmisyjnym do lokalu socjalnego obowiązek zapłaty właścicielowi odszkodowania na poziomie czynszu lub innych opłat uiszczanych przed wygaśnięciem uprawnienia do korzystania z zajmowanego lokalu. Odpowiedzialność gminy w zakresie pełnego odszkodowania oparta na treści art. 18 ust 5 cyt. ustawy obejmuje również szkodę poniesioną przez właściciela w związku z nieuiszczaniem w/w należności przez uprawnionych na podstawie wyroku eksmisyjnego. Zasadnie wskazywał apelujący, iż tylko takie rozumienie odpowiedzialności odszkodowawczej ciężącej na gminie daje realną ochronę przed zaniechaniem dostarczenia lokalu socjalnego.

Jednakże ogólne odesłanie do reguł odszkodowawczych nakłada na właściciela obowiązek wykazania szkody.

Odpowiedzialność strony pozwanej zatem mogła zostać oparta na szkodzie, jaką poniósł właściciel na skutek różnicy pomiędzy uiszczanymi należnościami przez uprawnionego do lokalu socjalnego a czynszem możliwym do uzyskania w sytuacji swobodnego dysponowania lokalem jak i odszkodowania w zakresie, w jakim osoby korzystające z lokalu nie wywiązują się obowiązków nałożonych treścią art. 18 ust 1 i 3 cyt. ustawy. Strona powodowa obowiązana była wykazać, iż dochodzona kwota stanowi albo wartość czynszu, jaki byłaby w stanie uzyskać w razie swobodnego dysponowania nieruchomością lub co najmniej, iż dochodzona kwota pozostaje na poziomie czynszu lub innych opłat uiszczanych przed wygaśnięciem uprawnienia do korzystania z zajmowanego lokalu (bo taki obowiązek ciążył na uprawnionych do lokalu socjalnego). Wobec faktu, iż lokal nie nadaje się do wynajęcia i wymaga remontu stawki rynkowe i realna szkoda odpowiadająca czynszom najmu podobnych lokali nie została wykazana. W pozwie wskazano jedynie, iż w notach została ujęta kwota, która odpowiadałaby czynszowi jaki płaciliby najemcy tego lokalu oraz zawiera zwrot kosztów mediów przez nich zużytych. Strona powodowa nie wykazywała, by dochodzone kwoty stanowiły czynsz uiszczany przed wygaśnięciem uprawnienia do korzystania z zajmowanego lokalu. Brak jest podstaw w zgromadzonym materiale dowodowym do poczynienia ustaleń w tym zakresie. Nie można tego uczynić na podstawie samych przedłożonych tytułów egzekucyjnych, obejmujących należności za wcześniejsze okresy. Strona pozwana kwestionowała już w sprzeciwie wysokość dochodzonego odszkodowania, w zakresie naliczanej stawki odszkodowania za m<sup>2</sup> i opłat za media. Strona powodowa nie ustosunkowała się do treści tych zarzutów. Zeznania świadka J. Z. nic nie wniosły w tym zakresie (świadek nie miała wiedzy szczegółowej o podstawach naliczania opłat, ponieważ nie zajmuje się ich naliczaniem) a cofnięty został wniosek co do przesłuchania pozostałych świadków. Okoliczność, iż strona powodowa informowała o wysokości naliczanego w tym zakresie odszkodowania w okolicznościach tej sprawy nie może zostać przyjęte za podstawę ustalenia wysokości szkody. Wysokość dochodzonego roszczenia nie została wykazana mimo zarzutów strony pozwanej w tym zakresie. Przedłożony dokument z dnia 10.07.2014r. (...) jednorazowo wskazuje na zbiorczą wysokość opłat według wskaźników, które nie pozwalają na ustalenie na tej podstawie, w jaki sposób Wspólnota naliczała opłaty i w jakiej wysokości przypadają one na sporny lokal w zakresie stałych wydatków z tytułu zarządu nieruchomości i w zakresie opłat za media. Należy wskazać, iż noty zawierają również inne podstawy dokonanych wyliczeń. W świetle zeznań świadka J. Z. obciążanie co do zasady opłatami za centralne ogrzewanie budzi również uzasadnione wątpliwości. Strona pozwana w sposób skuteczny podważyła wysokość dochodzonego odszkodowania. Sąd nie ma możliwości weryfikowania podstaw w tym zakresie nie znając czynszu obowiązującego korzystających z lokalu przed wygaśnięciem umowy i sposobu naliczania odszkodowania po tym okresie (w wysokości go przewyższającej). Jak wskazano wyżej, co do zasady dochodzenie w takim zakresie odszkodowania pozostawało uprawnieniem strony powodowej ale należało tę wysokość udowodnić.

Zarzut odnoszący się do naruszenia art. 322 k.p.c. pozostaje również niezasadny. Należy wskazać, iż aby szacować wysokość szkody należy mieć możliwość przyjęcia wartości, w granicach których odszkodowanie pozostaje uprawnione ale trudne do wykazania co do wysokości. W realiach sprawy nie było przeszkód by wysokość realnie poniesionej szkody w zakresie odszkodowania obciążającego uprawnionych do lokalu socjalnego i ewentualnego wzrostu realnych kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wykazać. Szacowanie przez sąd nie może zatem zastąpić inicjatywy dowodowej strony powodowej. Strona powodowa wystawiając noty musiała mieć wiedzę co do realnych kosztów zarządu nieruchomością i dokumenty stanowiące podstawę wyliczeń, z pewnością znana była również wysokość czynszu jaki obciążał najemców przed wygaśnięciem umowy. Nie można w takiej sytuacji oczekiwać szacowania odszkodowania skoro nie było przeszkód by realnie szkodę wykazać. Wiedza uzyskana w toku procesu o stanie spornego lokalu skutecznie podważa żądania strony powodowej w kontekście realnie poniesionej szkody a przyjęcie, za podstawę wyliczenia szkody jedynie informacji o naliczeniu odszkodowania, w oderwaniu od realnie poniesionej szkody, nie znajduje uzasadnienia.

Mając powyższe na uwadze apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c. obciążając obowiązkiem ich poniesienia stronę przegrywającą to postępowanie – stronę powodową. Zasądzona została od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwota 1.800 zł (na podstawie § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych Dz.U.2018.265).

(...)