

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20 listopada 2013 roku powód M. Ś. zażądał zasądzenia od pozwanej Gminy G. kwoty 5.840 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 10 stycznia 2013 roku do dnia zapłaty i kwoty 5.791,25 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 2 listopada 2011 roku do dnia 9 stycznia 2013 roku, tytułem odszkodowania za okres od 2 listopada 2012 roku do końca sierpnia 2013 roku, a powód L. H. zażądał zasądzenia kwoty 4.428,75 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 2 listopada 2011 roku do dnia 9 stycznia 2013 roku, tytułem odszkodowania za okres od 2 listopada 2012 roku do końca sierpnia 2013 roku oraz obciążenia pozwanej kosztami postępowania według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje żądanie powodowie wyjaśnili, że podstawą prawną roszczenia jest art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów w zw. z art. 417 k.c. Obecnie właścicielem nieruchomości lokalowych w G. przy ul. (...) i ul. (...) pozostaje wyłącznie M. Ś., ale do dnia 10 stycznia 2013 roku współwłaścicielami całej nieruchomości budynkowej byli L. H. w 13/30 i M. Ś. w 17/30 części. W tej dacie powodowie dokonali podziału nieruchomości pomiędzy siebie, wyodrębniając poszczególne lokale, z których oba 3 i 9 przypadły M. Ś.. Powództwo M. Ś. obejmuje okres samodzielnej własności od dnia 10 stycznia 2013 roku do końca sierpnia 2013 roku, a obu powodów – okres ich współwłasności od dnia 2 listopada 2011 roku do dnia 9 stycznia 2013 roku. Wobec najemców lokalu położonego w G. przy ul. (...) – rodziny K. i przy ul. (...) – Pana M. – została orzeczona eksmisja, z zagwarantowaniem im lokalu socjalnego. Od tamtej pory lokatorzy nadal mieszkają w przedmiotowych mieszkaniach i jeśli chodzi o rodzinę K. – nie uiszczają żadnych opłat za lokal. Natomiast A. M., opłaca jakąś część opłat za używanie lokalu w wysokości 230 zł miesięcznie, od listopada 2011 roku, co ogranicza wysokość dochodzonego roszczenia za lokal. Pozwany został wezwany do wskazania lokali socjalnych oraz zapłaty za ich brak. Nigdy nie uiścił żądanych kwot tytułem odszkodowania i neguje swoją odpowiedzialność z tego tytułu. Wysokość roszczenia została oparta na średnich stawkach czynszu najmu uzyskiwanego z innych porównawczych lokali powodów w tej samej nieruchomości, w zbliżonych okresach czasowych. Dla lokalu nr (...) wynosi po 460 zł miesięcznie, a dla lokalu nr (...) po 500 zł miesięcznie. W okresie obejmującym powództwo lokale w tym budynku zostały oddane w najem, co potwierdzają dowody wykupu ogłoszeń w prasie o chęci wynajmu lokali w tej kamienicy. W okresie objętym powództwem prawie wszystkie lokale powodów były zajęte.

Na rozprawie w dniu 23 kwietnia 2013 roku powodowie cofnęli powództwo wraz ze zrzeczeniem się roszczenia w części tj. w zakresie odsetek od kwot żądanych pozwem do dnia poprzedzającego wniesienie pozwu i wskazali, że wnoszą o zasądzenie kwot wskazanych w pozwie z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty.

Na rozprawie w dniu 19 lutego 2014 roku pozwana Gmina G. wniosła o oddalenie powództwa i obciążenie powodów kosztami procesu. Wskazała, że powodowie nie wykazali, że lokatorzy w stosunku do których wydano wyroki eksmisyjne zamieszkivali w spornym okresie w lokalu przy ul. (...). Zakwestionowała również wysokość roszczenia wskazując, iż stawka za m² jest zawyżona.

W piśmie z dnia 20 marca 2015 roku pozwana podniosła, że z opinii biegłej wynika, że sporne lokale są w złym stanie technicznym i o niskim standardzie wykończenia, kwalifikującym się do kapitalnego remontu. Biorąc to pod uwagę, należy stwierdzić, że wątpliwym jest, iż lokale te powodowie mogli by wynająć i uzyskać wyliczony przez biegłą czynsz. Poza podażą musi bowiem istnieć popyt, a powodowie nie wykazali, iż istnieje zainteresowanie wynajmem lokali o tak niskim standardzie.

Na rozprawie w dniu 29 kwietnia 2015 roku powodowie wskazali, że dochodzą w tym postępowaniu odszkodowania za okres od 02-11-2011 roku do 31-08-2013 roku, a nie od 02-11-2012 roku. Podnieśli, że gdyby mogli swobodnie dysponować przedmiotowymi lokalami, wyremontowaliby je i nie byłoby żadnych problemów z ich wynajęciem, ponieważ pozostałe lokale w tym samym budynku, w tym lokal położony bezpośrednio nad lokalem nr (...), to jest o takiej samej powierzchni, jest po remoncie wynajmowany. Podnieśli, że nie da się w inny sposób wykazać, że przedmiotowe lokale byłyby wynajęte, gdyby powodowie mogli nimi swobodnie dysponować.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie M. Ś. i L. H. w okresie od 2 listopada 2011 roku do 9 stycznia 2013 roku byli współwłaścicielami w częściach ułamkowych lokali położonych przy ul. (...), przy czym M. Ś. w 17/30 części, a L. H. w 13/30 części. Od dnia 10 stycznia 2013 roku wyłącznym właścicielem obu tych lokali jest M. Ś..

/okoliczności bezsporne – k. 9-13, 16-18/

Prawomocnym wyrokiem z dnia 9 grudnia 2010 roku Sąd Rejonowy w Gliwicach nakazał A. M. opuszczenie i opróżnienie z rzeczy lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...) i wydanie go ówczesnym właścicielom, w tym powodom w tej sprawie, jednocześnie przyznając eksmitowanemu prawo do lokalu socjalnego i wstrzymując wykonanie eksmisji do czasu złożenia uprawnionemu oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przez Gminę G..

Prawomocnym wyrokiem z dnia 9 września 2010 roku Sąd Rejonowy w Gliwicach nakazał K. K., S. K., I. K., G. K., D. N. i M. K. opuszczenie i opróżnienie z rzeczy lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...) i wydanie go ówczesnym właścicielom, w tym powodom w tej sprawie, jednocześnie przyznając eksmitowanym prawo do lokalu socjalnego i wstrzymując wykonanie eksmisji do czasu złożenia uprawnionemu oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przez Gminę G..

/okoliczność bezsporna – k.14-15/

Powodowie wezwali pozwaną do dostarczenia rodzinie K. lokalu socjalnego. Pismem z dnia 12 stycznia 2011 roku pozwana wskazała, że obecnie nie dysponuje odpowiednim lokalem socjalnym i do chwili obecnej takiego nie dostarczyła.

Powodowie wezwali pozwaną do dostarczenia A. M. lokalu socjalnego. Pismem z dnia 29 sierpnia 2011 roku pozwana wskazała, że obecnie nie posiada wolnych lokali socjalnych i do chwili obecnej takiego nie dostarczyła.

/okoliczność bezsporna – k.40-41/

K. K. wraz z mężem S. i czwórką swoich dzieci, wskazanych w wyroku eksmisyjnym, nadal nieprzerwanie zamieszkują w lokalu przy ul. (...). Nie płacą opłat za ten lokal, a jedynie uiszczają należności za wodę i energię elektryczną. Lokal był wyremontowany przez powodów poprzez urządzenie w nim łazienki i ubikacji oraz wymię rur i drzwi wejściowych. Składa się z pokoju, kuchni i łazienki z ubikacją.

A. M. nadal nieprzerwanie zamieszkuje w lokalu przy ul. (...). Każdego miesiąca uiszcza na rzecz powodów należność za lokal w kwocie po 230 zł miesięcznie. Do lokalu nie ma doprowadzonej wody ani kanalizacji, a w lokalu nie ma ubikacji. Lokal składa się z pokoju i kuchni. W lokalu nie przeprowadzano remontu od 1992 roku, kiedy to pomalowano ściany.

/dowody: zeznania świadka K. K. - k. 76, zeznania świadka S. K. – k. 77, zeznania świadka A. M. – k.77-78, dowody przelewów – k. 19-39/

Gdyby mogli swobodnie dysponować przedmiotowymi lokalami, wyremontowaliby je. Pozostałe lokale w tym samym budynku, w tym lokal położony bezpośrednio nad lokalem nr (...) o takiej samej powierzchni, są po remoncie wynajmowane.

/okoliczność bezsporna/

W okresie od 2 listopada 2011 roku do 9 stycznia 2013 roku czynsz najmu, który powodowie mogliby uzyskać za lokal przy ul. (...), gdyby mogli nim swobodnie dysponować, wynosi łącznie 3.852 zł. W okresie od 10 stycznia 2013 roku do 31 sierpnia 2013 roku czynsz najmu, który powodowie mogliby uzyskać za lokal przy ul. (...), gdyby mogli nim swobodnie dysponować, wynosi łącznie 2.201 zł.

W okresie od 2 listopada 2011 roku do 9 stycznia 2013 roku czynsz najmu, który powodowie mogliby uzyskać za lokal przy ul. (...), gdyby mogli nim swobodnie dysponować, wynosi łącznie 4.556 zł. W okresie od 10 stycznia 2013 roku do 31 sierpnia 2013 roku czynsz najmu, który powodowie mogliby uzyskać za lokal przy ul. (...), gdyby mogli nim swobodnie dysponować, wynosi łącznie 2.604 zł.

/dowód: opinia biegłego – k. 99-131/

Powyższy stan faktyczny został ustalony częściowo w oparciu o okoliczności bezsporne (art. 229 k.p.c. w zw. z art. 230 k.p.c.), zaś w pozostałym zakresie Sąd oparł się na wymienionych powyżej dowodach z dokumentów oraz zeznaniach świadków wskazanych powyżej i opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości.

Sąd ostatecznie rozszerzył tezę dowodową opinii biegłego, po sprecyzowaniu pozwu przez powodów, jednakże wobec sporządzenia opinii za okres objęty ostatecznie sprecyzowanym pozwem, nie było potrzeby sporządzania opinii uzupełniającej.

Sąd zważył, co następuje:

Na wstępie należy wskazać, iż w zakresie, w jakim powództwo cofnięto ze zrzeczeniem się roszczenia, postępowanie umorzono, na podstawie art. 203 § 1 k.p.c. w zw. z art. 355 § 1 k.p.c.

W pozostałym zakresie powództwo okazało się być zasadne w części.

W niniejszym postępowaniu powodowie dochodzili zapłaty odszkodowania za zaniechanie przez pozwaną w okresie od dnia 2 listopada 2011 roku do 31 sierpnia 2013 roku wykonania obowiązku przewidzianego w przepisie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 roku, Nr 31, poz. 266 ze zm.), tj. za niedostarczenie lokalu socjalnego osobom zajmującym lokale nr (...) w budynku przy ul. (...) w G., którym to uprawnienie do otrzymania takiego lokalu zostało przyznane na mocy prawomocnych wyroków Sądu Rejonowego w Gliwicach.

Zgodnie z treścią przepisu art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2014, poz. 150 – j.t.) 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 tego przepisu, 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.

W judykaturze i doktrynie przeważa pogląd, iż strata właściciela lokalu spowodowana nieuiszczaniem przez lokatora opłat za używanie lokalu mieszkalnego pozostaje

w normalnym związku przyczynowym z zaniechaniem wypełnienia przez gminę obowiązku dostarczenia takiej osobie lokalu socjalnego. Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 19 czerwca 2008 roku (sygn. akt V CSK 31/08, niepubl.) oraz z dnia 13 stycznia 2010 roku, (sygn. akt

II CSK 323/09, niepubl.) opowiedział się wyraźnie za zasadą pełnego odszkodowania należnego od gminy w przypadku niewykonania przez nią obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego. Stanowisko to jest w pełni uzasadnione. Ocena zakresu szkody pozostającej

w normalnym związku przyczynowym ze zdarzeniem stanowiącym źródło szkody powinna opierać się na porównaniu stanu majątku poszkodowanego istniejącego po wystąpieniu zdarzenia wyrządzającego szkodę, z możliwym stanem

tego majątku w przypadku, gdyby zdarzenie to nie wystąpiło, z uwzględnieniem warunku, czy stan ten jest typowym, zazwyczaj występującym następstwem zdarzenia wyrządzającego szkodę.

Zgodnie z art. 361 § 1 i 2 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. W powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono.

Niespornym w sprawie było, że w stosunku do K. K., S. K., I. K., G. K., D. N. i M. K. orzeczono eksmisję z zajmowanego przez nich, a stanowiącego początkowo współwłasność powodów, a następnie własność powoda M. Ś., lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...), przyznając im prawo do lokalu socjalnego. Niespornym było również, że w stosunku do A. M. orzeczono eksmisję z zajmowanego przez niego, a stanowiącego początkowo współwłasność powodów, a następnie własność powoda M. Ś., lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...), przyznając mu prawo do lokalu socjalnego. Poza sporem była również okoliczność, iż pozwana, pomimo wezwania jej przez powodów, nie zaproponowała uprawnionym lokalu socjalnego.

Przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe wykazało, że w spornym okresie K. K., S. K., I. K., G. K., D. N. i M. K. zajmowali lokal nr (...) i nie regulowali opłat za korzystanie z tego lokalu. Wykazało również, że w spornym okresie A. M. zajmował lokal nr (...) i regulował część opłat za korzystanie z tego lokalu, w kwocie po 230 zł miesięcznie.

Opisane powyżej okoliczności, a to nieprzedstawienie eksmitowanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i dalsze zajmowanie lokali przez te osoby, które nie regulowały w całości lub w części należności z tego tytułu względem powodów, pozostają w adekwatnym związku przyczynowym ze szkodą poniesioną przez powodów, albowiem dalsze zamieszkiwanie w ich lokalach przez osoby z nich eksmitowane, spowodowało brak możliwości udostępnienia tych lokali innym osobom, które uiszczałyby na rzecz powodów czynsz najmu. Należy przy tym wskazać, iż pozostałe lokale powodów, znajdujące się w tym samym budynku, w tym lokal o takiej samej powierzchni jak lokal nr (...), są przez powodów wynajmowane. Nadto lokale te znajdują się w dobrej lokalizacji, w bliskości centrum G., co czyni je atrakcyjnymi dla potencjalnych najemców. Niesporne było przy tym, iż powodowie wzywali pozwaną do dostarczenia osobom wskazanym w wyrokach eksmisyjnych już najpóźniej w styczniu i sierpniu 2011 roku, co oznacza, że gdyby pozwana uczyniła zadość żądaniu powodów w rozsądnym okresie od wezwania, powodowie mieliby możliwość wyremontowania przedmiotowych lokali i zaoferowania ich do wynajmu po remoncie. Pozwana nie może więc obecnie podnosić zarzutu dotyczącego złego stanu przedmiotowych lokali, który mógłby uniemożliwić powodom ich wynajęcie, skoro to właśnie na skutek jej bezprawnego zachowania, powodowie są pozbawieni możliwości swobodnego dysponowania spornymi lokalami, w tym wyremontowania ich a następnie wynajęcia osobom uiszczającym czynsz najmu. Nie można więc uznać za zasadnych twierdzeń pozwanej, iż powodowie nie wykazali, by mogli przedmiotowe lokale wynająć, gdyby mogli nimi swobodnie dysponować w spornym okresie, skoro inne lokale w tym samym budynku po remoncie zostały wynajęte, a nieruchomość znajduje się w atrakcyjnej dla potencjalnych najemców części miasta.

W zakresie wysokości szkody poniesionej przez powodów, Sąd oparł się na wnioskach opinii biegłej z zakresu wyceny nieruchomości, która nie była kwestionowana przez strony. Wynika z niej, iż w okresie od 2 listopada 2011 roku do 9 stycznia 2013 roku czynsz najmu, który powodowie mogliby uzyskać za lokal przy ul. (...), gdyby mogli nim swobodnie dysponować, wynosi łącznie 3.852 zł. Od kwoty tej należało odjąć kwotę 3.220 zł stanowiącą iloczyn ilości miesięcy (14) i kwoty uiszczanej miesięcznie przez A. M. (230 zł). Uzyskana w ten sposób kwota 632 zł stanowi szkodę w postaci utraconych przez powodów korzyści. Natomiast czynsz najmu, który powodowie mogliby uzyskać za lokal przy ul. (...), w okresie od 2 listopada 2011 roku do 9 stycznia 2013 roku, gdyby mogli nim swobodnie dysponować, wynosi łącznie 4.556 zł i również stanowi szkodę w postaci utraconych przez powodów korzyści. Suma tych kwot to 5.188 zł. Skoro więc w tym okresie M. Ś. był współwłaścicielem lokalu nr (...) w 17/30, należna mu część odszkodowania za okres od 2 listopada 2011 roku do 9 stycznia 2013 roku wynosi kwotę 2.939,87 zł, a należna L. H., jako współwłaścicielowi w 13/30 części, część odszkodowania za okres od 2 listopada 2011 roku do 9 stycznia 2013 roku wynosi kwotę 2.248,13 zł.

Z opinii biegłej wynika również, iż w okresie od 10 stycznia 2013 roku do 31 sierpnia 2013 roku czynsz najmu, który powód M. Ś. mógłby uzyskać za lokal przy ul. (...), gdyby mógł nim swobodnie dysponować, wynosi łącznie 2.201 zł. Od kwoty tej należało odjąć kwotę 1.840 zł stanowiącą iloczyn ilości miesięcy (8) i kwoty uiszczanej miesięcznie przez A. M. (230 zł). Uzyskana w ten sposób kwota 361 zł stanowi szkodę w postaci utraconych przez powoda korzyści. Natomiast czynsz najmu, który powód M. Ś. mógłby uzyskać za lokal przy ul. (...) w okresie od 10 stycznia 2013 roku do 31 sierpnia 2013 roku, gdyby mógł nim swobodnie dysponować, wynosi łącznie 2.604 zł i również stanowi szkodę w postaci utraconych przez powoda korzyści. Suma tych kwot to 2.965 zł.

Z uwagi na powyższe, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda M. Ś. kwotę 5.904,87 zł jako sumę kwot 2.939,87 zł i 2.965 zł, a na rzecz L. H. kwotę 2.248,13 zł, na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów i art. 417 k.c., oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

O odsetkach ustawowych Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 481 § 1 i 2 k.c. i art. 455 k.c., przyjmując za datę, od której pozwana pozostaje w opóźnieniu, dzień następujący po dniu doręczenia pozwanej odpisu pozwu – 19 grudnia 2013 roku. Z materiału dowodowego zgromadzonego w tej sprawie nie wynika bowiem, by powodowie wzywali pozwaną do zapłaty tych kwot we wcześniejszym okresie. Stąd również w pozostałym zakresie powództwo oddalono.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 100 k.p.c. Ponieważ ostatecznie powodowie utrzymali się ze swoim żądaniem w 50 %, winni ponieść 50 % kosztów wygenerowanych przeprowadzonym postępowaniem, a pozwana pozostała 50 %. Szczegółowe rozliczenie pozostawiono Referendarzowi sądowemu.

SSR Barbara Glenc – Pośrednik