

Sygn. akt I C 907/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 marca 2018 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący – SSR Lidia Kopczyńska

Protokolant – Milena Kołpak

po rozpoznaniu na rozprawie

w dniu 28 lutego 2018 r. w Ciechanowie

sprawy z powództwa M. R., J. R.

przeciwko Gminie Miejskiej C.

o zapłatę

orzeka:

I. zasądza od pozwanej Gminy Miejskiej C. na rzecz powodów M. R., J. R. solidarnie kwotę 10524,16 zł (dziesięć tysięcy pięćset dwadzieścia cztery złote szesnaście groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwot:

- 3552,56 zł (trzy tysiące pięćset pięćdziesiąt dwa złote pięćdziesiąt sześć groszy) od dnia 7 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty,

- 6971,60 zł (sześć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt jeden złotych sześćdziesiąt groszy) od dnia 28 lutego 2018 r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanej Gminy Miejskiej C. na rzecz powodów M. R., J. R. solidarnie kwotę 4651,97 zł (cztery tysiące sześćset pięćdziesiąt jeden złotych dziewięćdziesiąt siedem groszy) tytułem zwrotu części kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 907/16**

## UZASADNIENIE

Powodowie M. R. i J. R., reprezentowani przez radcę prawnego M. I., pozwem złożonym w dniu 9 września 2016 r. wnosili o zasądzenie od pozwanej Gminy Miejskiej C. kwoty 4198,48 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie poczynszy od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za szkodę poniesioną przez powodów - w okresie od lipca 2015 r. do końca maja 2016 r. - tytułem zadłużenia Z. U. (1) spowodowane niezapewnieniem przez Gminę Miejską C. lokalu socjalnego dla Z. U. (1) zamieszkującego w lokalu, położonym w C. przy pl. (...), który jest własnością powodów oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że w dniu 3 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy w Ciechanowie w sprawie IC 266/15 wydał wyrok nakazujący Z. U. (2) opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego położonego w C. przy pl. (...),

który jest własnością powodów. Równocześnie Sąd wstrzymał wykonanie wyroku do czasu otrzymania przez Z. U. (2) oferty najmu lokalu socjalnego. Oferta zawarcia takiej umowy nie została przedstawiona Z. U. (2) do chwili wytoczenia powództwa. Powodowie wystąpili w dniu 31 maja 2016 r. do Gminy Miejskiej C. o wskazanie lokalu socjalnego. Pozwana Gmina pismem z dnia 23 czerwca 2016 r. uznając roszczenie co do zasady, oświadczyła, że nie dysponuje lokalem socjalnym, który mogłaby dostarczyć Z. U. (2). Wobec nie wskazania lokalu socjalnego, Z. U. (2) w dalszym ciągu zajmuje lokal powodów, nie wnosząc za niego opłat.

Jako podstawę prawną dochodzonego roszczenia powodowie wskazali art. 18 ust 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Na żadaną przez powodów kwotę 4198,48 zł wchodzi:

- równowartość czynszu najmu za okres od lipca 2015 r. do końca lipca 2016 r. tj. 13 miesięcy x 288 zł = 3744 zł,
- poniesione przez powodów koszty dostarczenia wody i odprowadzenia ścieków 13 miesięcy x 2 m<sup>3</sup> x 9,48 zł = 246,48 zł
- poniesione przez powodów koszty odbioru odpadów 13 miesięcy x 16 zł = 208 zł

(pозew k. 2-3 akt).

Pismem procesowym z dnia 13 października 2016 r. powodowie rozszerzyli powództwo i wnosili o zasądzenie kwoty 5167,36 zł, która stanowi odszkodowanie za okres od 1 lipca 2015 r. do 31 października 2016 r.

Na żadaną przez powodów kwotę 5167,36 zł wchodzi:

- równowartość czynszu najmu za okres od 1 lipca 2015 r. do końca października 2016 r. tj. 15 miesięcy x 288 zł = 4608 zł,
- poniesione przez powodów koszty dostarczenia wody i odprowadzenia ścieków 15 miesięcy x 2 m<sup>3</sup> x 9,48 zł = 303,36 zł
- poniesione przez powodów koszty odbioru odpadów 15 miesięcy x 16 zł = 256 zł.

(pismo k 21 akt).

Ostateczne stanowisko powodowie zajęli w piśmie procesowym złożonym na rozprawie w dniu 28 lutego 2018 r.

Pismem procesowym z dnia 28 lutego 2018 r. powodowie rozszerzyli powództwo i wnosili o zasądzenie kwoty 13096,96 zł, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwot:

- 3552,56 zł od dnia 7 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty
- 9544,40 zł od dnia 28 lutego 2018 r. do dnia zapłaty

Dochodzona rozszerzonym pozwem kwota stanowi odszkodowanie za okres od 1 lipca 2015 r. do 28 lutego 2018 r. w związku z niedostarczeniem lokalu socjalnego Z. U. (2) przez zobowiązaną Gminę Miejską C.. Roszczenie zostało rozszerzone ze względu na czas trwania procesu a także okoliczność, że biegły sądowy w opinii uzupełniającej oszacował, że gdyby powodowie mogli dysponować lokalem mieszkalnym, który bez tytułu prawnego zajmuje Z. U. (2) - to w przypadku gdyby ten lokal był w dobrym stanie technicznym- mogliby uzyskiwać czynsz najmu w wysokości 374,40 zł miesięcznie.

Na żadaną przez powodów kwotę 13096,96 zł wchodzi:

- równowartość czynszu najmu za okres od 1 lipca 2015 r. do końca 28 lutego 2018 r. tj. 32 miesiące x 374,40 zł = 11980,80 zł,

- poniesione przez powodów koszty dostarczenia wody i odprowadzenia ścieków 32 miesięcy x 2 m<sup>3</sup> x 9,44 zł = 604,16 zł

- poniesione przez powodów koszty odbioru odpadów 32 miesiące x 16 zł = 512 zł.

(pismo k 140-141 akt).

Pozwany - Gmina Miejska C., reprezentowana przez radcę prawnego B. D., wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesowych według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwany przyznał, że powodowie są właścicielami lokalu mieszkalnego położonego w C. przy pl. (...), który zajmuje Z. U. (2). Bezsprzeczne było również nie zaproponowanie przez Gminę Z. U. (2) lokalu socjalnego, pomimo przyznania mu takiego prawa w wyroku. Jednakże odszkodowanie, o którym jest mowa w art. 18 ust 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie powinno uwzględniać opłat eksploatacyjnych za korzystanie z lokalu przez dotychczasowych lokatorów. Pozwana także nie uznała wysokości odszkodowania obejmującego jedynie czynsz najmu, który powodowie mogliby dochodzić od najemcy gdyby mogli swobodnie dysponować lokalem tj. kwoty 2361,90 zł. Powierzchnia użytkowa mieszkania zajmowanego przez Z. U. (2) wynosi 36 m<sup>2</sup>, a mieszkanie nie było wyposażone w centralne ogrzewanie, instalację ciepłej wody. Przyjęta przez powodów stawka jest na najwyższym poziomie, chociaż wyposażenie lokalu na przyjęcie tak wysokiej stawki nie pozwalała.

(odpowiedź na pozew k. 36-38 akt).

***Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Powodowie M. R. i jej mąż J. R., są właścicielami budynku mieszkalnego położonego w C. przy pl. (...), w którym mieści się przedmiotowy lokal nr (...) zajmowany przez Z. U. (2) (dowód: odpis księgi wieczystej k. 7-13 akt).

Prawomocnym wyrokiem z dnia 3 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy w Ciechanowie w sprawie o sygn. akt I C 266/15 nakazał Z. U. (2) aby opróżnił, opuścił i wydał powodom lokal mieszkalny położony w C. przy pl. (...), przyznając pozwanemu uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów komunalnych. Jednocześnie w pkt 3 wyroku Sąd nakazał wstrzymanie wykonania eksmisji do momentu zaoferowania mu przez Gminę Miejską C. lokalu socjalnego do wynajmu.

(dowód: wyrok z dnia 3 czerwca 2015 r. Sądu Rejonowego w Ciechanowie. w sprawie o sygn. akt I C 266/15 wraz ze stwierdzeniem prawomocności - k. 14- akt).

W dniu 30 maja 2016 r. powodowie skierowali do Gminy Miejskiej C. pismo procesowe zawierające informację o zadłużeniu Z. U. (2) z tytułu zajmowania przez niego lokalu bez tytułu prawnego wraz z propozycjami ugodowymi.

(dowód: kserokopia pisma k. 15 akt).

Na powyższe wezwanie Gmina Miejska C. odpowiedziała pismem procesowym z dnia 23 czerwca 2016 r. W piśmie Gmina zapewniła, że nie uchyla się od obowiązku zapewnienia lokalu socjalnego dla Z. U. (2), jednakże aktualnie nie dysponuje odpowiednim lokalem.

(dowód: pismo k. 16 akt).

Lokal nr (...) położony jest na parterze budynku, który został wybudowany na początku XX wieku. Lokal jest wynajmowany od 1945 r. Ma powierzchnię 36 m<sup>2</sup> i składa się z pokoju, kuchni i łazienki. Okna w lokalu są drewniane, a

podłoga z desek. Drzwi wewnętrzne i wejściowe w lokalu są stare, drewniane. Strop jest drewniany. Lokal wyposażony jest w energię elektryczną (obecnie odcięta), zimną wodę, centralne ogrzewanie z (...) (obecnie wyłączone). Lokal jest zaniedbany przez dotychczasowego najemcę i wymaga generalnego remontu. W przypadku wynajęcia lokalu na wolnym rynku, ze względu na jego zły stan, powodowie mogliby uzyskać czynsz wynoszący 294 zł miesięcznie, licząc czynsz w sposób następujący:  $36\text{m}^2 \times 8,16 \text{ zł za m}^2 \text{ za miesiąc} = 294 \text{ zł}$ . W przypadku gdyby lokal był w dobrym stanie, to powodowie mogliby uzyskać czynsz w wyższej wysokości- 374,40 zł miesięcznie, licząc czynsz w sposób następujący:  $36\text{m}^2 \times 10,40 \text{ zł za m}^2 \text{ za miesiąc} = 374,40 \text{ zł}$ .

(dowód: opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości J. J. k. 82-110, 123-125 akt).

Z. U. (2) zajmował lokal bez tytułu prawnego w okresie od 1 lipca 2015 r. do 28 lutego 2018 r. (32 miesiące), nie uiszczając żadnych kwot pieniężnych tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

(dowód: zeznania powoda J. R. k. 50-51, 149-150 akt).

Powodowie w okresie objętym pozwem za pozwanego płacili należność za wodę oraz wywóz odpadków według stawek urzędowych obowiązujących w C.:

- dostarczenia wody i odprowadzenia ścieków 32 miesiące  $\times 2 \text{ m}^3 \times 9,44 \text{ zł} = 604,16 \text{ zł}$

- koszty odbioru odpadów 32 miesiące  $\times 16 \text{ zł} = 512 \text{ zł}$ .

(dowód: uchwały k. 142-147 akt, zeznania powoda J. R. k. 50-51,149-150 akt).

Pozwana Gmina Miejska C. nie złożyła w okresie objętym pozwem Z. U. (2) oferty najmu lokalu socjalnego.

(bezsporne).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o wymienione powyżej dokumenty, zeznania powodów J. R. k. 50-51, 149-150 akt M. U. k. 150 akt oraz opinię biegłego z zakresu szacowania nieruchomości J. J. k. 82-110, 123-125 akt.

Sąd dał w pełni wiarę zeznaniom powodów, gdyż były spójne, logiczne, a nadto korespondowały ze znajdującymi się w aktach sprawy dokumentami. Za wiarygodne w ocenie Sądu uznać należy także wszystkie załączone do akt sprawy dokumenty. Ich autentyczności ani prawdziwości treści w nich zawartych nie kwestionowała żadna ze stron, a i Sąd nie znalazł podstaw, aby czynić to z urzędu.

Natomiast odnośnie określenia czynszu jaki powodowie mogli uzyskać gdyby swobodnie dysponowali należącym do nich lokalem mieszkalnym nr (...), Sąd posłużył się opinią biegłego J. J.. Sporządzone dla potrzeb niniejszej sprawy opinia biegłego zasługiwała na walor wiarygodności, gdyż sporządzona została przez osobę dysponującą odpowiednią wiedzą, poprzedzona była oględzinami przez biegłego przedmiotowego lokalu. Opinię sporządzono w sposób rzeczowy i merytorycznie poprawny. Należy podkreślić, że biegły zdecydowanie wskazał, że czynsz miesięczny za lokal, w jego aktualnym stanie, na wolnym rynku mógłby wnosić 294 zł miesięcznie. Na żądanie powodów biegły sporządził uzupełniającą opinię, w której wskazał, że w przypadku gdyby lokal był w dobrym stanie, to czynsz mógłby wynosić 374,40 zł miesięcznie. Jednakże w uzupełniającej opinii biegły podkreślił, że jego wyliczenia są tylko hipotetyczne, gdyż lokal jest w stanie bardzo złym, wyposażenie było zniszczone i w znacznym stopniu zdewastowane, co dotyczy w szczególności kuchni i urządzeń sanitarnych. W tej sytuacji Sąd, za podstawę ustalenia ewentualnego czynszu jaki mogliby uzyskać powodowie, przyjął kwotę 294 zł miesięcznie, mając na uwadze okoliczność, że w sprawie należało ustalić możliwe dochody z czynszu konkretnego lokalu, a nie z lokalu o wyższym standardzie niż jest faktycznie.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powodowie ostatecznie wnosili o zasądzenie kwoty 13096,96 zł, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwot:

- 3552,56 zł od dnia 7 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty,

- 9544,40 zł od dnia 28 lutego 2018 r. do dnia zapłaty.

Dochodzona rozszerzonym pozwem kwota stanowi odszkodowanie za okres od 1 lipca 2015 r. do 28 lutego 2018 r. tj. 32 miesiące, w związku z niedostarczeniem lokalu socjalnego Z. U. (2) przez zobowiązaną Gminę Miejską C..

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. Nr 1610 t.j.) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Przepis ten stanowi konkretyzację art. 75 ust. 1 Konstytucji oraz ogólnej normy art. 4 ustawy. Zgodnie z art. 75 ust. 1 Konstytucji władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Natomiast według art. 4 ust. 2 ustawy gmina na zasadach i w wypadkach wskazanych w ustawie zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Powołane powyżej przepisy, stanowiące przepisy prawa powszechnie obowiązującego statuują po stronie gminy obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego osobom, którym przysługuje stosowne uprawnienie.

Roszczenie o naprawienie szkody za niedostarczenie lokalu socjalnego należy do roszczeń z tytułu czynu niedozwolonego w oparciu o reguły odpowiedzialności zawarte w art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy. Zgodnie bowiem z treścią art. 18 ust. 5 ustawy, jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny, który przewiduje, 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.

Przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej na podstawie art. 417 k.c. jest szkoda w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., czyli obejmująca straty, które poszkodowany poniósł oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Szkoda ta jest wyrządzona działaniem lub zaniechaniem przy wykonywaniu władzy publicznej. Jednocześnie dla uznania odpowiedzialności za szkodę konieczne jest zaistnienie przesłanki bezprawności rozumianej jako niezgodności z prawem a także związku przyczynowo-skutkowego między zaistniałą szkodą a działaniem lub zaniechaniem.

W niniejszej sprawie zostały spełnione wszystkie powyżej wymienione przesłanki. Pozwana Gmina Miejska C. jako organ władzy publicznej miała na podstawie ustawy i prawomocnego wyroku sądowego obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego, z którego się nie wywiązała. W ten sposób pozwany dopuścił się bezprawnego zaniechania przy wykonywaniu władzy publicznej. Na skutek niezrealizowania swojego obowiązku przez Gminę Miejską C., powodowie nie mogli czerpać dochodów z wynajmu mieszkania, którego są właścicielami, co jest równoznaczne z powstaniem po ich stronie szkody. Niemożliwe stało się bowiem wykonanie wyroku z dnia 3 czerwca 2015 r., gdyż realizacja orzeczonej eksmisji uzależniona jest od dostarczenia lokalu socjalnego przez pozwanego. Tym samym powodowie w okresie, który został objęty pozwem zmuszeni byli godzić się z tym, że przedmiotowy lokal był zajmowany przez Z. U. (2) i nie mogli korzystać z uprawnienia do swobodnego dysponowania własnością.

Pomiędzy bezprawnym zaniechaniem pozwanego a szkodą po stronie powodów istnieje adekwatny związek przyczynowo-skutkowy. Za normalne następstwo niedostarczenia lokalu socjalnego Z. U. (2) uznać bowiem należy uniemożliwienie uzyskiwania korzyści powodów w postaci dochodów z czynszu za okres czasu od 1 lipca 2015 roku do 28 lutego 2018 r.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, iż w niniejszej sprawie zaistniała szkoda, za którą odpowiedzialność ponosi pozwana Gmina Miejska C..

Co do zasady odszkodowanie, o którym mowa w art. 18 ust. 2 ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Przepis art. 18 ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, określa sposób ustalania odszkodowania przez odniesienie do możliwości wynajmu na wolnym rynku i ten przepis ma pierwszoplanowe znaczenie dla treści orzeczenia (wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 8 marca 2017 r. LEX nr 2409499).

	<p>Odszkodowanie z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego może obejmować opłaty związane z eksploatacją lokalu, jeśli stanowią one element szkody poniesionej przez właściciela mieszkania. Istnienie szkody w tym zakresie wymaga jednak indywidualnej oceny, uwzględniającej okoliczności towarzyszące możliwości wynajmowania konkretnego lokalu. Pozostaje bowiem kwestią konkretnych ustaleń, czy na określonym rynku najmu lokali jego właściciel - przy uwzględnieniu określonej rynkowej stawki czynszu - może uzyskać dodatkowo od najemcy także należności pokrywające w całości lub w części wysokość opłat związanych z korzystaniem z lokalu.</p>
--	--

Umowa najmu lokalu mieszkalnego, co do zasady powinna określać nie tylko "czystą" wysokość czynszu należnego wynajmującemu, ale także sposób ponoszenia opłat związanych z eksploatacją lokalu, takich jak: energia elektryczna, woda, energia cieplna, gaz itp.). Strony umowy najmu mogą ustalić, że opłaty dodatkowe będzie ponosił wynajmujący - wówczas umówiony czynsz zasadniczo obejmie te opłaty w pewnej stałej, zryczałtowanej wysokości, co powoduje, że wysokość czynszu jest większa niż w przypadku, gdy według treści umowy, opłaty dodatkowe ponosi najemca we własnym zakresie.

W związku z powyższym wylania się kwestia, czy odszkodowanie z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, obejmuje opłaty związane z eksploatacją lokalu, jeżeli nie uiszczą ich byli lokator. Zagadnienie to było przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 16 maja 2012 r., w sprawie III CZP 12/12 (OSNe 2012/12/138) wyraził pogląd, że odszkodowanie to może obejmować wskazane opłaty, jeśli stanowią one element szkody poniesionej przez właściciela mieszkania. Istnienie szkody w tym zakresie wymaga jednak indywidualnej oceny, uwzględniającej okoliczności towarzyszące możliwości wynajmowania konkretnego lokalu. Pozostaje bowiem kwestią konkretnych ustaleń, czy na określonym rynku najmu lokali jego właściciel - przy uwzględnieniu określonej rynkowej stawki czynszu - może uzyskać dodatkowo od najemcy także należności pokrywające w całości lub w części wysokość opłat związanych z korzystaniem z lokalu. W razie wykazania takiej okoliczności szkoda, o której mowa w art. 18 ust. 5 u.o.l. obejmowałyby także tego rodzaju opłaty.

Wysokość odszkodowania należnego właścicielowi za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego jest uzależniona od tego, czy osoba zobowiązana do jego uiszczenia jest uprawniona do otrzymania lokalu zamiennego lub socjalnego i oczekuje na dostarczenie jej odpowiedniego lokalu, czy też nie. Drugiego z przedstawionych wypadków dotyczy ust. 2 przepisu, zgodnie z którym odszkodowanie powinno odpowiadać należnościom za najem danego lokalu na zasadach rynkowych. Jeżeli ustalone w ten sposób odszkodowanie nie pokrywa w całości strat właściciela, jest on uprawniony

do żądania odszkodowania uzupełniającego. Do ustalenia wysokości odszkodowania w toku postępowania sądowego o jego zapłatę niezbędne jest przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, jako że są do tego potrzebne wiadomości specjalne (art. 278 § 1 k.p.c.). Jednocześnie norma art. 18 ust. 2 zd. 2 stanowi samodzielną podstawę działania i nie przyznaje radzie miasta (gminy) kompetencji do zobowiązywania organu wykonawczego miasta (gminy) do wydania zarządzenia określającego zasady stosowania i wysokość odszkodowania uzupełniającego (rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Dolnośląskiego z 28 stycznia 2011 r., NK-N.0911.53.2010.JK8-1, Lexis.pl nr 2456893).

Wysokość odszkodowania wyliczona w niniejszej sprawie wynosi wartość czynszu, jaką powodowie mogliby w związku z wynajęciem lokalu uzyskać na wolnym rynku. Wysokość odszkodowania za niedostarczenie lokalu, w okresie objętym pozwem, została ustalona przez Sąd na podstawie opinii sporządzonej przez biegłego z zakresu szacowania nieruchomości J. J.. Ze względu na zły lokalu, powodowie mogliby uzyskać czynsz wynoszący 294 zł miesięcznie, licząc czynsz w sposób następujący:  $36\text{m}^2 \times 8,16 \text{ zł za m}^2 \text{ za miesiąc} = 294 \text{ zł}$ . Po pomnożeniu tej kwoty przez 32 miesiące – należność wynosi 9408 zł. Ponadto powodowie w okresie objętym pozwem za pozwanego płacili należność za wodę oraz wywóz odpadków według stawek urzędowych obowiązujących w C.:

- dostarczenia wody i odprowadzenia ścieków 32 miesięcy  $\times 2 \text{ m}^3 \times 9,44 \text{ zł} = 604,16 \text{ zł}$

- koszty odbioru odpadów 32 miesiące  $\times 16 \text{ zł} = 512 \text{ zł}$ .

Po zsumowaniu powyższych kwot należy uznać, że łączna szkoda jaką z tego tytułu ponieśli powodowie wynosi 10524,16 zł i w takiej wysokości Sąd zasądził solidarnie na rzecz powodów odszkodowanie, a w pozostałym zakresie roszczenie powodów oddalił.

Na marginesie powyższych rozważań wskazać należy, że odpowiedzialność pozwanego w niniejszej sprawie nie zwalnia z obowiązku uiszczania opłat za mieszkanie osób, których dotyczy wyrok eksmisyjny. Odpowiedzialność gminy za szkodę wynikłą z niedostarczenia lokalu socjalnego osobie, która posiada takie uprawnienie mocą prawomocnego wyroku oraz tej osoby jest jednakże odpowiedzialnością in solidum. (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2007 r. w sprawie o sygn. akt III CZP 121/07)

Na podstawie art. 481 k.c. Sąd orzekł o odsetkach od kwoty 10524,16 zł w sposób wskazany w pozwie tj. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwot:

- 3552,56 zł od dnia 7 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty,

- 9544,40 zł od dnia 28 lutego 2018 r. do dnia zapłaty.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., stosunkowo je rozdzielając, przyjmując, że powód przegrał proces w 19,64%. Na koszty składają się: poniesione przez powoda koszty procesu tj. opłata sądowa 655 zł, koszty związane z opinią biegłego 2396,75 zł i koszty zastępstwa ustalone zgodnie z §2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 3 października 2016 r. (Dz.U. z 2016 r. poz 1667) i opłata skarbową 17 zł oraz koszty poniesione przez pozwanego, na które wchodzi wyłącznie koszty zastępstwa przez radcę prawnego w kwocie 3600 zł ustalone zgodnie z §2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 3 października 2016 r. (Dz.U. z 2016 r. poz 1667). Ze względu na wynik procesu Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 4651,97 zł tytułem zwrotu 80,36% poniesionych kosztów.

Z tych względów Sąd orzekł jak w wyroku.

--	--	--	--	--

(...)