

Sygn. akt I C 816 /12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2012 r.

Sąd Rejonowy w Zgorzelcu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Agnieszka Wiercińska – Bałaga

Protokolant Renata Bleichert

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2012 r.

w Z.

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej w Z.

przeciwko Gminie Miejskiej Z.

o zapłatę

- I. zasądza od pozwanej Gminy Miejskiej Z. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej w Z. kwotę 10602, 34 zł (dziesięć tysięcy sześćset dwa złote trzydzieści cztery grosze) z ustawowymi odsetkami od dnia 18 lipca 2012 roku do dnia zapłaty;
- II. w pozostałym zakresie postępowanie umarza;
- III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 3052 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 2400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 816/12

UZASADNIENIE

Strona powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Z. domagała się zasądzenia na jej rzecz od pozwanej Gminy Miejskiej Z. kwoty 12683,08 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, tj. 18 lipca 2012 r., do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego żądania strona powodowa przytoczyła, iż żądanie pozwu obejmuje odszkodowanie z tytułu niewykonania obowiązku zaoferowania lokali socjalnych orzeczonych wyrokami Sądu Rejonowego w Zgorzelcu z dnia 20.11.2003 r. w sprawie sygn. akt VI C 228/03, z dnia 4.05.2009 r. w sprawie sygn. akt I C 162/09, z dnia 6.05.2010 r. w sprawie sygn. akt I C 87/10 i z dnia 28.12.2006 r. w sprawie sygn. akt I C 695/06, w których to sprawach Sąd orzekając eksmisję lokatorów z zajmowanych przez nich lokali należących do Spółdzielni Mieszkaniowej w Z., przyznał tym lokatorom prawa do lokali socjalnych, nakładając na pozwaną Gminę Miejską Z. obowiązek zaoferowania takich lokali. Lokatorzy, wobec których zapadły te orzeczenia nie płacili i nadal nie płacą odszkodowań stronie powodowej za bezumowne korzystanie z jej lokali i nadal te lokale zajmują. W tym stanie rzeczy na podstawie art.18 ust. 1 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jeśli gmina nie dostarczy lokalu socjalnego, a lokator nie płaci odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, odszkodowanie w oparciu o art. 417§1 kc winna zapłacić gmina. Powód dalej przytoczył, iż każdorazowo zawiadamiał pozwaną gminę o wydanym wyroku eksmisyjnym z prawem do lokalu socjalnego, przekazywał wykazy z podaniem wysokości należnego

odszkodowania wraz z wyliczeniem składników tego odszkodowania i jego wysokości w odniesieniu do poszczególnych lokali oraz wzywał pozwaną do zapłaty wyliczonego odszkodowania. Niezależnie od tego strona powodowa zwracała się do pozwanej o wskazanie lokali socjalnych w celu wykonania wyroków eksmisyjnych, ale wobec ich niewskazania nie może wykonać tych orzeczeń.

W odpowiedzi na pozew (k 35-41) strona pozwana Gmina Miejska Z. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Zarzuciła, iż dochodząc odszkodowania z tytułu niedostarczenia przez gminę lokali socjalnych strona powodowa nie wskazała w jakim zakresie dochodzi odszkodowania w odniesieniu do poszczególnych lokali zajmowanych przez osoby wobec których orzeczono eksmisyję ani nie wskazała okresu za jaki domaga się odszkodowania, wskazując przy tym, iż okoliczności te wynikają jednak z załączonego do pozwu wezwania do zapłaty z dnia 11 maja 2012 r. Pozwana podniosła w dalszej kolejności, iż kwoty wskazane w poszczególnych wezwaniach do zapłaty nie odpowiadają wysokości czynszów obowiązujących poszczególnych lokatorów w okresie, za który dochodzone jest roszczenie albo też powodowa spółdzielnia nie wykazała w jakiej wysokości dany lokator zobowiązany był płacić czynsz w określonym czasie, ponadto wymiar czynszu różni się od kwot przyjętych w rozliczeniach w wezwaniach do zapłaty. Zdaniem pozwanej wobec tego, iż przedstawione przez stronę powodową dowody w postaci pism zawierających informacje o miesięcznych wymiarach czynszu, które rzekomo były skierowane do osób zajmujących lokale opatrzone są datami późniejszymi niż okresy, których dotyczyły zmiany wysokości czynszu, pisma te zostały sporządzone wyłącznie na potrzeby niniejszego postępowania. Gmina Miejska Z. wskazała nadto, iż wysokość odszkodowania, do jakiego zapłaty zobowiązana jest gmina uzależniona jest od wysokości opłat miesięcznego czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, jakie są zobowiązane płacić osoby objęte wyrokami eksmisyjnymi przez czas zajmowania określonego lokalu stosownie do art.18 ust.3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego. Natomiast strona powodowa nie udowodniła w sposób należyty wysokości dochodzonego roszczenia w powyższym zakresie, albowiem co do niektórych miesięcy powód wcale nie wskazał w jakiej wysokości domaga się odszkodowania, a co do niektórych miesięcy wymiar czynszu różni się od żądanej kwoty odszkodowania za ten miesiąc. Niezależnie od powyższego pozwana zakwestionowała co do zasady żądanie powódki, wskazując, iż Spółdzielnia winna wykazać zgodnie z art.18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów wszelkie przesłanki warunkujące odpowiedzialność pozwanej, a nie udowodniła wszak, iż nie otrzymała od osób objętych wyrokami eksmisyjnymi należności w wysokości miesięcznego czynszu i innych opłat za używanie lokalu, które osoby te winny uiszczać w myśl art.18 ust. 3 ustawy, gdyby stosunek najmu nie wygasł, gdyż orzeczenie eksmisyji nie zwalnia tych osób z obowiązku uiszczenia tych należności, wobec czego nie jest normalnym następstwem braku zaoferowania przez gminę lokalu socjalnego powstanie szkody w postaci niezrekompensowanych kosztów utrzymania lokalu zajmowanego przez nieuiszczające należności osoby eksmitowane, a tym samym powódka nie udowodniła powstania po jej stronie jakiegokolwiek szkody, która ewentualnie mogłaby warunkować odpowiedzialność odszkodowawczą Gminy Miejskiej Z..

Na rozprawie w dniu 19 grudnia 2012 r. (protokół k 78-79) Spółdzielnia Mieszkaniowa w Z., wobec częściowej zapłaty przez lokatorów odszkodowania za zajmowanie jej lokali bez tytułu prawnego, tj. za miesiące listopad i grudzień 2011 r. oraz styczeń, luty i marzec 2012 r. lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...) zajmowanego przez Z. G. z rodziną w kwocie 2080,74 zł w toku prowadzonego przeciwko Z. G. i K. G. postępowania egzekucyjnego sygn. KM (...) przez Komornika Sądowego M. W., cofnęła pozew co do kwoty 2080,74 zł.

Strona pozwana wyraziła zgodę na cofnięcie pozwu w tym zakresie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Prawomocnym wyrokiem z dnia 20 listopada 2003 r. w sprawie sygn. akt VI C 228/03 Sąd Rejonowy w Zgorzelcu nakazał Z. G., K. G., M. G. i J. G., aby wobec utraty przez nich tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...) z uwagi na wygaśnięcie umowy najmu spółdzielczego lokalu mieszkalnego wydali Spółdzielni

Mieszkaniowej w Z. tenże lokal mieszkalny, jednocześnie Sąd orzekł o uprawnieniu pozwanych do lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie orzeczenia eksmisyjnego do chwili złożenia pozwanym przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

(dowód: akta sygn. VI C 228/03 Sądu Rejonowego w Zgorzelcu)

Sąd Rejonowy w Zgorzelcu prawomocnym wyrokiem z dnia 28 grudnia 2006 r. w sprawie sygn. akt I C 695/06 nakazał T. S., H. S., R. S., A. Ś. i Ż. Ś., aby wobec utraty przez nich tytułu prawnego w postaci spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...) z uwagi na wykluczenie T. S. z grona członków spółdzielni wydali Spółdzielni Mieszkaniowej w Z. tenże lokal, jednocześnie Sąd orzekł o uprawnieniu T. S., H. S., A. Ś. i Ż. Ś. do lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie orzeczenia eksmisyjnego do chwili złożenia pozwanym przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

(dowód: akta sygn. I C 695/06 Sądu Rejonowego w Zgorzelcu)

Prawomocnym wyrokiem z dnia 4 maja 2009 r. w sprawie sygn. akt I C 162/09 Sąd Rejonowy w Zgorzelcu nakazał A. L. aby wraz ze wszystkimi osobami jej prawa reprezentujący, żeby wobec utraty przez nią tytułu prawnego w postaci spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...) z uwagi na wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wydała Spółdzielni Mieszkaniowej w Z. tenże lokal, jednocześnie Sąd orzekł o uprawnieniu pozwanej do lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie orzeczenia eksmisyjnego do chwili złożenia pozwanej przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

(dowód: akta sygn. I C 162/09 Sądu Rejonowego w Zgorzelcu)

Sąd Rejonowy w Zgorzelcu prawomocnym wyrokiem z dnia 6 maja 2010 r. w sprawie sygn. akt I C 87/10 nakazał K. M. i A. M., aby wobec utraty przez nich tytułu prawnego w postaci spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...) z uwagi na wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wydali Spółdzielni Mieszkaniowej w Z. tenże lokal, jednocześnie Sąd orzekł o uprawnieniu pozwanej K. M. do lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie orzeczenia eksmisyjnego do chwili złożenia pozwanej przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

(dowód: akta sygn. I C 87/10 Sądu Rejonowego w Zgorzelcu)

W pismach z dnia 11 maja 2012 r., z dnia 28 grudnia 2011 r., z dnia 18 czerwca 2012 r. i 22.02.2012 r., Spółdzielnia Mieszkaniowa w Z. informowała pozwaną Gminę o treści wyżej powołanych orzeczeń o eksmisji oraz o wysokości miesięcznych opłat za zajmowane przez wskazane w tych wyrokach osoby lokale mieszkalne, wzywając jednocześnie Gminę do zapłaty odszkodowania odpowiadającego wysokości nieuiszczonych przez osoby zajmujące dany lokal, a należnych za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego odszkodowań. We wszystkich pismach powoda adresowanych do pozwanej każdorazowo podawano wysokość miesięcznego odszkodowania w odniesieniu do każdego oznaczonego adresem lokalu mieszkalnego i każdej z oznaczonych imieniem i nazwiskiem osób. Ponadto strona powodowa przekazała pozwanej uchwały rady nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Z., stanowiące podstawę naliczania składników opłat czynszowych, w tym opłat za dostawę mediów do lokalu oraz informacje o wymiarze miesięcznym odszkodowań w odniesieniu do każdego z lokali. Co roku Spółdzielnia dokonywała weryfikacji dokumentów windykacyjnych i akt członkowskich i przedstawiała pozwanej zestawienie osób zajmujących bez tytułu prawnego stanowiące jej własność lokale mieszkalne i posiadających uprawnienie do lokalu socjalnego, występowała jednocześnie do Gminy o złożenie tym osobom ofert zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, ostatnia taka informacja została przekazana pozwanej w piśmie z dnia 22 lutego 2012 r. Gmina Miejska Z. nigdy nie przekazywała stronie powodowej żadnej informacji o niezetelności jej wycień wysokości odszkodowania, nie domagała się także przedstawienia innych dokumentów niż te składane przez powoda, nie kwestionowała też okoliczności związanych z przekazywaną jej informacją przez powódkę o osobach zajmujących lokale spółdzielcze bez tytułu prawnego i posiadających uprawnienie do lokalu socjalnego.

(dowód: pisma Spółdzielni Mieszkaniowej w Z. wraz z adnotacjami o ich złożeniu w Urzędzie Miasta w Z. z dnia: 11.05.2012 r. k 11-12, 28.12.2011 r. k 13-14, 18.06.2012 r. k 15-16, z dnia 22.02.2012 r. k 17-19)

Z. G., K. G., M. G. i J. G. w okresie od listopada 2011 r. do marca 2012 r. nie regulowali należności za zajmowany przez nich spółdzielczy lokal mieszkalny położony w Z. przy ul. (...), na które składały się: opłata eksploatacyjna, za śmieci, zaliczka na zimną wodę-licznik, przedpłata na opłatę zmienną za CO, opłata stała ciepła, za konserwację domofonu, ubezpieczenie majątkowe, podatek od nieruchomości za lokal i za mienie, konserwacja instalacji antenowej, fundusz remontowy; opłaty z tego tytułu wyniosły łącznie 2080,74 zł, w tym za listopad i grudzień 2011 r. po 422,55 zł miesięcznie, za okres od stycznia do marca 2012 r. po 411,88 zł miesięcznie. W dniach 12 września 2012 r. i 15 listopada 2012 r. strona powodowa wyegzekwowała odszkodowanie za zajmowanie jej lokali bez tytułu prawnego, tj. za miesiące listopad i grudzień 2011 r. oraz styczeń, luty i marzec 2012 r. lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...) zajmowanego przez Z. G. z rodziną w łącznej kwocie 2080,74 zł w toku prowadzonego przeciwko Z. G. i K. G. postępowania egzekucyjnego sygn. KM 2777/12 przez Komornika Sądowego M. W.

(dowód: miesięczny wymiar czynsz od 1.01.2012 r. k 20; miesięczny wymiar czynszu od 1.11.2011 r. k 21; duplikaty miesięcznych wymiarów czynszu za okres od 1.11.2011 r. do marca 2012 r. k 71-75; zaświadczenie z 11.12.2012 r. k 83)

T. S., H. S. i A. Ś. w okresie od sierpnia 2011 r. do marca 2012 r. nie regulowali należności za zajmowany przez nich spółdzielczy lokal mieszkalny położony w Z. przy ul. (...), na które składały się: opłata eksploatacyjna, za śmieci, zaliczka na zimną wodę-licznik, przedpłata na opłatę zmienną za CO, opłata stała ciepła, za konserwację domofonu, ubezpieczenie majątkowe, podatek od nieruchomości za lokal i za mienie, konserwacja instalacji antenowej, fundusz remontowy; opłaty z tego tytułu wyniosły łącznie 3187,67 zł, w tym za sierpień i wrzesień 2011 r. po 412,06 zł miesięcznie, za okres od października do grudnia 2011 r. po 418,36 zł miesięcznie, za okres od stycznia do marca 2012 r. po 369,49 zł miesięcznie.

(dowód: miesięczny wymiar czynsz od 1.01.2012 r. k 24; miesięczny wymiar czynszu od 1.11.2011 r. k 25; miesięczny wymiar czynszu od 1.08.2011 r. k 29; duplikaty miesięcznych wymiarów czynszu za okres od 1.08.2011 r. do marca 2012 r. k 55-62)

A. L. w okresie od sierpnia 2011 r. do marca 2012 r. nie regulowała należności za zajmowany przez nią spółdzielczy lokal mieszkalny położony w Z. przy ul. (...), na które składały się: opłata eksploatacyjna, za śmieci, zaliczka na zimną wodę-licznik, przedpłata na opłatę zmienną za CO, opłata stała ciepła, za konserwację domofonu, ubezpieczenie majątkowe, podatek od nieruchomości za lokal i za mienie, konserwacja instalacji antenowej, dźwig- eksploatacja i fundusz remontowy, fundusz remontowy; opłaty z tego tytułu wyniosły łącznie 3604,49 zł, w tym za sierpień i wrzesień 2011 r. po 456,34 zł miesięcznie, za okres od października do grudnia 2011 r. po 462,64 zł miesięcznie, za okres od stycznia do marca 2012 r. po 434,63 zł miesięcznie. Informacje o wysokości opłat adresowane były do B. W., której uprzednio przysługiwał tytuł prawny do tego lokalu.

(dowód: miesięczny wymiar czynsz od 1.02.2012 r. k 26; miesięczny wymiar czynszu od 1.11.2011 r. k 27; miesięczny wymiar czynszu od 1.10.2011 r. k 30; duplikaty miesięcznych wymiarów czynszu za okres od 1.08.2011 r. do marca 2012 r. k 47-54)

K. M. w okresie od sierpnia 2011 r. do marca 2011 r. nie regulowała należności za zajmowany przez nią spółdzielczy lokal mieszkalny położony w Z. przy ul. (...), na które składały się: opłata eksploatacyjna, za śmieci, zaliczka na zimną wodę-licznik, przedpłata na opłatę zmienną za CO, opłata stała ciepła, za konserwację domofonu, ubezpieczenie majątkowe, podatek od nieruchomości za lokal i za mienie, konserwacja instalacji antenowej, fundusz remontowy; opłaty z tego tytułu wyniosły łącznie 3810,18 zł, w tym za sierpień i wrzesień 2011 r. po 450,80 zł miesięcznie, za październik 2011 r. 455 zł, za listopad i grudzień 2011 r. po 500,67 zł miesięcznie, za okres od stycznia do marca 2012 r. po 484,08 zł miesięcznie.

(dowód: miesięczny wymiar czynsz od 1.01.2012 r. k 22; miesięczny wymiar czynszu od 1.11.2011 r. k 23; miesięczny wymiar czynszu od 1.08.2011 r. k 28; duplikaty miesięcznych wymiarów czynszu za okres od 1.08.2011 r. do marca 2012 r. k 63-70)

Łączne zadłużenie osób zajmujących wyżej wymienione spółdzielcze lokale mieszkalne, a którym w orzeczeniu eksmisyjnym przyznano prawo do lokalu socjalnego za okres od 1 sierpnia 2011 r. do 31 marca 2012 r. według stanu ewidencji księgowej powodowej Spółdzielni na dzień 11 grudnia 2012 r. wynosiło 10602,34 zł.

(dowód: zaświadczenie z dnia 11 grudnia 2012 r. k 83; zaświadczenie z 2.07.2012 r. k 10)

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Z. występowała przeciwko wyżej wymienionym osobom o odszkodowanie za zajmowanie jej lokali mieszkalnych bez tytułu prawnego i dysponuje tytułami wykonawczymi wobec nich: w stosunku do A. L. za okres 1.12.2010 r.- 15.09.2011 r. ugoda z dnia 6.12.2011 r. w sprawie sygn. akt I C 426/11, za okres 1.10.2011 r.-15.04.2012 r. nakaz zapłaty z dnia 1.06.2012 r. w sprawie sygn. I NC 523/12, za okres 1.05.2012 r.- 15.11.2012 r. nakaz zapłaty z dnia 3.12.2012 r. w sprawie sygn. akt I NC 1265/12; w stosunku do Z. G. za okres 1.10.2011 r.- 30.04.2012 r. nakaz zapłaty z dnia 29.05.2012 r. w sprawie sygn. akt I NC 517/12, za okres 1.05.2012 r.- 15.11.2012 r. nakaz zapłaty z dnia 3.12.2012 r. w sprawie sygn. akt I NC 1250/12; w stosunku do K. M. za okres 1.05.2011 r.- 15.11.2011 r. nakaz zapłaty z dnia 22.12.2011 r. w sprawie sygn. akt I NC 1417/11, za okres 1.12.2011 r.- 15.05.2012 r. nakaz zapłaty z dnia 18.06.2012 r. w sprawie sygn. akt I NC 536/12; w stosunku do T. S. za okres 1.12.2010 r.- 15.09.2011 r. nakaz zapłaty z dnia 10.10.2011 r. w sprawie sygn. akt I NC 1105/11, za okres 1.10.2011 r.- 15.05.2012 r. nakaz zapłaty z dnia 1.06.2012 r. w sprawie sygn. akt I NC 524/12. Nadto wobec T. S. za okres 1.06.2012 r.- 31.10.2012 r. w dniu 15.11.2012 r. złożyła pozew o zapłatę kwoty 1789 zł.

(dowód: zestawienie k 97)

W Spółdzielni Mieszkaniowej w Z. wszystkie zmiany dotyczące wymiaru opłat obciążających lokatorów i inne osoby zajmujące lokal powoda dostarczane są lokatorom przez gospodarzy domu do euroskrzynek poszczególnych lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach mieszkalnych, w których mieszkają. Fakt doręczenia informacji do euroskrzynki gospodarz domu odnotowuje na wykazie, natomiast w odniesieniu do tych lokatorów, którzy zgłosili spółdzielni adres do korespondencji inny niż adres zamieszkania informacje o wymiarze czynszu przesyłane są pocztą. Informacje o zmianach wymiaru czynszu za okres objęty żądaniem pozwu zostały doręczone przez gospodarza domu poprzez złożenie ich w euroskrzynekach poszczególnych lokali w dniu 19.12.2011 r., 26.09.2011 r., 28.03.2011 r. Z. i K. G., A. L. (na nazwisko B. W., której uprzednio przysługiwał tytuł prawny do lokalu), T. i H. S.- nadto im w dniu 14.07.2011 r., K. M.- jej nadto w dniu 25.10.2011 r.

(dowód: zeznania w charakterze strony powodowej W. J. k 98; potwierdzenie doręczeń informacji o zmianie wymiaru czynszu k 84-96)

Gmina Miejska Z. do chwili obecnej nie złożyła Z. G., K. G., M. G. i J. G., T. S., H. S., A. Ś. i Ż. Ś., A. L. oraz K. M. stosownie od wyżej wskazanych prawomocnych wyroków eksmisyjnych oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

(bezsporne)

Sąd zważył, co następuje:

Wobec cofnięcia przez stronę powodową za zgodą strony pozwanej pozwu co do wyegzekwowanej od byłych lokatorów Z. G. i K. G. w toku niniejszego postępowania kwoty 2080,74 zł, a zatem wobec zaspokojenia tej części roszczenia powódki, a która to czynność nie była sprzeczna z prawem ani zasadami współżycia społecznego, ani nie zmierzała do obejścia prawa, Sąd w tym zakresie umorzył postępowanie na podstawie art.355§1 kpc w zw. z art.203§1 kpc.

Podstawę prawną żądania właściciela lokalu odszkodowania od Gminy, na którą ustawodawca w art.14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. jedn. Dz.U. z 2005 r. nr 31 poz.266 z póź. zm.) nałożył ustawowy obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego na podstawie wyroku orzekającego eksmisyję, stanowi art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, zgodnie z którym 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 (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.). Art. 18 ust. 5 został wprowadzony do ustawy o ochronie praw lokatorów ustawą z dnia 15 grudnia 2006 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 249, poz. 1833) i wszedł w życie 1 stycznia 2007 r. Nie jest bezpośrednio związany z pozostałymi ustępami art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów, ponieważ regulacje ust. 1 do 3 dotyczą opłat, jakie są zobowiązane ponosić osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego. Cytowany przepis określa zasady odpowiedzialności odszkodowawczej gmin za niedostarczenie lokalu socjalnego. Odpowiedzialność gminy powstaje w sytuacji, gdy nie dostarcza ona lokalu socjalnego osobie, której uprawnienie do uzyskania najmu lokalu socjalnego wynika z wyroku sądowego. W wypadku niewskazania lokalu socjalnego właściciel mieszkania z reguły ponosi szkodę, ponieważ musi tolerować zajmowanie jego lokalu przez osoby nieuprawnione. Na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów Sąd orzekający eksmisyję z prawem do lokalu socjalnego nakazuje wstrzymanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu takiego lokalu. Dostarczenie lokalu socjalnego przez gminę stanowi jedyny możliwy sposób wykonania wyroku eksmisyjnego. Ustawa o ochronie praw lokatorów przesądza tylko przyczynę powstania odpowiedzialności odszkodowawczej oraz to, że roszczenie w stosunku do gminy przysługuje właścicielowi opróżnianego lokalu. Nie określa jednak zasady odpowiedzialności ani wielkości odszkodowania. W tym zakresie art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów odsyła do art. 417 kc, który stanowi w § 1, 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, a w § 2, iż jeżeli wykonywanie zadań z zakresu władzy publicznej zlecono, na podstawie porozumienia, jednostce samorządu terytorialnego albo innej osobie prawnej, solidarną odpowiedzialność za wyrządzoną szkodę ponosi ich wykonawca oraz zlecająca je jednostka samorządu terytorialnego albo Skarb Państwa.

Jest to ogólna podstawa odpowiedzialności podmiotów sprawujących władzę publiczną za szkody wyrządzone przy wykonywaniu władzy. Przesłanką odpowiedzialności jest w tym wypadku bezprawność powodującego szkodę działania lub zaniechania określonego organu. Odpowiedzialność ta została oparta na zasadzie ryzyka, ma więc charakter obiektywny, wystarczające do jej zaistnienia jest wykazanie bezprawności działania lub zaniechania podmiotu sprawującego władzę, bez konieczności ustalania przyczyn powstania takiej sytuacji. Zakres odpowiedzialności jest wyznaczany w oparciu o koncepcję adekwatnego związku przyczynowego, a więc powstanie szkody musi być związane z niewskazaniem lokalu socjalnego w celu wykonania wyroku eksmisyjnego (art. 361 § 1 k.c.). Odszkodowanie obejmuje całą szkodę, zarówno poniesione przez właściciela lokalu straty -damnum emergens - jak i utracone zyski - lucrum cessans (art. 361 § 2 kc).

Przyznanie przez Sąd uprawnienia do lokalu socjalnego powoduje obligatoryjne wstrzymanie wykonania eksmisyji do czasu dostarczenia przez gminę lokalu socjalnego (art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów). Obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego obciąża gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu (art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów). Bez dostarczenia lokalu socjalnego przez gminę nie ma możliwości wykonania wyroku eksmisyjnego. Właściciel lokalu objętego wyrokiem nie może we własnym zakresie zapewnić lokalu socjalnego dla osób eksmitowanych. Jest on natomiast zmuszony do tolerowania dalszego zamieszkiwania w jego lokalu osób objętych wyrokiem eksmisyjnym. Na skutek wydania wyroku eksmisyjnego z prawem do lokalu socjalnego powstają trójstronne relacje pomiędzy właścicielem lokalu, osobami eksmitowanymi oraz gminą zobowiązaną do dostarczenia odpowiedniego lokalu. Osoby uprawnione powinny bez zwłoki uzyskać najem lokalu socjalnego, co zabezpieczy ich podstawowe potrzeby mieszkaniowe. Pozostawanie ich w dotychczas zajmowanym lokalu do czasu dostarczenia lokalu socjalnego ma bowiem charakter tymczasowy. Natomiast wykonanie przez gminę nałożonego przez Sąd obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego umożliwi właścicielowi

swobodne korzystanie ze swojego prawa. Dostarczanie osobom eksmitowanym lokali socjalnych stanowi więc konkretyzację jednego z podstawowych zadań własnych samorządu gminnego, jakim jest obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Z jednej strony stanowi instrument przeciwdziałania bezdomności, a z drugiej pozwala na wykonywanie wyroków eksmisyjnych. Zadanie to ma również charakter obligatoryjny, ponieważ dostarczenie lokalu socjalnego jest niezbędnym warunkiem wykonania wyroku eksmisyjnego. Obowiązek zapewnienia przez gminę lokalu socjalnego, w sytuacji gdy uprawnienie do lokalu wynika z wyroku Sądu, został wprowadzony już od 1994 r. w ustawie o najmie lokali, a następnie potwierdzony w ustawie o ochronie praw lokatorów. Podkreślić przy tym należy, iż jednym z podstawowych zadań własnych gmin od czasu reaktywowania samorządu terytorialnego w Polsce jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, w tym także dostarczanie lokali socjalnych, w sytuacji gdy uprawnienie do lokalu socjalnego wynika z wyroku Sądu. Zaś przywrócenie w pełnym zakresie obowiązku odszkodowawczego za niedostarczenie lokalu socjalnego nie stanowi nowego zadania samorządu gminnego, ponieważ odpowiedzialność z tego tytułu jest konsekwencją zaniechania realizacji zadania polegającego na dostarczeniu w określonych prawem wypadkach lokali socjalnych. Wypłata odszkodowań nie jest elementem zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty mieszkańców tworzących gminę. Odpowiedzialność odszkodowawcza jest konsekwencją niewykonywania już istniejącego zadania. Niedostarczenie przez gminę lokalu socjalnego w celu wykonania wyroku eksmisyjnego stanowi bezprawne zaniechanie wykonywania obowiązku wynikającego z ustawy. Z tego powodu ponoszenie odpowiedzialności za niedostarczenie lokalu socjalnego nie może być uznane ani za nowe zadanie publiczne nałożone przez ustawodawcę, ani „zmianę w zakresie zadań i kompetencji” gmin, jest bowiem skutkiem ich własnej działalności, a nie przeniesienia na jednostki samorządu terytorialnego jednego z obowiązków państwa. Gwarantowana konstytucyjnie samodzielność jednostek samorządu terytorialnego (art. 16 ust. 2 Konstytucji) obejmuje także odpowiedzialność za wykonywane zadania. Jest to jedna z gwarancji, że zadania publiczne będą wykonywane w sposób prawidłowy. Zgodnie z art. 77 ust. 1 Konstytucji organy władzy publicznej ponoszą odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez swoje bezprawne działanie (lub bezczynność) w zakresie wykonywania zadań publicznych. Obowiązki mieszkaniowe gmin nie są wyłączone z rygorów tej zasady odpowiedzialności. Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego jednoznacznie wskazuje, że zaniechanie dostarczania lokali socjalnych wypełnia hipotezę normy zawartej w art. 77 ust. 1 Konstytucji. Obowiązkiem gmin jest przede wszystkim podejmowanie aktywnych działań w celu rozwiązywania problemów mieszkaniowych, w tym dostarczania odpowiedniej liczby lokali socjalnych. Ponoszenie wobec właściciela odpowiedzialności odszkodowawczej nie zwalnia właściwej gminy z obowiązku realizacji zadania, jakim jest dostarczenie lokalu socjalnego, co dopiero umożliwi wykonanie wyroku eksmisyjnego. Wypłata właścicielowi lokalu odszkodowania stanowi dodatkowy wydatek dla budżetu gminy, ale nie zastępuje obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego. W wyroku w sprawie o sygn. SK 51/05 Trybunał Konstytucyjny podkreślił, że odpowiedzialność odszkodowawcza gmin, poza naprawieniem szkody, jaką poniósł właściciel lokalu, pełni również funkcję motywacyjną, aby mobilizować gminy do prawidłowej realizacji swoich zadań mieszkaniowych. W tym stanie nie sposób jest uznać, że domaganie się przez właściciela lokalu należnego mu w myśl art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów stanowiło naruszenie zasad współżycia społecznego, skoro stanowi realizację przysługującego mu i zagwarantowanego ustawowo uprawnienia do żądania należnej rekompensaty z powodu niezyskania należnych mu opłat za korzystanie z jego lokalu na skutek niedostarczenia przez gminę lokalu socjalnego. Wykonując swoje zadanie w sposób prawidłowy, poprzez dostarczenie lokalu socjalnego, gmina nie naraża się na ponoszenie odpowiedzialności odszkodowawczej wobec właściciela lokalu, którego dotyczy orzeczona eksmisja. Niedostarczenie lokalu socjalnego rodzi odpowiedzialność odszkodowawczą z tytułu szkody, jaką ponosi właściciel opróżnianego lokalu, ponieważ musi godzić się na dalsze zajmowanie jego lokalu przez osoby eksmitowane. Jest on bowiem przez bliżej nieoznaczony czas - do chwili dostarczenia osobom eksmitowanym lokalu socjalnego - pozbawiony uprawnienia do dysponowania przedmiotem swojej własności i korzystania z niego. Oznacza to, że de facto właściciel zastępuje gminę w realizacji jednego z jej podstawowych obowiązków w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Lokal podlegający opróżnieniu na mocy wyroku eksmisyjnego spełnia, do czasu wywiązania się przez gminę z nałożonego przez Sąd obowiązku, funkcję lokalu socjalnego dla byłych lokatorów. Tak więc ciężar ochrony byłych lokatorów przed bezdomnością zostaje w sposób nieuprawniony przeniesiony z gminy na właściciela lokalu.

Wskazać przy tym należy, że art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, który został wprowadzony ustawą zmieniającą z 2006 r. i wszedł w życie 1 stycznia 2007 r., przywrócił odpowiedzialność odszkodowawczą gmin w

pełnej wysokości. Regulacja ta stanowi konsekwencję wyroków Trybunału Konstytucyjnego z 23 maja 2006 r., sygn. SK 51/05, i z 11 września 2006 r., sygn. P 14/06, które jednoznacznie wskazały na niekonstytucyjność ograniczenia zakresu odpowiedzialności gmin. Przy czym odpowiedzialność gminy wobec właściciela lokalu wynika z faktu niedostarczenia lokalu socjalnego w sytuacji, gdy uprawnienie do lokalu socjalnego zostało przyznane orzeczeniem Sądu. Do przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 417 § 1 kc należy szkoda wyrządzona przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej oraz adekwatny związek przyczynowy między tym działaniem lub zaniechaniem a szkodą. „Niezgoda z prawem” w świetle art. 417 § 1 kc musi być rozumiana ściśle, tj. jako sprzeczność wyłącznie z przepisami prawa. Pojęcie zaniechania dotyczy zaś tych sytuacji, w których obowiązek określonego działania jest skonkretyzowany w przepisie prawa i można ustalić, na czym konkretnie miałyby polegać zachowanie przy wykonywaniu władzy publicznej, aby do szkody nie doszło. Wskazanie jako podstawy odpowiedzialności art. 417 k.c. oznacza, że przesłanką powstania odpowiedzialności jest stwierdzenie niewykonania przez gminę swojego obowiązku, niezależnie od przyczyn takiego stanu rzeczy. Natomiast odpowiedzialność odszkodowawcza gminy nie jest w żaden sposób uzależniona od faktu jej ewentualnego zawinienia, a jedynie od faktu nie wywiązania się nałożonego przez ustawę obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobie do niego uprawnionej. Podstawą odpowiedzialności z art. 417 § 1 kc jest wyłącznie „niezgodne z prawem” działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej, nie ma, zatem znaczenia, czy działanie to lub zaniechanie było subiektywnie zawinione. Wobec powyższego obiektywne przeszkody (brak środków w budżecie) uniemożliwiające pozwanej Gminie dostarczenie lokali socjalnych wszystkim uprawnionym, nie niweczą odpowiedzialności odszkodowawczej Gminy. Przepisy cytowanej ustawy o ochronie praw lokatorów nakładają na gminę obowiązek zapewnienia lokali socjalnych, wobec czego zaniechanie wykonania tego obowiązku wyczerpuje przesłankę niezgodnego z prawem zaniechania, bez względu na przyczyny. Jednocześnie ustawa ta nie przewiduje możliwości uchylenia się gminy od tego obowiązku, ani odroczenia jego wykonania. Oznacza to, że rezygnacja przez ustawodawcę w art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów z winy jako przesłanki odpowiedzialności nie pozwala kwalifikować stanów faktycznych objętych ich hipotezami jako deliktów w rozumieniu art. 415 kc, a zatem wystarczającym dla przyjęcia istnienia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej jest ustalenie, co bezspornie w niniejszej sprawie miało miejsce, bezprawności w działaniu pozwanej, polegającej li tylko na niewykonaniu obowiązku z art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów względem Z. G., K. G., M. G. i J. G., T. S., H. S., A. Ś. i Ż. Ś., A. L. oraz K. M. w okresie objętym żądaniem pozwu. Wyroki eksmisyjne Sądu Rejonowego w Zgorzelcu wydany przeciwko powyżej wymienionym osobom, a przyznający im prawo do lokalu socjalnego, zapadły odpowiednio w dniu 20 listopada 2003 r., 28 grudnia 2006 r., 4 maja 2009 r. i 6 maja 2010 r., a Gmina Miejska Z. od tego czasu, mimo wezwań powódki, nie zapewniła im lokalu socjalnego. Niedostarczenie przez gminę lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego na podstawie wyroku eksmisyjnego jest, zatem niezgodnym z prawem zaniechaniem, gdyż stanowi zaprzeczenie zachowania uwzględniającego nakaz wynikający z normy prawnej. Nie ulega również wątpliwości, iż niedostarczenie przez pozwaną Gminę lokalu socjalnego uniemożliwiło powódce swobodne dysponowanie lokalami zajmowanymi przez byłych lokatorów (zob. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 8 kwietnia 2010 r., sygn. P 1/08; wyrok Sądu Najwyższego z 18.02.2004 r., sygn. V CK 253/03; uchwała Sądu Najwyższego z 7.12.2007 r., sygn. III CZP 121/07). Szkoda doznana przez stronę powodową pozostaje przy tym w adekwatnym związku przyczynowym z niedostarczeniem lokalu socjalnego byłym lokatorom (art. 361 § 1 kc). Gdyby, bowiem Gmina Miejska Z. zapewniła byłym lokatorom lokal socjalny niezwłocznie po zapadnięciu wyroku we wskazanych powyżej sprawach tutejszego Sądu Rejonowego, lub choćby na pewien czas przed okresem objętym powództwem, wówczas strata powódki z tytułu niemożności swobodnego dysponowania przedmiotowymi lokalami i nieuiszczenia przez byłych lokatorów opłat eksploatacyjnych za mieszkanie byłaby niższa, lub w ogóle by nie powstała.

W myśl art. 18 ust. 2 cytowanej ustawy zasadą jest, że odszkodowanie należne od osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, gdyby wynajął na wolnym rynku mieszkanie. Chodzi tu o taki stan lokalu jaki istnieje w chwili obecnej, a nie lokal, którego standard zostałby podniesiony w wyniku nakładów właściciela, gdyby lokal w odpowiednim terminie opróżniono. Wysokość czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, należy ustalić, porównując uzyskiwane na rynku stawki czynszowe w umowach najmu zawieranych w czasie, gdy ustalana jest wysokość odszkodowania, przy czym należy porównywać lokale o podobnych cechach, a pomocniczo można posłużyć się kryteriami wskazanymi w art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, który

stanowi, iż w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności: położenia budynku; położenia lokalu w budynku; wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu; ogólnego stanu technicznego budynku. Powyższe daje podstawę do dokonania odpowiednich porównań. Poza odszkodowaniem obliczonym w sposób powyższy właściciel może się domagać odszkodowania uzupełniającego, jeżeli „odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat”. Odszkodowanie za korzystanie z lokalu w znaczeniu, jakie mu nadaje art. 18 ust. 1 ustawy, jest od wysokości szkody niezależne, nie pozostaje w żadnym związku z ewentualnymi zaistniałymi stratami – zresztą nawet nie służy do pokrycia strat, a raczej ma zapewnić naprawienie potencjalnych, utraconych korzyści, których wysokość jest sztywno wyznaczona przez ustawodawcę. Stąd też jeżeli wystąpią jakiegokolwiek straty, to nigdy nie będą one pokryte przez odszkodowanie za korzystanie z lokalu, obliczone stosownie do art. 18 ust. 2 zd. pierwsze ustawy, a hipoteza art. 18 ust. 2 zd. drugiego będzie zawsze zrealizowana, gdy wystąpią jakiegokolwiek straty związane z korzystaniem z lokalu, bez względu na to ile wyniosło odszkodowanie za korzystanie z lokalu. Obowiązek odszkodowawczy z art. 18 ustawy trwa tak długo, jak długo istnieje obowiązek gminy dostarczenia lokalu socjalnego. Gdy odpadnie przyczyna, dla której orzeczono uprawnienie do lokalu socjalnego ustaje również odszkodowawczy obowiązek gminy. Obowiązek ten kończy się z chwilą złożenia przez gminę lokatorowi oferty zawarcia umowy o lokal socjalny lub też uzyskania przez lokatora możliwości zamieszkania w innym lokalu. Natomiast obowiązek gminy zapłaty odszkodowania na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy powstaje z chwilą, gdy staje się prawomocne orzeczenie o opróżnieniu lokalu, bo wtedy również powstaje obowiązek gminy do dostarczenia lokalu socjalnego. Odszkodowanie gminy podlega takiemu samemu rygorowi prawnemu, jakiemu podlega odszkodowanie, które zgodnie z art. 18 ust. 1 ma uiszczać lokator, należy więc przyjąć, że chodzi tu o świadczenie okresowe, przedawniające się w terminie trzyletnim, albowiem odszkodowanie ma być uiszczane co miesiąc. Należy tu jedynie w drodze analogii zastosować art. 669 §2 in fine kc, z którego wynika, iż czynsz ma być płacony do dziesiątego dnia miesiąca i do dnia dziesiątego miesiąca powinno być płacone odszkodowanie. Odpowiedzialność gminy za szkodę wynikłą z zajmowania lokalu bez tytułu prawnego przez osobę uprawnioną z mocy wyroku do lokalu socjalnego oraz tej osoby jest odpowiedzialnością in solidum i jako taka nie ma cech odpowiedzialności subsydiarnej w stosunku do obowiązku tej osoby wynikającego z art. 18 ust. 1 i 2 cytowanej ustawy (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2007 r. sygn. akt III CZP 121/07, wyrok Sadu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2008 r., sygn.. akt V CSK 31/08). Odpowiedzialność gminy jest, zatem samoistna i niezależna od odpowiedzialności byłego lokatora. Za trafnością tego stanowiska przemawia zarówno literalna wykładnia art. 417 § 1 kc oraz art. 18 ust. 1, 2 i 5 ustawy, jak też wykładnia funkcjonalna wskazanych przepisów. Przepis art. 18 ust. 1 i 2 ustawy nie wiąże w żaden sposób określonego w nich obowiązku z odpowiedzialnością odszkodowawczą gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego. Również art. 417 § 1 kc, z uwagi na ogólny charakter, nie przewiduje konieczności przeprowadzenia uprzedniej bezskutecznej egzekucji należności z tytułu zajmowania lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu powołanego wyżej wyroku z dnia 19 czerwca 2008 r., odpowiedzialność gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego, oparta na art. 417 § 1 kc, leży w interesie właścicieli lokali. Uznanie odpowiedzialności odszkodowawczej gminy za subsydiarną w stosunku do obowiązku wynikającego z art. 18 ust. 1 i 2 ustawy stanowiłoby w istocie pozbawienie interesów właścicieli lokali ochrony prawnej, gdyż szanse na wyegzekwowanie należności od byłego lokatora są z zasady nikłe. Z tych względów okoliczność uprzedniego bezskutecznego dochodzenia od byłego lokatora należności za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego jest prawnie obojętna dla odpowiedzialności odszkodowawczej gminy z art. 18 ust. 5 ustawy.

Wbrew zarzutom pozwanej przedstawione przez stronę powodową wyliczenie wysokości odszkodowania, odpowiadające szeroko rozumianym opłatom czynszowym, naliczanym w oparciu o obowiązujące w Spółdzielni Mieszkaniowej w Z. uchwały jej Rady Nadzorczej, a które także były wszak znane pozwanej Gminie, a obejmujące także tzw. opłaty za media, w tym te wnoszone w formie miesięcznych zaliczek jak i opłaty na fundusz remontowy, stanowiły zdaniem Sądu wystarczającą podstawę do ustalenia wysokości należnego stronie powodowej odszkodowania. Podkreślić przy tym należy, iż tak ustalone opłaty czynszowe z całą pewnością odpowiadają ustanowionej w art.18 ust.5 cytowanej ustawy zasadzie pełnego odszkodowania, gdyż niewątpliwie A. L., K. M. czy rodzina T. S. zajmujący lokale powódki zobowiązani byli opłacać odszkodowanie także w zakresie opłat czynszowych obejmujących dostawę mediów do lokalu, czy funduszu remontowego a tym samym na skutek ich nieuiszczenia poniosła Spółdzielnia uszczerbek

majątkowy, gdyż eksmitowane z tychże lokali osoby tych opłat nie uiściły, a podejmowane przez Spółdzielnię próby uzyskania tych należności, także w drodze właściwych postępowań sądowych okazały się bezskuteczne. Mając zatem na uwadze wielokrotnie artykułowaną przez Trybunał Konstytucyjny w wyżej powoływanych orzeczeniach zasadę pełnego odszkodowania niewątpliwie strona powodowa winna otrzymać odszkodowanie odpowiadające w całości ponoszonym przez nią stratom, a więc także z tytułu opłat za media, czy fundusz remontowy. Podkreślić przy tym należy, iż 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. Należy w związku z tym opowiedzieć się za oceną, że konieczność ponoszenia przez właściciela lokalu kosztów związanych z korzystaniem z mieszkania przez lokatorów, którzy nie ponoszą takich opłat jest co do zasady normalnym następstwem niewykonania przez gminę obowiązku dostarczenia im lokalu socjalnego. Brak jest bowiem w istocie podstaw do innego traktowania jako elementu szkody strat wynikających z niemożliwości uzyskania czynszu najmu i strat będących następstwem konieczności ponoszenia przez samego właściciela opłat za korzystanie z lokalu obejmujących np. należności za wodę, energię elektryczną i ogrzewanie mieszkania. Ocena istnienia 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 wyjmującego także należności pokrywające w całości lub w części wysokość opłat związanych z korzystaniem z lokalu. W przypadku wykazania takiej okoliczności szkoda, o której mowa w art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie lokatorów obejmowałaby tego rodzaju opłaty. (zob. uchwała SN z 16.05.2012 r., sygn. III CZP 12/12, opublik. w Biuletynie SN z 2012 r., nr 5, poz. 7)

Odnosząc się natomiast do podnoszonego przez pozwaną zarzutu nieudowodnienia wysokości szkody należy wskazać, iż poza ogólnym zarzutem zbyt wysokich lub nierzetelnie wyliczonych (bez sprecyzowania jednak na czym te nierzetelności miałyby polegać i podjęcia próby weryfikacji wyliczeń Spółdzielni) Gmina Miejska Z. nigdy nie zakwestionowała przedstawionych przez stronę powodową tzw. miesięcznych wymiarów czynszu, w oparciu o które zostało wyliczone odszkodowanie dochodzone pozwem, zaś dokumenty źródłowe w postaci stosownych uchwał Rady Nadzorczej Spółdzielni, w oparciu o które te poszczególne wymiary czynszów zostały naliczone stronie pozwanej były znane, bo Spółdzielnia je przekazała, zaś sama Gmina nigdy nie przedstawiła powódce zastrzeżeń co do rzetelności wyliczeń opłat czynszowych w stosunku do uchwał, w oparciu o które je wyliczano. W tym stanie rzeczy zdaniem Sądu mając na uwadze przedstawione przez powódkę rozliczenie zadłużenia należało w oparciu o art.230 kpc uznać te zakwestionowane obecnie dopiero w tym postępowaniu fakty za przyznane.

Niezależnie od tego zauważyć należy, iż zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r Prawa spółdzielczego (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r Nr 188, poz. 1848 z póź. zm.) spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie cytowanej ustawy, innych ustaw oraz zarejestrowanego statutu. Przy czym zasady ponoszenia opłat za spółdzielcze lokale mieszkalne reguluje nie tylko ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r, Nr 119, poz. 1116 póź. zm.), ale także wewnętrzne akty spółdzielcze takie, jak statut i regulaminy. Te zatem akty prawne determinują wysokość opłat za spółdzielczy lokal mieszkalny, jakie spółdzielnia może otrzymać na wolnym rynku i w ocenie Sądu ustalenia wysokości należnego powódce na podstawie art.18 ust.5 ustawy o ochronie praw lokatorów należy dokonywać przy uwzględnieniu tych regulacji prawnych. Stosownie do treści art.4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Natomiast zgodnie z art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Oznacza to, że strona powodowa mogła się skutecznie domagać

regulowania przez pozwaną odszkodowania także w odniesieniu do kwestionowanych przez nią opłat zaliczkowych za media i opłat na fundusz remontowy, naliczonych w oparciu o stosowne akty prawa wewnętrznego spółdzielni.

Z tych względów Sąd uznał za zasadne żądanie przez powódkę odszkodowania w kwocie ogółem 10602,34 zł w związku z niedostarczeniem przez pozwaną osobom uprawnionym lokali socjalnych zgodnie z wyrokami eksmisyjnym w sprawach sygn. I C 162/09, I C 87/10 i I C 695/06.

Mając na uwadze kierowane do Gminy wezwania do zapłaty oznaczonych w pozwie należności należy stwierdzić, iż niewątpliwie w dacie wnoszenia pozwu, tj. 18 lipca 2012 r. należność ta była wymagalna wobec czego, na podstawie art.481§1 i 2 kc od tej daty zasądzono odsetki ustawowe za opóźnienie.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art.98§1 i 3 kpc, przyjmując iż powódce należy się zwrot całości kosztów procesu od wskazanej w pozwie całości należności, gdyż roszczenie w cofniętej części zostało zaspokojone dopiero w toku procesu przez Z. G. i K. G. na skutek prowadzonego przeciwko nim przez spółdzielnię postępowania egzekucyjnego, co wyeliminowało subsydiarny obowiązek pozwanej Gminy uiszczenia w tej części należnego powodowej Spółdzielni odszkodowania. Na zasądzoną kwotę 3052 zł składa się opłata od pozwu w wysokości 635 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa oraz wynagrodzenie radcy prawnego w wysokości 2400 zł ustalone na podstawie §6 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r Nr 163, poz. 1349 ze zm.).