

Sygn. akt **IC 1104/14**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 stycznia 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Agata Masłowska

Protokolant: Marta Krawiec-Klimczak

po rozpoznaniu w dniu 8 stycznia 2015 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. z siedzibą w W.- Oddział (...)**we W.

przeciwko **G. W.**

o zapłatę

**I. zasądza od strony pozwanej G.W. na rzecz strony powodowej W. z siedzibą w W. kwotę 25.483,28 zł (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy czterysta osiemdziesiąt trzy złote dwadzieścia osiem groszy) z ustawowymi odsetkami naliczanymi w poniższy sposób:**

- **od kwoty 6.205,71 zł od 25 lutego 2012 r. do dnia zapłaty,**
- **od kwoty 858,37 zł od 17 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty,**
- **od kwoty 1.716,74 zł od 19 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty,**
- **od kwoty 858,37 zł od 6 lipca 2012 r. do dnia zapłaty,**
- **od kwoty 1.728,29 zł od 10 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty,**
- **od kwoty 858,37 zł od 20 września 2012 r. do dnia zapłaty,**
- **od kwoty 858,37 zł od 12 października 2012 r. do dnia zapłaty,**
- **od kwoty 858,37 zł od 10 listopada 2012 r. do dnia zapłaty,**
- **od kwoty 858,37 zł od 14 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty,**
- **od kwoty 858,37 zł od 16 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty,**
- **od kwoty 1.717,70 zł od 6 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty,**
- **od kwoty 1.728,41 zł od 15 lipca 2013 r. do dnia zapłaty,**
- **od kwoty 6.377,84 zł od 19 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty;**

**II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;**

**III. zasądza od strony pozwanej G.W.na rzecz strony powodowej W.z siedzibą w W.kwotę 3.692 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 2.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.**

Sygn. akt *I C 1104/14*

## UZASADNIENIE

Pozwem z 30 maja 2014 r. (k.2-9) W., Oddział (...)we W.(dalej: WAM) wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od strony pozwanej G.W.kwoty 25.483,28 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi w sposób szczegółowo opisany w pozwie, a ponadto o zasądzenie na swoją rzecz od strony pozwanej kosztów procesu. W uzasadnieniu swego żądania wskazała, że Sąd Rejonowy dla (...)we W.wyrokiem z 28 października 2010 r. (sygn. akt (...))nakazał B. W. (1), A. W. (1), A. W. (2) i R. W.opuszczenie, opróżnienie i wydanie stronie powodowej lokalu mieszkalnego położonego we W.przy ul. (...). Jednocześnie Sąd ustalił, że w/w osobom przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego oraz wstrzymał w związku z tym wykonanie wyroku do czasu złożenia przez G.W.oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Pismami z 29 marca 2011 r. oraz z 29 czerwca 2011 r. strona powodowa zwróciła się do strony pozwanej o realizację w/w wyroku. Strona pozwana pismem z 13 maja 2011 r. poinformowała stronę powodową o przyjęciu wyroku eksmisyjnego do realizacji. Wobec braku wskazania lokalu socjalnego strona powodowa rozpoczęła naliczanie odszkodowania od G. W.za szkodę wynikłą z zajmowania lokalu bez tytułu prawnego przez osoby uprawnione z mocy wyroku do lokalu socjalnego. Strona powodowa wyjaśniła, że należności objęte pozwem obejmują opłatę za używanie lokalu oraz zaliczki na opłaty pośrednie, naliczone w okresie od 2 czerwca 2011 r. do 31 października 2013 r. na łączną kwotę 25.483,28 zł, w tym 12.103,22 zł tytułem odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego oraz 13.380,06 zł tytułem zaliczek na opłaty pośrednie. Strona powodowa nadmieniła, że wystawiła na rzecz strony pozwanej noty księgowe na w/w kwoty; noty te stanowiły wezwania do zapłaty.

Nakazem zapłaty z 17 czerwca 2014 r. (k.225) wydanym w postępowaniu upominawczym (sygn. akt (...)) Sąd uwzględnił powództwo w całości.

Strona pozwana G.W.wniosła sprzeciw (k.231-233) od powyższego nakazu zapłaty, domagając się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia od strony powodowej na swoją rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazała, że w jej ocenie roszczenie strony powodowej jest niezasadne, bowiem odpowiedzialność odszkodowawcza za niedostarczenie przez gminę lokalu socjalnego dotyczy jedynie bezprawnego zaniechania wykonania obowiązku przyznania lokalu socjalnego osobom uprawnionym. G.W.nie dopuściła się zaś w niniejszej sprawie bezprawnego zaniechania w zakresie tego obowiązku. Strona pozwana wskazała, że nie uchyła się od realizacji obowiązku wynikającego z wyroku eksmisyjnego, jednakże w realizacji tego wyroku działa zgodnie z postanowieniami uchwały R.W.z 21 kwietnia 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu G.W.. Strona pozwana wskazała, że liczba lokali socjalnych, którymi dysponuje g., jest niewystarczająca w stosunku do potrzeb związanych z realizacją wyroków eksmisyjnych, a także listą osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali socjalnych z tytułu pozostawania w niedostatku. Wobec powyższego G. W.realizuje obowiązek dostarczania lokali socjalnych w miarę posiadanych możliwości lokalowych i zgodnie z kolejnością wpływu wniosków. Strona pozwana zarzuciła ponadto, że nie wykazano faktu poniesienia szkody ani jej wysokości. Strona powodowa nie wykazała w szczególności, że w okresie objętym żądaniem pozwu osoby uprawnione do lokalu socjalnego nadal zamieszkiwały w lokalu należącym do strony powodowej oraz że nie uiszczały należności związanych z korzystaniem z tego lokalu. Ponadto zdaniem strony powodowej przedstawione noty obciążeniowe oraz kartoteka konta nie wyjaśniają, jakie konkretnie należności i w jakiej wysokości składają się na dochodzone kwoty.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W. w W.(działająca przez Oddział (...)we W.) w okresie objętym pozwem była właścicielem lokalu mieszkalnego położonego we W.przy ul. (...).

okoliczność bezsporna

Sąd Rejonowy dla (...)we W., Wydział (...)wyrokiem z 28 października 2010 r. (sygn. (...)) nakazał B. W. (1), A. W. (1), A. W. (2), R. W.i B. W. (2), aby opróżnili, opuścili i wydali W.w W., Oddziałowi Regionalnemu we W.lokal mieszkalny położony we W.przy ul. (...). W wyroku tym Sąd orzekł jednocześnie, że w/w osobom przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego od G.W.oraz nakazał wstrzymanie wykonania wyroku do czasu złożenia pozwanym przez G.W.oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

**Dowody:**

- kopia odpisu wyroku Sądu Rejonowego dla (...)z 28.10.2010 r., sygn. akt (...) (k.13)

Pismem z 29 marca 2011 r. strona powodowa zawiadomiła G.W.o treści wyroku z 28 października 2010 r. Jednocześnie strona powodowa zwróciła się do gminy o przydzielenie pozwanym lokalu socjalnego i niezwłoczne poinformowanie WAM o wskazaniu tego lokalu. Pismem z 29 czerwca 2011 r., doręczonym 4 lipca 2011 r., strona powodowa doręczyła G. W.odpis wyroku ze stwierdzeniem jego prawomocności.

**Dowody:**

- kopia pisma z 29.03.2011 r. (k.14)
- kopia pisma z 29.06.2011 r. z potwierdzeniem doręczenia (k.16-17)

W odpowiedzi na powyższe pismo G.W.poinformowała stronę powodową, że w chwili obecnej nie ma możliwości wskazania lokalu socjalnego osobom uprawnionym do jego otrzymania na mocy wyroku z 28 października 2010 r., z uwagi na realizację wniosków złożonych w terminach wcześniejszych. W pismach z 16 maja 2012 r. oraz z 3 sierpnia 2012 r. strona pozwana wyjaśniała, że nie uchyla się od spełnienia ciężącego na niej obowiązku, jednak przydzielając lokale socjalne jest zobowiązana działać w oparciu o zapisy uchwały R.W.w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu G.W.. Pozwana G.wskazała ponadto, że nie zgadza się na zapłatę odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego.

**Dowody:**

- kopia pisma z 13.05.2011 r. (k.15)
- kopia pisma z 16.05.2012 r. (k.18)
- kopia pisma z 3.08.2012 r. (k.19)

G.W.gospodaruje lokalami mieszkalnymi w oparciu o uchwałę nr (...)R.W.z 1 kwietnia 2004 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem G.W.na lata 2004-2008, a także w oparciu o uchwałę R.W.nr (...)z 21 kwietnia 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu G. W.. Zgodnie z w/w uchwałą, postępowanie w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku mieszkaniowego. Wnioski podlegają ocenie punktowej zgodnie z załącznikiem stanowiącym integralną część uchwały. Projekt listy sporządzany jest na podstawie złożonych, zweryfikowanych wniosków mieszkaniowych. Wskazanie lokalu następuje według kolejności osób umieszczonych na liście, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego do struktury rodziny wnioskodawcy. Wnioski dotyczące przyznawania lokali socjalnych osobom, których uprawnienie do zawarcia umowy wynika z treści wyroku eksmisyjnego, są rozpoznawane według kolejności wpływu i nie mają pierwszeństwa przed wnioskami osób pozostających w niedostatku. Przydział lokali socjalnych dla osób grup najemców następuje z tej samej puli lokali.

Strona pozwana według stanu na 2004 r. była właścicielem ok. 1.900 budynków komunalnych, obejmujących ok. 56.000 lokali mieszkalnych. Od 2004 r. strona pozwana konsekwentnie wdraża program sprzedaży mieszkań komunalnych, zaplanowany poziom sprzedaży w latach 2004-2008 wynosił 2.300 mieszkań rocznie.

**Dowody:**

- uchwała z 1.04.2004 r. (k.280-292)
- obwieszczenie z 2.01.2008 r. (k.293)
- uchwała z 21.04.2005 r. (k.293v-303)

Stawka stosowanej przez WAM opłaty za używanie lokalu przy ul. (...) w spornym okresie wynosiła: 7,90 zł/m<sup>2</sup> w czerwcu 2011 r., 8,76 zł/m<sup>2</sup> w okresie od lipca do grudnia 2011 r., 8,81 zł/m<sup>2</sup> w okresie od stycznia do grudnia 2012 r., 8,83 zł/m<sup>2</sup> w okresie od stycznia do października 2013 r. Powierzchnia w/w lokalu wynosi 47,61 m<sup>2</sup>, w związku z czym opłata za używanie lokalu wynosiła w powyższych okresach odpowiednio: 363,58 zł, 417,06 zł, 419,44 zł, 420,40 zł.

Poza opłatami za użytkowanie lokalu osoby zajmujące lokal zobowiązane były do uiszczania na rzecz strony powodowej zaliczkowych opłat eksploatacyjnych: za centralne ogrzewanie, za podgrzanie wody, za dostawę zimnej wody, za odprowadzenie ścieków, za wywóz śmieci. Wysokość tych należności wynikała z obciążeń ponoszonych przez stronę powodową w związku z należnościami uiszczanymi na rzecz wspólnoty mieszkaniowej w oparciu o jej uchwały w sprawie rocznych planów gospodarczych. Strona powodowa uiszczala na rzecz wspólnoty zbiorczo należności wyliczone przy użyciu przelicznika 199,78 m<sup>2</sup> powierzchni lokali we wspólnocie oraz 12 lub 13 osób zajmujących lokal, a następnie obciążała osoby użytkujące lokal nr (...) odpowiednią częścią tych wydatków, przy użyciu stawek wskazanych przez wspólnotę mieszkaniową i przy uwzględnieniu powierzchni lokalu nr (...) i liczby zajmujących go osób.

**Dowody:**

- kopie pism zawiadamiających o wymiarze opłat należnych od lokatora (k.22-25, k.32, k.36, k.38, k.41, k.46, k.50, k.53, k.57, k.61, k.65, k.70, k.72, k.76, k.78, k.82-84)
- kartoteki konta lokalu (k.26-29, k.33, k.37, k.39, k.42, k.47, k.51, k.54, k.58, k.62, k.66, k.71, k.73, k.77, k.79, k.85-101)
- decyzja Dyrektora OReg WAM W. nr (...) (...) /10 z 21.06.2010 r. (k.102, k.104-112)
- kopia pisma z 19.05.2010 r. (k.103)
- decyzja Dyrektora OReg WAM W.nr (...) z 25.05.2011 r. (k.113-122)
- decyzja Dyrektora OReg WAM W.nr (...) z 25.11.2011 r. (k.124-125)
- decyzja Dyrektora OReg WAM W.nr (...) z 27.11.2012 r. (k.126-127)
- komunikat z 12.11.2012 r. (k.128)
- kopie uchwał wspólnoty mieszkaniowej (k.129-134)
- kartoteki analityczne dla nieruchomości przy ul. (...) (k.137, k.155-156, k.182-183, k.204-208)
- kopie not księgowych wraz z potwierdzeniami przelewu (k.138-154, k.157-181, k.184-203)
- kopia pisma z 8.11.2012 r. (k.209)
- kopie zawiadomień o rozliczeniu mediów komunalnych z potwierdzeniem doręczenia (k.210-215)

W okresie od 2 czerwca 2011 r. do 31 października 2013 r. w lokalu przy ul. (...) zamieszkiwali B. W. (1), A. W. (1), R. W., A. W. (2) i B. W. (2), uprawnieni do otrzymania od G. W. lokalu socjalnego. Osoby te nie uiszczały żadnych opłat za korzystanie z przedmiotowego lokalu.

**Dowody:**

- zeznania B. W. (1) (k.337)
- zeznania A. W. (1) (k.337)
- zeznania B. W. (2) (k.338)
- zeznania R. W. (k.338)

Strona powodowa wystawiła na rzecz G.W.następujące noty obciążeniowe, dotyczące odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego osobom zajmującym bez tytułu prawnego lokal przy ul. (...):

- notę obciążeniową z 10 lutego 2012 r. na kwotę 6.205,71 zł, płatną do 24 lutego 2012 r. (obejmującą okres od 2 czerwca 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.),
- notę obciążeniową z 2 kwietnia 2012 r. na kwotę 858,37 zł, płatną do 16 kwietnia 2012 r. (obejmującą styczeń 2012 r.),
- notę obciążeniową z 4 czerwca 2012 r. na kwotę 1.716,74 zł, płatną do 18 czerwca 2012 r. (obejmującą okres od 1 lutego 2012 r. do 31 marca 2012 r.),
- notę obciążeniową z 21 czerwca 2012 r. na kwotę 858,37 zł, płatną do 5 lipca 2012 r. (obejmującą kwiecień 2012 r.),
- notę obciążeniową z 26 lipca 2012 r. na kwotę 1.728,29 zł, płatną do 9 sierpnia 2012 r. (obejmującą okres od 1 maja 2012 r. do 30 czerwca 2012 r.),
- notę obciążeniową z 6 września 2012 r. na kwotę 858,37 zł, płatną do 19 września 2012 r. (obejmującą lipiec 2012 r.),
- notę obciążeniową z 27 września 2012 r. na kwotę 858,37 zł, płatną do 11 października 2012 r. (obejmującą sierpień 2012 r.),
- notę obciążeniową z 16 października 2012 r. na kwotę 858,37 zł, płatną do 9 listopada 2012 r. (obejmującą wrzesień 2012 r.),
- notę obciążeniową z 28 listopada 2012 r. na kwotę 858,37 zł, płatną do 13 grudnia 2012 r. (obejmującą październik 2012 r.),
- notę obciążeniową z 31 grudnia 2012 r. na kwotę 858,37 zł, płatną do 15 stycznia 2013 r. (obejmującą listopad 2012 r.).

**Dowody:**

- kopia not obciążeniowych z potwierdzeniami doręczenia (k.20-21, k.30-31, k.34-35, k.40, k.43, k.44-45, k.48-49, k.52, k.55, k.56, k.59, k.60, k.63, k.64, k.67)

Strona powodowa skierowała również do G. W.następujące wezwania do zapłaty:

- wezwanie do zapłaty kwoty 1.717,70 zł z 8 marca 2013 r., odebrane przez stronę pozwaną w dniu 22 marca 2013 r. (dotyczące okresu od 1 grudnia 2012 r. do 31 stycznia 2013 r.),

- wezwanie do zapłaty kwoty 1.728,41 zł z 17 maja 2013 r., odebrane przez stronę pozwaną w dniu 3 czerwca 2013 r. (dotyczące okresu od 1 lutego 2013 r. do 31 marca 2013 r.),
- wezwanie do zapłaty kwoty 6.377,84 zł z 3 grudnia 2013 r., odebrane przez stronę pozwaną w dniu 11 grudnia 2013 r. (dotyczące okresu od 1 kwietnia 2013 r. do 31 października 2013 r.).

W wezwaniach z 8 marca 2013 r. i 17 maja 2013 r. wskazano, że termin płatności kwoty określonej w wezwaniu wynosi 14 dni od daty otrzymania wezwania, natomiast w wezwaniu z 3 grudnia 2013 r. – że wynosi on 7 dni.

**Dowody:**

- kopia pisma z 8.03.2013 r. z potwierdzeniem doręczenia (k.68-69)
- kopia pisma z 17.05.2013 r. z potwierdzeniem doręczenia (k.74-75)
- kopia pisma z 3.12.2013 r. z potwierdzeniem doręczenia (k.80-81)

Strona powodowa obciążyła stronę pozwaną za okres od 2 czerwca 2011 r. do 31 października 2013 r. kosztami związanymi z użytkowaniem przez osoby nieuprawnione lokalu położonego przy ul. (...) w łącznej kwocie 25.483,28 zł. Na kwotę tę składała się należność z tytułu opłaty za używanie lokalu za sporny okres w wysokości 12.103,22 zł oraz należności z tytułu opłat eksploatacyjnych, pokrytych przez stronę powodową na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, w wysokości 13.380,06 zł.

**Dowody:**

- kopia not obciążeniowych z potwierdzeniami doręczenia (k.20-21, k.30-31, k.34-35, k.40, k.43, k.44-45, k.48-49, k.52, k.55, k.56, k.59, k.60, k.63, k.64, k.67)
- kopia pisma z 8.03.2013 r. z potwierdzeniem doręczenia (k.68-69)
- kopia pisma z 17.05.2013 r. z potwierdzeniem doręczenia (k.74-75)
- kopia pisma z 3.12.2013 r. z potwierdzeniem doręczenia (k.80-81)
- kopie pism zawiadamiających o wymiarze opłat należnych od lokatora (k.22-25, k.32, k.36, k.38, k.41, k.46, k.50, k.53, k.57, k.61, k.65, k.70, k.72, k.76, k.78, k.82-84)
- kartoteki konta lokalu (k.26-29, k.33, k.37, k.39, k.42, k.47, k.51, k.54, k.58, k.62, k.66, k.71, k.73, k.77, k.79, k.85-101)
- zestawienia zaliczek na opłaty pośrednie i opłat za użytkowanie lokalu (k.135)
- zestawienie obciążeń (k.136)

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającym stopniu.

W rozpoznawanej sprawie strona powodowa Wojskowa Agencja Mieszkaniowa, Oddział (...) we W. domagała się od G. W. zapłaty odszkodowania za niedostarczenie przez stronę pozwaną lokalu socjalnego osobom zajmującym lokal będący własnością strony powodowej, mimo obowiązku nałożonego na nią wyrokiem eksmisyjnym. Roszczenie strony powodowej obejmowało okres od 2 czerwca 2011 r. do 31 października 2013 r.

W sprawie poza sporem pozostawał tytuł prawny strony powodowej do lokalu zajmowanego przez rodzinę W., jak również prawomocne orzeczenie wobec nich obowiązku opróżnienia, opuszczenia i wydania tego lokalu stronie

powodowej, a także nałożenie w wyroku eksmisyjnym obowiązku przedstawienia przez G. W. oferty zawarcia z wskazanymi w nim osobami umowy najmu lokalu socjalnego. Poza sporem pozostawało również, że strona powodowa wezwała stronę pozwaną do przedstawienia takiej oferty i że strona pozwana w spornym okresie nie wywiązała się z tego obowiązku, w związku z czym strona powodowa kierowała do niej szereg not księgowych oraz wezwań do zapłaty, dotyczących naliczonego przez stronę powodową odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego. Spór dotyczył tego, czy zaniechanie strony pozwanej miało charakter bezprawny, a także tego, czy strona powodowa poniosła szkodę i w jakiej wysokości. Strona pozwana zarzucała w szczególności, że nie zostało wykazane, że rodzina W. nadal zamieszkuje w lokalu należącym do WAM, że nie uiszcza na rzecz WAM żadnych opłat i że szkoda poniesiona przez WAM odpowiada kwotom wyszczególnionym w notach księgowych i wezwaniach do zapłaty. Ustalając stan faktyczny w zakresie spornych okoliczności, Sąd oparł się na zeznaniach B. W. (1), A. W. (1), B. W. (2) i R. W. (k.337-k.338); dowód z zeznań małoletniego A. W. (2) został pominięty na wniosek strony powodowej (k.336). Jeśli chodzi o wysokość opłat za użytkowanie lokalu oraz opłat niezależnych od właściciela lokalu (opłat eksploatacyjnych naliczonych przez wspólnotę mieszkaniową), Sąd oparł się na obszernej i wyczerpującej dokumentacji przedstawionej przez stronę powodową. Wbrew temu, co podnosiła strona pozwana, wszystkie żądane kwoty wynikają z tej dokumentacji w sposób jasny i zrozumiały.

Podstawę prawną roszczenia strony powodowej zawiera art. 29b ust. 4 ustawy z 22.06.1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (t. jedn. Dz.U. z 2010 r., nr 206, poz. 1367 ze zm.), zgodnie z którym jeżeli gmina nie wykonała wyroku sądowego w zakresie dostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej, W. przysługuje roszczenie o odszkodowanie od gminy na podstawie art. 417 k.c. Przepis ten stanowi odpowiednik art. 18 ust. 5 ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 r., nr 71, poz. 733 ze zm., dalej: u.o.p.l.).

Stosownie do treści art. 417 § 1 k.c. 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. Aby zatem ustalić odpowiedzialność wynikającą z tego przepisu, w pierwszej kolejności konieczne jest ustalenie działania (zaniechania), z którego wynika szkoda, przy czym nie chodzi o każde działanie, lecz o działanie „przy wykonywaniu władzy publicznej”, w sferze tzw. imperium (roszczenie z art. 417 k.c. nie dotyczy więc działań związanych z występowaniem przez tego rodzaju jednostkę jako podmiot stosunków cywilnoprawnych). Następnie niezbędne jest wykazanie, że działanie lub zaniechanie było bezprawne. W dalszej kolejności wykazać należy szkodę oraz związek przyczynowy między szkodą a działaniem lub zaniechaniem podmiotu realizującego władzę publiczną. W przeciwieństwie jednak do podstawowego reżimu odpowiedzialności deliktowej wskazanego w art. 415 k.c., na gruncie art. 417 k.c. nie ma konieczności wykazywania zawinienia podmiotu, który szkodę spowodował (por. np. uchwałę Sądu Najwyższego z 18.10.2011 r., III CZP 25/11, OSNC 2012/2/15).

W sprawie poza sporem pozostawało, że wyrokiem z 28.10.2010 r. wydanym w sprawie o sygn. akt (...), Sąd Rejonowy dla (...) we W. zobowiązał G.W. do dostarczenia lokalu socjalnego osobom wskazanym w treści tego wyroku. Nie było również sporne, że strona pozwana nie wykonała niezwłocznie tego obowiązku. Sporne było natomiast, czy zaniechaniu G. W. można przypisać cechę bezprawności oraz czy spełnione zostały pozostałe przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej strony pozwanej.

W ocenie Sądu nie budzi wątpliwości, że zaniechanie przez stronę pozwaną dostarczenia lokalu socjalnego B. W. (1), A. W. (1), A. W. (2) i B. W. (2) stanowiło zaniechanie niezgodne z prawem. Naruszało bowiem nakaz wynikający z art. 4 ust. 2 u.o.p.l., zgodnie z którym gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne. Zgodnie zaś z art. 14 ust. 1 w/w ustawy, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których wyrok dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Wynika stąd, że na stronie pozwanej ciążył prawny obowiązek podjęcia konkretnego działania, należącego do sfery realizacji przez nią władzy publicznej. Jakkolwiek bowiem najem lokali nie należy do sfery władzy publicznej, realizowanie obowiązków G.w zakresie „tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb

mieszkaniowych wspólnoty samorządowej” w rozumieniu art. 4 ust. 1 w/w ustawy już do tej sfery bezsprzecznie należy; ponadto z przywołanego art. 29b ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP jasno wynika, że na gruncie przepisów o dostarczaniu lokali socjalnych w ramach postępowania o eksmisję G. realizuje swoje imperium (władzę publiczną), a nie dominium (uprawnienia właścicielskie). Przypomnieć w tym miejscu należy, że o bezprawności zaniechania można mówić tylko wówczas, gdy obowiązujące normy prawne nakładają na konkretny podmiot obowiązek podjęcia określonego działania; taka właśnie sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie. Obowiązek strony pozwanej dostarczenia lokalu socjalnego wynikał z jednej strony z ustawy o ochronie praw lokatorów i ustawy o zakwaterowaniu sił zbrojnych, z drugiej zaś strony – z wyroku eksmisyjnego z 28.10.2010 r.

Do stwierdzenia bezprawności działania strony pozwanej wystarczający był sam fakt niedostarczenia lokalu socjalnego osobom objętym wyrokiem eksmisyjnym. Wskutek niedostarczenia lokalu socjalnego właściciel opróżnianego lokalu musi znosić fakt dalszego zajmowania jego lokalu przez osoby eksmitowane, pozostając przez bliżej nieoznaczony czas pozbawionym uprawnienia do dysponowania przedmiotem swojej własności i korzystania z niego. Tym samym właściciel faktycznie zastępuje gminę w realizacji jednego z jej podstawowych obowiązków w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty lokalnej. Wskutek zaniechania zobowiązanej gminy ciężar ochrony byłych lokatorów przed bezdomnością zostaje w sposób nieuprawniony przeniesiony z gminy na właściciela lokalu (por. uzasadnienie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 8.04.2010 r., P 1/08).

Wskazać przy tym należy, że wbrew temu, co wywodzi strona pozwana, niewskazanie w ustawie terminu, w jakim G. ma obowiązek dostarczyć lokal socjalny, nie oznacza, że obowiązek ten może spełnić w terminie przez siebie dowolnie ustalonym. Przeciwnie, brak regulacji w tym zakresie wskazuje, że winna tę czynność wykonać bezzwłocznie po wezwaniu jej przez właściciela lokalu do spełnienia tego obowiązku. Nie sposób podzielić poglądu strony pozwanej, że mogła zwolnić się z tego obowiązku poprzez ustalenie w stosownej uchwale R. takich zasad przyznawania lokali socjalnych, które bezterminowo odsuną w czasie konieczność realizacji przez nią ustawowego obowiązku. Z uwagi na hierarchię aktów prawnych nie można przyjąć tezy, jakoby akt prawa miejscowego mógł zwalniać w jakimkolwiek zakresie organ władzy publicznej z obowiązków nałożonych na niego ustawą.

Chybiona jest również argumentacja strony pozwanej nawiązująca do tego, że nie posiada dostatecznych środków (w tym odpowiednio dużego zasobu mieszkań komunalnych), aby obowiązek dostarczenia lokali socjalnych realizować natychmiast po zgłoszeniu przez wierzyciela takiej potrzeby. Jak już wskazano wcześniej, brak zawinienia w uchybieniu ustawowemu obowiązkowi jest na gruncie art. 417 k.c. nieistotny; organ władzy publicznej odpowiada za każde swe bezprawne działanie, nie tylko za takie działanie, które było przezeń zawinione. Niezależnie od tego, że wina nie jest przesłanką odpowiedzialności z art. 417 k.c., godzi się też wspomnieć, że strona pozwana nie wskazała żadnych obiektywnych, systemowych i od niej niezależnych uwarunkowań, powodujących, że nie posiada środków na utworzenie odpowiednio dużej puli lokali socjalnych. G.W. jest właścicielem szeregu nieruchomości lokalowych – z przedstawionego przez nią programu gospodarowania tymi nieruchomościami wynika, że należy do niej kilkadziesiąt tysięcy lokali mieszkalnych, których systematycznie i programowo od 2004 r. wzbrywa się, czerpiąc z tego przychody. G.W. czyni też – co jest okolicznością powszechnie znaną – znaczne wydatki na różnorodne inwestycje, nie zawsze stanowiące realizację jej podstawowych, ustawowych obowiązków wobec członków wspólnoty mieszkaniowej. Jest dużą, zamożną gminą miejską, dysponującą znacznym zasobem mieszkań komunalnych. W związku z tym pojawia się pytanie, czy brak lokali socjalnych wynika z realnych, obiektywnych przeszkód, czy też z nadania przez G. niskiego priorytetu systemowemu rozwiązaniu powyższego problemu. Niemniej jednak okoliczność ta ma jedynie uboczne znaczenie w niniejszej sprawie i mogłaby być interpretowana wyłącznie na gruncie zarzutu ewentualnej sprzeczności żądania strony powodowej z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.), do czego w niniejszej sprawie nie było podstaw, a to z uwagi na brak jakichkolwiek dowodów wskazujących na to, że G. W. nie miała obiektywnie możliwości zabezpieczenia odpowiednio dużej liczby lokali socjalnych w celu realizacji wyroków eksmisyjnych i że realizacja przez nią tego obowiązku mogłaby nastąpić tylko przy jednoczesnym narażeniu wspólnoty lokalnej na niepowetowane i znaczne straty, poprzez dostarczenie lokalu socjalnego kosztem realizacji innych zadań, obiektywnie wyraźnie istotniejszych dla dobra wspólnego.



W sprawie było bezspornym, że w okresie objętym pozwem strona pozwana mimo wezwania nie przedstawiła osobom zajmującym lokal bez tytułu prawnego oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Osoby te nadal zamieszkiwały w lokalu, nie opuściły go dobrowolnie i nie uiszczały żadnych należności z tego tytułu na rzecz właściciela lokalu. Okoliczność tę Sąd ustalił w oparciu o zeznania osób zajmujących lokal – B. W. (1), A. W. (1), B. W. (2) i R. W.. Długotrwałe zamieszkiwanie tych osób w spornym lokalu spowodowało, że strona powodowa nie miała możliwości swobodnego korzystania z przysługującego jej prawa własności nieruchomości, a ponadto wobec nieuiszczenia odszkodowania przez osoby zamieszkujące w lokalu ponosiła dodatkowo z tego tytułu straty. W myśl bowiem art. 18 ust. 3 u.o.p.l. 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. Jak zeznały osoby zajmujące lokal, nie uiszczały one żadnych opłat za ten lokal w spornym okresie. Potwierdzają to dokumenty znajdujące się w aktach sprawy, z których wynika, że opłaty za media dostarczane do spornego lokalu opłacane były przez WAM, zaś osoby zajmujące lokal były nimi obciążane, ale nie odnotowano z ich strony żadnych wpłat ani bezpośrednio na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, ani na rzecz WAM. Poniesiona przez stronę powodową szkoda pozostaje niewątpliwie w bezpośrednim związku z niewywiązaniem się przez stronę pozwaną z obowiązku orzeczonego w wyroku z 28.10.2010 r. Gdyby bowiem strona pozwana swój obowiązek zrealizowała, nie byłoby przeszkód, aby strona powodowa udostępniła odpłatnie lokal innej osobie, który ponosiłaby obciążenia związane z lokalem niezależne od wynajmującego oraz uiszczała czynsz zgodnie z regulacjami wewnętrznymi strony powodowej.

W świetle powyższych wywodów nie może zatem budzić wątpliwości, że strona pozwana co do zasady ponosi odpowiedzialność za szkodę powstałą w majątku strony powodowej. Szkoda ta wyraża się z jednej strony w braku spodziewanych przychodów z lokalu (w postaci czynszu), z drugiej zaś strony w konieczności ponoszenia przez właściciela kosztów związanych z korzystaniem z lokalu przez osoby nieuprawnione (np. zaliczek na CO, ciepłą i zimną wodę, na koszty wywozu śmieci i odprowadzenia ścieków); koszty te w normalnych okolicznościach obciążyłyby najemców lokalu lub osoby korzystające z kwatery na podstawie przydziału.

Zdaniem Sądu nie było też wątpliwości co do zasadności kwot wskazanych w poszczególnych notach księgowych i wezwaniach do zapłaty. Strona powodowa przedłożyła szczegółowe wyliczenia comiesięcznych należności za użytkowanie lokalu. W części dotyczącej opłat eksploatacyjnych naliczone kwoty stanowią proste przeliczenie obciążeń przypadających na stronę powodową (jako właściciela lokalu) w ramach wspólnoty mieszkaniowej, poprzez przemnożenie stawek ustalonych przez wspólnotę i parametrów lokalu (takich jak powierzchnia czy liczba osób). Strona powodowa wyliczyła zatem jedynie, jaka część ponoszonych przez nią opłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej przypada na lokal zajmowany przez rodzinę W.. Wyliczenia strony powodowej są poprawne i znajdują pełne odzwierciedlenie w uchwałach wspólnoty mieszkaniowej, wyliczeniach opłat przypadających na WAM i potwierdzeniach uiszczenia tych opłat. Z kolei co do samej opłaty za użytkowanie lokalu, wynika ona z wewnętrznych uregulowań strony powodowej (por. k.102-128). Stawka opłaty za używanie lokalu przy ul. (...) w spornym okresie wynosiła: 7,90 zł/m<sup>2</sup> w czerwcu 2011 r., 8,76 zł/m<sup>2</sup> w okresie od lipca do grudnia 2011 r., 8,81 zł/m<sup>2</sup> w okresie od stycznia do grudnia 2012 r., 8,83 zł/m<sup>2</sup> w okresie od stycznia do października 2013 r. Powierzchnia w/w lokalu wynosi 47,61 m<sup>2</sup>, w związku z czym opłata za używanie lokalu wynosiła w powyższych okresach odpowiednio: 363,58 zł, 417,06 zł, 419,44 zł, 420,40 zł. Opłata ta została ustalona w oparciu o przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 78b ust. 2 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP. Stosowne rozporządzenie przewiduje jednolite zasady pobierania opłat za lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych lub spółdzielni mieszkaniowych, niezależnie od tego, czy są to opłaty pobierane w przypadku osób korzystających z tych lokali w oparciu o tytuł prawny, czy też osób co do których orzeczono eksmisję. Kalkulacja opłaty uwzględniała z jednej strony stałe koszty zarządu ponoszone na rzecz wspólnoty, zgodnie z jej uchwałami (inne niż opłaty eksploatacyjne za świadczenia takie jak: CO, dostawa wody, odprowadzenie ścieków, wywóz śmieci), z drugiej zaś strony koszty, o których mowa w art. 1a pkt 12 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP, ponoszone na utrzymanie lokali mieszkalnych w budynku wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni mieszkaniowej oraz odpis na fundusz remontowy, o którym mowa w art. 19 ust. 2a tej ustawy. Opłata naliczona w odniesieniu do rodziny W. (i w konsekwencji wobec strony pozwanej) jest tożsama z

opłatą, jaką strona powodowa pobierałaby od osoby, której udostępniłaby lokal w oparciu o ważny tytuł prawny, gdyby mogła swym lokalem swobodnie dysponować. Zdaniem Sądu strona powodowa w sposób miarodajny i przekonujący wykazała, w jaki sposób i na jakiej podstawie wyliczone zostały kwoty wyszczególnione w pozwie i w notach księgowych oraz wezwaniach do zapłaty.

Obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego, choć wynika z orzeczenia sądowego, ma charakter bezterminowy w tym sensie, że Sąd nie ma obowiązku oznaczenia w wyroku eksmisyjnym terminu, w którym G.ma przedstawić ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Termin ten nie wynika również z ustawy ani z właściwości zobowiązania, a zatem obowiązek dostarczenia lokalu wymaga dla swego zaktualizowania się wezwania dłużnika przez wierzyciela do jego spełnienia. Takim wezwaniem w sporze między stronami było pismo z 29.03.2011 r., informujące o treści wyroku eksmisyjnego i zawierające dodatkowo wniosek o złożenie osobom objętym wyrokiem oferty lokalu socjalnego. Pismo to zostało przez stronę pozwaną odebrane 7.04.2011 r. G. po jego otrzymaniu powinna bez zbędnej zwłoki (co w ocenie Sądu w realiach niniejszej sprawy powinno oznaczać okres nie dłuższy niż 1 miesiąc) przedstawić ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W okresie od 2.06.2011 r. do 31.10.2013 r. pozwana była już zatem zobowiązana do dostarczenia lokalu socjalnego, a tym samym odszkodowanie należało się stronie powodowej za cały ten okres.

Z powyższych względów Sąd uznał powództwo za uzasadnione w całości w zakresie należności głównej, tj. kwoty 25.483,28 zł, obejmującej następujące kwoty wskazane w pismach kierowanych do strony pozwanej: 6.205,71 zł (k.20), 858,37 zł (k.30), 1.716,74 zł (k.34), 858,37 zł (k.40), 1.728,29 zł (k.44), 858,37 zł (k.48), 858,37 zł (k.52), 858,37 zł (k.56), 858,37 zł (k.60), 858,37 zł (k.64), 1.717,70 zł (k.68), 1.728,41 zł (k.74), 6.377,84 zł (k.80). Kwota ta została zasądzona w punkcie I wyroku.

Podobnie bezterminowy charakter miał obowiązek zapłaty odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego. W związku z tym moment wymagalności poszczególnych kwot (a zatem i początkowa data naliczania odsetek) wynikał, po myśli art. 455 k.c., z wezwania do zapłaty. W notach obciążeniowych (stanowiących formę wezwania do zapłaty) wierzyciel określił datę płatności poszczególnych części odszkodowania. Data ta przypadła po dacie doręczenia stronie pozwanej odpowiedniej noty (co potwierdzają kopie dowodów doręczenia), nie było zatem przeszkód, aby strona pozwana wywiązała się terminowo z obowiązku uiszczenia należności wskazanych w wezwaniu. Strona powodowa mogła zatem domagać się odsetek od poszczególnych kwot od dnia przypadającego po dacie płatności wskazanej w każdej z not księgowych (tj. tak, jak określono to w pozwie, k.2).

Ostatnie trzy wezwania do zapłaty nie miały formy not księgowych, zaś data płatności określona została w nich na 14 dni od daty doręczenia (k.68, 74) oraz 7 dni od daty doręczenia (k.80). Pismo z 8.03.2013 r. doręczono stronie pozwanej 22.03.2013 r. (k.69), zatem wskazana w nim kwota powinna być uiszczona do 5.04.2013 r., a odsetki przysługiwały od 6.04.2013 r. (tak jak w pozwie, k.2). Pismo z 17.05.2013 r. doręczono stronie pozwanej 3.06.2013 r. (k.75), zatem wskazana w nim kwota powinna być uiszczona do 17.06.2013 r., a odsetki przysługiwały od 18.06.2013 r. W związku z tym strona powodowa mogła domagać się odsetek od daty wskazanej w pozwie, tj. 15.07.2013 r. (k.2). Pismo z 3.12.2013 r. doręczono stronie pozwanej 11.12.2013 r. (k.81), zatem wskazana w nim kwota powinna być uiszczona do 18.12.2013 r., zaś odsetki przysługiwały dopiero od 19.12.2013 r., nie zaś od 14.12.2013 r., jak wskazano w żądaniu pozwu (k.2).

Z uwagi na powyższe o odsetkach od zasądzonej kwoty orzeczono na podstawie art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. jak w punkcie I i II wyroku, zasądzając je na rzecz strony powodowej zgodnie z żądaniem pozwu w zakresie kwot opisanych na pozycji od 1 do 12 z k.2, zaś w zakresie kwoty 6.377,84 zł wskazanej na pozycji 13 – zasądzając je od 19.12.2013 r., nie zaś od 14.12.2013 r., jak chciała tego strona powodowa. W zakresie odsetek od tej kwoty za okres od 14.12.2013 r. do 18.12.2013 r. powództwo zostało oddalone w punkcie II wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie III wyroku na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c., zgodnie z którym sąd może włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczącej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu. Zważywszy, że strona powodowa przegrała spór tylko w niewielkiej części (co do odsetek za kilka dni), Sąd uznał za

zasadne nałożenie na stronę pozwaną obowiązku zwrócenia przeciwnikowi całości poniesionych przez niego kosztów procesu, obejmujących koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.400 zł, opłatę sądową od pozwu w kwocie 1.275 zł i opłatę sądową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł (k.11), tj. łącznie 3.692 zł.