

Sygn. akt III C 700/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2019 r.

Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie Wydział III Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Tomasz Cegłowski

Protokolant: Stażysta Radosław Wolaniuk

po rozpoznaniu w dniu 4 grudnia 2019 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. G. i D. G.

przeciwko Gminie M. S.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej Gminy M. S. na rzecz solidarnych powodów M. G. i D. G. kwotę 11.070 (jedenastu tysięcy siedemdziesięciu) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od następujących kwot:

- od kwoty 9.895 (dziewięciu tysięcy ośmiuset dziewięćdziesięciu pięciu) złotych 20 (dwudziestu) groszy od dnia 7 czerwca 2018 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 1.174 (jednego tysiąca stu siedemdziesięciu czterech) złotych 80 (osiemdziesięciu) groszy od dnia 28 listopada 2019 r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanej Gminy M. S. na rzecz solidarnych powodów M. G. i D. G. kwotę 3.719 (trzech tysięcy siedmiuset dziewiętnastu) złotych 93 (dziewięćdziesięciu trzech) groszy tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. zwraca solidarnym powodom M. G. i D. G. od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie kwotę 151 (stu pięćdziesięciu jeden) złotych 7 (siedmiu) groszy tytułem niewykorzystanej zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego sądowego;

V. nakazuje pobrać od pozwanej Gminy M. S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie kwotę 196 (stu dziewięćdziesięciu sześciu) złotych tytułem niewuiszczonych kosztów sądowych.

Sędzia Sądu Rejonowego Tomasz Cegłowski

Sygn. akt III C 700/19

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 4 lipca 2018 r. powodowie M. G. i D. G. wnieśli o zasądzenie na swoją rzecz solidarnie od pozwanej Gminy M. S. kwoty 9.895 zł 20 gr wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 7 czerwca 2018 r.

do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, że przysługuje im spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu numer (...) położonego w S. przy ul. (...). Wskazali, że lokal ten ma powierzchnię 35,61 m². Podali, że prawomocnym wyrokiem zaocznym z dnia 28 kwietnia 2015 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I C 1431/13 przez Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie nakazał, aby J. S. opuścił i wydał powodom ww. lokal i opróżnił go z należących do niego rzeczy, a także orzekł o tym, że J. S. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę M. S. oferty zawarcia umowy najmu socjalnego. Powodowie podnieśli, że J. S. zamieszkiwał w tym lokalu nieprzerwanie do dnia 14 czerwca 2017 r., czyli do daty swojej śmierci, chociaż nie posiadał do tego tytułu prawnego. Powodowie podali, że pozwana posiada wiedzę o treści ww. wyroku od 16 listopada 2015 r., ponieważ w tym dniu została przez powodów pisemnie wezwana do zapłaty odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego J. S.. Wskazali, że Gmina pomimo wezwania nie dostarczyła J. S. lokalu z powodu niewystarczających zasobów mieszkaniowych Gminy przeznaczonych na ten cel.

Powodowie zaznaczyli, że dochodzili już wcześniej w postępowaniu sądowym od pozwanej odszkodowania za szkodę wyrządzoną niedostarczeniem lokalu socjalnego J. S., tylko że za okres od dnia 1 grudnia 2015 r. do dnia 31 marca 2016 r., a postępowanie zakończyło się uwzględnieniem ich powództwa. Mianowicie Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie w sprawie o sygn. akt III C 1616/16 wydał w dniu 14 grudnia 2017 r. wyrok, którym zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 2.736 złotych tytułem odszkodowania za szkodę wyrządzoną niedostarczeniem lokalu socjalnego J. S. wraz z odsetkami i kosztami procesu.

W dalszej części uzasadnienia powodowie wyjaśnili, że niniejszym pozwem dochodzą zapłaty odszkodowania za szkodę wyrządzoną niedostarczeniem lokalu socjalnego J. S. za dalszy okres, tj. od dnia 1 kwietnia 2016 r. do dnia 14 czerwca 2017 r. Podali, że w dniu 14 czerwca 2017 r. J. S. zmarł i że zamieszkiwał on w przedmiotowym lokalu nieprzerwanie do chwili śmierci, a także że był on jedynym zamieszkującym ten lokal w podanym okresie. Jako podstawę prawną roszczenia pozwu wskazali przepis art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, zgodnie z którym gmina ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą wobec właściciela lokalu za szkodę wyrządzoną niedostarczeniem lokalu socjalnego osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Zdaniem powodów odpowiedzialność pozwanej za niedostarczenie J. S. lokalu socjalnego została prawomocnie przesądzona wyrokiem Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie w sprawie o sygn. akt III C 1616/16 z dnia 14 grudnia 2017 r.

W końcu powodowie wyjaśnili, że wysokość odszkodowania dochodzonego niniejszym pozwem powodowie ustalili biorąc za podstawę stawkę rynkową czynszu najmu przedmiotowego lokalu obliczoną przez biegłego sądowego w sprawie prowadzonej pod sygn. akt III C 1616/16, czyli w wysokości 684 zł za miesiąc, pomnożoną przez ilość miesięcy i dni od dnia 1 kwietnia 2016 r. do dnia 14 czerwca 2017 r. Wskazali, że wzywali pozwaną do zapłaty kwoty 9.895,20 zł jednak bezskutecznie. Wyjaśnili, że zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie od tej kwoty domagają się od dnia następnego po dniu 6 czerwca 2018 r., kiedy to pozwanej doręczono wezwanie do zapłaty kwoty 9.895,20 zł.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 26 października 2018 r. zasądzono od pozwanej Gminy M. S. na rzecz powodów kwotę 9.895 zł (dziewięć tysięcy ośmiuset dziewięćdziesięciu pięciu) złotych 20 gr (dwudziestu) groszy wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi w stosunku rocznym od dnia 7 czerwca 2018 r. do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania w kwocie 1.341 zł (tysiąc trzysta czterdzieści jeden).

Pozwana Gmina M. S. zaskarżyła ww. nakaz zapłaty w całości i wniosła o:

- oddalenie powództwa w całości,

- zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu sprzeciwu od nakazu zapłaty pozwana Gmina M. S. zakwestionowała powództwo co do zasady i wysokości. W szczególności pozwana podniosła brak szkody po stronie powodów. Zdaniem pozwanej powodowie nie udowodnili wysokości szkody jaką mieli ponieść, w okolicznościach niniejszej sprawy nie zachodzi bezprawność zaniechania pozwanej, a także brak jest również adekwatnego związku przyczynowego między zajmowaniem lokalu przez osobę bez tytułu prawnego i niedostarczeniem lokalu socjalnego przez pozwaną. W końcu pozwana podniosła zarzut naruszenia prawa podmiotowego.

Pozwana uzasadniła tylko dwa z ww. zarzutów. Odnośnie zarzutu dotyczącego tego, że Gmina niedopełniając obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego nie działała niezgodnie z prawem. Pozwana podała, że z uwagi na braki lokali socjalnych, dużą liczbę oczekujących na lokale socjalne i sposób gospodarowania lokalami socjalnymi przez pozwaną, zaniechanie pozwanej w okolicznościach niniejszej sprawy nie może być ocenione jako bezprawne.

Dalej pozwana podniosła, że powodowie nie wykazali poniesienia szkody w wysokości objętej zgłoszonym żądaniem. Podniosła, że powodowie nie wykazali, że nie było możliwe dobrowolne opuszczenie lokalu przez J. S. i że wyrok należy wykonać wyłącznie w drodze egzekucji sądowej. Poza tym zdaniem pozwanej, powodowie nie wykazali tego, że mieli zamiar wynajęcia przedmiotowego lokalu i aby podejmowali jakiegokolwiek czynności zmierzające do wynajęcia przedmiotowego lokalu.

Pozostałych zarzutów pozwana nie uzasadniła.

Pismem procesowym z dnia 9 maja 2019 r. powodowie podtrzymali swoje stanowisko procesowe.

Pismem procesowym z dnia 22 października 2019 r. – vide karta 125 – powodowie rozszerzyli żądanie pozwu wnosząc ostatecznie o zapłatę kwoty 11.070 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 9.895 zł 20 gr od dnia 7 czerwca 2018 r. do dnia zapłaty i od kwoty 1.174 zł 80 gr od dnia doręczenia niniejszego pisma rozszerzającego powództwo do dnia zapłaty. Jako uzasadnienie rozszerzenia powództwa powodowie powołali się na wnioski opinii biegłego sądowego K. B..

Na rozprawie w dniu 20 listopada 2019 r. pozwana Gmina M. S. wniosła o oddalenie rozszerzonego powództwa.

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal położony w S. przy ul. (...) stanowił przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługującego M. G. i D. G. do stycznia 2018 r. Prawo to objęte było ustawową wspólnością majątkową powodów jako małżonków. Lokal ma powierzchnię 35,61 m². Powodowie nabyli to prawo na podstawie spadkobrania po E. J. – zmarłej w dniu 20 grudnia 2005 r. W styczniu 2018 r. po uprzednim dokonaniu w/w remontu lokalu mieszkalnego powodowie zbyli to prawo na rzecz osoby trzeciej.

Bezsporne, nadto dowód:

- postanowienie z dnia 22 czerwca 2006 r. k. 133 akt III C 1616/16,
- wszystkie dokumenty zgromadzone w aktach sprawy o sygn. akt III C 1616/16,
- pisemna opinia biegłego sądowego K. B. k. 66-109,
- przesłuchanie stron ograniczone do przesłuchania powódki M. G. k. 133,

Prawomocnym wyrokiem zaocznym z dnia 28 kwietnia 2015 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, sygn. akt I C 1431/13, po rozpoznaniu sprawy z powództwa M. G. i D. G. przeciwko J. S.:

- w punkcie I zasądził od pozwanego J. S. solidarnie na rzecz powodów M. G. i D. G. kwotę 4.261 zł 31 gr wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi w stosunku rocznym od dnia 30 lipca 2013 r. do dnia zapłaty,
- w punkcie II nakazał pozwanemu J. S., aby opuścił i wydał powodom M. G. i D. G. lokal mieszkalny numer (...) położony w S. przy ul. (...) oraz opróżnił go z należących do niego rzeczy ruchomych,
- w punkcie III ustalił, że pozwanemu J. S. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu opisanego w punkcie II wyroku do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę M. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,
- w punkcie IV rozstrzygnął o kosztach, a w punkcie V nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności.

Bezsporne, nadto dowód:

- wyrok k. 10,
- uzasadnienie k. 13-15,
- opinia k. 16-30,
- wszystkie dokumenty zgromadzone w aktach sprawy o sygn. akt III C 1616/16,

Pismem z dnia 31 października 2015 r. powodowie wezwali pozwaną do zapłaty, w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisma, kwoty 5.000 zł – tytułem odszkodowania za niedostarczenie J. S. lokalu socjalnego. Wysokość odszkodowania została obliczona na podstawie wysokości czynszu najmu, jakie powodowie otrzymaliby, gdyby wynajęli przedmiotowy lokal na wolnym rynku w okresie od czerwca 2015 roku do października 2015 r. przy założeniu, że wysokość czynszu wynosiłaby 1.000 zł miesięcznie. Jednocześnie, tym samym pismem, zażądali również zapłaty odszkodowania z tego samego tytułu za dalsze okresy miesięczne, w kwocie po 1.000 zł miesięcznie. Do w/w wezwania do zapłaty powodowie załączyli odpis wyroku Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, sygn. akt I C 1431/13.

W odpowiedzi na w/w wezwanie pozwana Gmina M. S. pismem z dnia 27 listopada 2015 r. odmówiła zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego, wskazując, że taka zapłata jest możliwa tylko na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego zasądzającego odszkodowanie.

Dowód:

- wezwanie k. 8 akt III C 1616/16,
- wezwanie k. 11,
- pismo z dnia 27 listopada 2015 r. k. 11 akt III C 1616/16,

J. S. zamieszkiwał w lokalu mieszkalnym numer (...) położonym w S. przy ul. (...) w okresie co najmniej od dnia 1 grudnia 2015 r. do dnia 14 czerwca 2017 r. W tym okresie J. S. nie uiszczał żadnych należności za ww. mieszkanie powodom ani spółdzielni mieszkaniowej. W dniu 14 grudnia 2017 r. J. S. zmarł.

Dowód:

- uzasadnienie k. 13-15,
- odpis skrócony aktu zgonu k. 88 akt III C 1616/16,

- przesłuchanie stron ograniczone do przesłuchania powódki M. G. k. 133,

Pozwem z dnia 28 kwietnia 2016 r. powodowie wnieśli do Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie pozew o zapłatę na ich rzecz od pozwanej Gminy M. S. kwoty 4.000 złotych wraz z odsetkami i kosztami procesu. Podstawą żądania pozwu było roszczenie o odszkodowanie za niedostarczenie przez pozwaną J. S. lokalu socjalnego i dotyczyło okresu od 1 grudnia 2015 r. do 31 marca 2016 r. Sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt III C 1616/16.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 14 grudnia 2017 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie, sygn. akt III C 1616/16, po rozpoznaniu sprawy z powództwa M. G. i D. G. przeciwko Gminie M. S.:

- w punkcie I zasądził od pozwanej Gminy M. S. solidarnie na rzecz powodów M. G. i D. G. kwotę 2.736 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi w stosunku rocznym od dnia 20 maja 2016 r. do dnia zapłaty,

- w punkcie II oddalił powództwo w pozostałym zakresie,

- w punkcie III rozstrzygnął o kosztach sądowych.

Roszczenie powodów nie zostało uwzględnione w całości, ponieważ sąd rozpoznający tamtą sprawę ustalił niższą wysokość należnego powodom czynszu, niż wysokość, na jaką powoływali się powodowie.

Dowód:

- wyrok k. 12,

- uzasadnienie k. 13-15,

- opinia biegłego sądowego k. 16 – 30 ze sprawy o sygn. akt III C 1616/16,

- wszystkie dokumenty zgromadzone w aktach sprawy o sygn. akt III C 1616/16,

Pismem z dnia 28 maja 2018 r. powodowie M. G. i D. G. wezwali pozwaną do zapłaty, w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wezwania, kwoty 9.895 zł 20 gr – tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego dla J. S.. Odszkodowanie to dotyczyło okresu od dnia 1 kwietnia 2016 r. do dnia 14 czerwca 2017 r., przy przyjęciu, że wysokość czynszu najmu wynosiła 684 zł miesięcznie.

Pismo to zostało doręczone pozwanej w dniu 30 maja 2018 r.

Dowód:

- wezwanie k. 31,

- potwierdzenie nadania k. 31 verte,

- wydruk z systemu „śledzenia przesyłek” k. 32,

Na dzień 17 maja 2019 r. w Gminie M. S. pozostaje do realizacji 1944 wyroków z orzeczeniem prawa do lokalu socjalnego. Średnio rocznie przybywa około 300 nowych takich orzeczeń. Pozwana jest w stanie wygospodarować na ten cel ok. 100 lokali socjalnych. Gmina pozyskuje te lokale tylko w ramach naturalnego ruchu ludności, po zgonach użytkowników, po wykonaniu eksmisji dotychczasowych lokatorów do pomieszczeń lub schronisk, rzadko występują przypadki opuszczenia lokali i w przypadku zamian polegających na polepszeniu się warunków mieszkaniowych. Nie buduje się w S. nowych budynków z przeznaczeniem na lokale socjalne, co jest związane z brakiem środków na ten cel. Brak środków związany jest z tym, że osoby zajmujące lokale komunalne nie wywiązują się z płatności za te mieszkania i powoduje to zadłużenia sięgające 200 milionów zł z tytułu opłat za lokale. Gmina wzywa dłużników do zapłaty, są zawierane ugody co do ratalnej spłaty należności, funkcjonuje program umorzenia rat zaległości, jednak

nie przynosi to należnego skutku. Postępowania egzekucyjne też nie są skuteczne, ponieważ są często umarzane z powodu ich bezskuteczności. Stan techniczny odzyskiwanych lokali jest taki, że nadają się one do remontu, a koszty remontów sięgają kilkaset tysięcy złotych. Gdy koszt remontu jest duży, to lokale są oddawane do remontu na koszt przyszłego najemcy. Na pozwanej ciąży obowiązek zapewnienia zaspokojenia potrzeb wspólnoty samorządowej na zasadach ogólnych, w tym aspekcie są realizowane nabory nie rzadziej niż raz na 2 lata. Ostatni taki nabór miał miejsce jesienią 2018 roku. Zostało złożonych 560 wniosków o przydział lokalu socjalnego, które spełniały kryteria formalne, przy czym Gmina była w stanie zapewnić tylko 69 takich lokali. Najstarsze wyroki eksmisyjne z orzeczeniem prawa do lokalu socjalnego pochodzą z lat 90-tych. Średni czas oczekiwania na realizację wyroku wynosi około 10 lat.

W pierwszym rządzie gmina zapewnia lokale socjalne w sytuacjach zagrożenia zdrowia i życia użytkowników lokali. Są dwa źródła takiego zagrożenia, czyli stan techniczny lokali, budynków, często nadających się do rozbiórki, oraz źródło osobowe, co oznacza występujące sytuacje związane z przypadkami znęcania się w rodzinie, czy molestowaniem. W następnej kolejności są przyznawane lokale osobom, które tego wymagają ze względu na stan zdrowia. Potem lokale socjalne są wskazywane w związku ze skargami dotyczącymi niewłaściwego korzystania z nieruchomości, naruszaniem porządku domowego, czy dewastacją nieruchomości. W końcu lokale socjalne są przyznawane według kryterium kryterium zadłużenia mieszkania wobec Gminy, a w przypadku lokali będących własnością innych podmiotów niż Gmina, brana jest pod uwagę wysokość wypłaconych odszkodowań za niedostarczenie lokalu socjalnego lub wysokość groźących odszkodowań z tego tytułu. W latach 2007-2017 Gmina zapłaciła łącznie odszkodowania na kwotę przekraczającą 1,7 miliona złotych.

Dowód:

- zeznania świadka M. J. k. 58-60,

Wartość rynkowa czynszu dla lokalu położonego w S. przy ul. (...), stanowiącego przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w okresie od 1 kwietnia 2016 r. do dnia 14 czerwca 2017 r. bez uwzględnienia typowych pustostanów oraz kosztów pozyskania najemcy wynosiła 12.300 zł. Wartość ta nie obejmowała comiesięcznych kosztów utrzymania, w tym kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej (tzn. czynszu do wspólnoty oraz mediów) oraz nie uwzględniała typowych pustostanów, zaległości czynszowych i kosztów pozyskania klienta.

W przypadku wynajmowania ww. lokalu mieszkalnego w ww. okresie należy spodziewać się typowych zachowań rynkowych, jakie mogą mieć miejsce, tj. okresu pustostanów, braku wynajmu w określonym czasie, zaległości czynszowych, kosztów pozyskania klienta, itp. Mając na uwadze, że określona stawka czynszu jest stawką rynkową, to poziom pustostanów powinien kształtować się na typowym poziomie. Poziom pustostanów w badanym okresie wahał się w granicach od 5 % do 15 % w stosunku rocznym. Mając na uwadze powyższe – a także stan lokalu, jego cechy oraz wartość rynkową określonej stawki najmu - wielkość rynkowa pustostanu oraz koszt pozyskania najemcy mieści się w połowie ww. przedziału tj. 10 % badanego okresu.

Wartość rynkowa czynszu przedmiotowego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w okresie od 1 kwietnia 2016 r. do dnia 14 czerwca 2017 r. z uwzględnieniem typowych pustostanów oraz kosztów pozyskania najemcy wynosiła 11.070 zł.

Dowód:

- pismna opinia biegłego sądowego K. B. k. 66-109,

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione niemalże w całości.

Pozwem z dnia 4 lipca 2019 r., wniesionym do Sądu skutecznie w dniu 4 lipca 2018 r., a rozszerzonym pismem procesowym z dnia 22 października 2019 r. – vide karta 125 – powodowie rozszerzyli żądanie pozwu, wnosząc ostatecznie o zapłatę kwoty 11.070 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 9.895 zł 20 gr od

dnia 7 czerwca 2018 r. do dnia zapłaty i od kwoty 1.174 zł 80 gr od dnia doręczenia niniejszego pisma rozszerzającego powództwo do dnia zapłaty.

Z uzasadnienia pozwu i dokumentów dołączonych do pozwu wynikało, że powodowie domagali się zasądzenia od pozwanej odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego dla J. S., któremu wyrokiem eksmisyjnym Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 28 kwietnia 2015 r., sygn. akt I C 1431/13, przyznano prawo do najmu lokalu socjalnego. Powodowie domagali się zasądzenia odszkodowania, obejmującego utracone korzyści, spowodowanego do możliwego do uzyskania przez powodów czynszu za najem lokalu mieszkalnego na wolnym rynku za okres od dnia 1 kwietnia 2016 r. do dnia 14 czerwca 2017 r., stanowiącego dla powodów potencjalne wynagrodzenie za oddanie lokalu do korzystania potencjalnemu najemcy.

Pozwana Gmina M. S. zakwestionowała powództwo zarówno co do zasady, jak i wysokości.

Powództwo podlegało w konkluzji niemalże całościowemu uwzględnieniu poprzez zasądzenie od pozwanej Gminy M. S. na rzecz powodów kwoty 11.070 (jedenastu tysięcy siedemdziesięciu) złotych groszy wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od następujących kwot:

- od kwoty 9.895 (dziewięciu tysięcy ośmiuset dziewięćdziesięciu pięciu) złotych 20 (dwudziestu) groszy od dnia 7 czerwca 2018 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 1.174 (tysiąca stu siedemdziesięciu czterech) złotych 80 (osiemdziesięciu) groszy od dnia 28 listopada 2019 r. do dnia zapłaty.

Podstawę prawną rozstrzygnięcia stanowiły przepisy art. 417 § 1 k.c. oraz art. 18 ust. 1, 2, 3 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity o Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm.) – w treści obowiązującej w okresie, za który powódka dochodziła odszkodowania – 1 kwietnia 2016 r. – 14 czerwca 2017 r.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie lokatorów [...] osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Z zastrzeżeniem ust. 3, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego. Po myśli art. 18 ust. 3 osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

Natomiast treść art. 18 ust. 5 statuuje zasadę odpowiedzialności gminy w ten sposób, że 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.).

Od dnia 1 stycznia 2007 r., wobec dodania z tym dniem do treści art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) ust. 5, od tej daty podstawą powództwa odszkodowawczego jest art. 18 ust. 5 ustawy w związku z art. 417 k.c. (w niniejszym procesie odszkodowanie dotyczy okresu od dnia 1 kwietnia 2016 r. do dnia 14 czerwca 2017 r.).

Transponując powyższe rozważania prawne odnośnie podstawy prawnej żądania odszkodowania za okres objęty treścią pozwu, stwierdzić należy, że zasadność powództwa powodów należy ocenić z punktu widzenia art. 417 § 1 k.c., który stanowi, że 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.

Art. 417 § 1 k.c. dla powstania odpowiedzialności odszkodowawczej jednostki samorządu terytorialnego wymaga zaistnienia następujących przesłanek:

zdarzenie, z którym ustawa łączy obowiązek odszkodowawczy określonego podmiotu – tu jednostki samorządu terytorialnego, w tym przypadku niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej, powstanie szkody,

pomiędzy szkodą a niezgodnym z prawem działaniem lub zaniechaniem przy wykonywaniu władzy publicznej powinien istnieć normalny związek przyczynowy.

Powodowie jako strona dochodząca odszkodowania dla skuteczności podniesionego żądania obowiązana była wykazać kumulatywne zaistnienie powyższych przesłanek (art. 6 k.c.). Zdaniem Sądu orzekającego, mając na względzie stanowiska procesowe stron i materiał dowodowy niniejszej sprawy, powodowie wykazali zaistnienie wszystkich przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej Gminy M. S.. Roszczenie podlegało jedynie częściowemu oddaleniu co do roszczenia odsetkowego, a to z uwagi na przejście roszczenia o zapłatę kwoty 1.174 zł 80 gr (w zakresie rozszerzonego powództwa odnośnie należności głównej) w stan wymagalności dopiero z dniem 27 listopada 2019 r., a nie jak podali powodowie z dniem doręczenia stronie pozwanej odpisu pisma w przedmiocie rozszerzenia powództwa, co nastąpiło w dniu 20 listopada 2019 r.

Ze stanowiska procesowego pozwanej zawartego w treści odpowiedzi na pozew wynika, że pozwana zakwestionowała zaistnienie wszystkich przesłanek swojej odpowiedzialności odszkodowawczej, to jest bezprawność zachowania, fakt powstania szkody i jej wysokość.

Sąd orzekający nie podzielił zarzutu pozwanej Gminy M. S., że jej zaniechanie w przedmiocie dostarczenia lokalu socjalnego w okolicznościach przedmiotowej sprawy nie było bezprawne, zatem nie wypełnia znamion niezgodnego z prawem działania lub zaniechania przy wykonywaniu władzy publicznej, stosownie do treści art. 417 § 1 k.c. Pozwana w tym zakresie powołała się na pogląd, że samo niedostarczenie lokalu socjalnego nie może być uznane za noszące znamiona bezprawności, albowiem przy ocenie jej zachowania należy wziąć pod uwagę ilość wyroków eksmisyjnych oczekujących do wykonania w Gminie M. S., realną możliwość gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy M. S., ograniczone możliwości finansowe Gminy w przedmiocie powiększania stanu posiadania lokali socjalnych, aby zadośćuczynić obowiązkowi ustawowemu ich dostarczenia osobom wskazanym w wyrokach eksmisyjnych oraz metodykę przyjętą odnośnie kolejności realizowania orzeczeń w zakresie dostarczenia lokali socjalnych, a także zasady współżycia społecznego.

Sąd orzekający, jak wskazano wyżej, nie podziela stanowiska pozwanej o braku bezprawności jej zachowania. Po pierwsze pozwana od 2015 r., kiedy zapadł wyrok eksmisyjny z ustaleniem prawa do lokalu socjalnego, miała pełną świadomość co do obowiązku ciążącego na niej – tu dostarczenia lokalu socjalnego. Wynika to również z wezwania do zapłaty z dnia 31 października 2015 r., które pozwana otrzymała. Zatem od 2015 r. przez okres ponad 4 lat (do chwili śmierci J. S.) pozwana zaniechała swojemu obowiązkowi. Do daty początkowej dochodzonego odszkodowania – 1 kwietnia 2016 r. – minął wystarczająco długi okres czasu – tu ponad rok – aby pozwana zrealizowała obowiązek na niej ciążący.

Należy wskazać, że okoliczności podnoszone przez pozwaną, a mające na celu wyeliminowanie konstatacji o bezprawności jej zachowania, odnoszą się do przesłanki „należytej staranności”, skoro pozwana wykazywała, w tym za pośrednictwem zeznań świadka M. J., że racjonalnie gospodaruje swoim zasobem mieszkaniowym i nie ma możliwości wykonania wszystkich orzeczeń w zakresie przyznanych lokali socjalnych i podejmuje wszelkie działania, aby zadośćuczynić swojemu obowiązkowi. Z kolei przesłanka „należytej staranności” decyduje o zawinieniu bądź nie określonego podmiotu, ponoszącego odpowiedzialność odszkodowawczą.

W niniejszej sprawie natomiast z uwagi na odpowiedzialność pozwanej Gminy na zasadzie art. 417 k.c., nie jest wymagany stwierdzenie przesłanki zawinienia podmiotu odpowiedzialnego, albowiem odpowiedzialność jednostki

samorządu terytorialnego aktualizuje się już w momencie stwierdzenia bezprawności działania. Ze stanowiska pozwanej Gminy wynika, że ocenę przesłanki bezprawności sprowadza ona poza stwierdzeniem, że zachowanie nie odpowiada określonej nakazowi statuowanemu przepisem prawa, do oceny ponadto czy zachowanie jest staranne, a nawet do oceny tego zachowania w aspekcie zasad współżycia społecznego.

Sąd orzekający nie podziela tego stanowiska, uważając, że stwierdzenie bezprawności w przypadku przepisu art. 417 k.c. sprowadza się tylko do zbadania czy określone działanie bądź zaniechanie jest zgodne czy nie ze wzorcem określonego obowiązku statuowanym konkretnym przepisem prawa. W tym zakresie przy ocenie pojęcia bezprawności z punktu widzenia art. 417 k.c. należy się odnieść do wąskiego znaczenia pojęcia „bezprawności” w prawie cywilnym, a sprowadzającego się do działania lub zaniechania niezgodnego z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa (tzw. teoria legalizmu). Szersze znaczenie pojęcia „bezprawności” na gruncie prawa cywilnego, a sprowadzające się do niezgodności działania lub zaniechania z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa i zasadami współżycia społecznego nie ma zastosowania przy ocenie odpowiedzialności Skarbu Państwa czy jednostek samorządu terytorialnego na podstawie art. 417 k.c. Wskazane powyżej stanowisko odnośnie rozumienia pojęcia „bezprawności” na gruncie art. 417 k.c. jest powszechnie akceptowane w doktrynie i orzecznictwie. Stanowisko takie potwierdził również TK w orzeczeniu z dnia 11 września 2006 r., P 14/2006, wskazując, że jak stwierdził Trybunał Konstytucyjny w wyroku w sprawie o sygn. SK 51/05, nie powinno budzić wątpliwości, że niedostarczenie przez gminę lokalu socjalnego w sytuacji, gdy uprawnienie takie zostało przyznane danej osobie wyrokiem sądu nakazującym opróżnienie dotychczas zajmowanego lokalu, należy uznać za "działanie" wypełniające znamiona hipotezy art. 77 ust. 1 ust. 1 zdanie drugie u.o.p.l. (konkretyzowanym każdorazowo w prawomocnym wyroku sądu nakazującym opróżnienie lokalu), a także przyjmowanym w doktrynie i orzecznictwie sposobie rozumienia znamienia bezprawności. Także w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że odpowiedzialność odszkodowawcza gminy nie jest uzależniona od wykazania winy; przeciwnie, podstawą roszczenia odszkodowawczego jest sam fakt niedostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego (zob. powołany wyżej wyrok SN z 18 lutego 2004 r., sygn. akt V CK 253/03; por. także wyrok SN z 28 kwietnia 2005 r., sygn. akt III CK 367/04, Biul. SN nr 7/2005, poz. 14).

Z ustalonego stanu faktycznego sprawy wynika, że pozwana już w 2015 r., skoro została wezwana przez powodów do zapłaty określonej kwoty odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnemu J. S., powzięła wiedzę o wyroku eksmisyjnym i o fakcie, że spoczywa na niej prawny obowiązek dostarczenia osobom eksmitowanym lokalu socjalnego oraz że w przypadku swojego zaniechania naraża się na odpowiedzialność odszkodowawczą, co później także wyraźnie wynikało z treści pisma powodów z dnia 31 października 2015 r., a skierowanego do pozwanej w przedmiocie wezwania do zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego. Do treści rzeczzonego wezwania powodowie załączyli odpis wyroku eksmisyjnego – vide ustalenie jak wyżej.

Zatem od 2015 r. pozwana miała świadomość, że jej zaniechanie może narazić ją na odpowiedzialność w postaci obowiązku zapłaty odszkodowania sprowadzonego do kwoty czynszu najmu za lokal mieszkalny jaki powodowie mogliby uzyskać na wolnym rynku.

W tym stanie rzeczy uznano, że zaniechanie pozwanej Gminy M. S. w przedmiocie dostarczenia lokalu socjalnego w okresie dochodzonym pozwem od dnia 1 kwietnia 2016 r. do dnia 14 czerwca 2017 r. w okolicznościach niniejszej sprawy znamionowało się bezprawnością w rozumieniu art. 417 k.c.

Sąd orzekający uznał, że powodowie wykazali (art. 6 k.c.) zaistnienie pozostałych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej Gminy, to jest szkody i związku przyczynowego pomiędzy zaniechaniem pozwanej a szkodą powodów.

Związek przyczynowy pomiędzy bezprawnym zaniechaniem pozwanej a szkodą poniesioną przez powodów wyraża się w tym, że gdyby nie bezprawne zaniechanie pozwanej (brak dostarczenia lokalu socjalnego), to powodowie nie ponieśliby szkody wyrażającej się w braku możliwości uzyskania czynszu najmu na wolnym rynku za lokal zajmowany przez J. S., któremu przyznano uprawnienie do lokalu socjalnego na mocy wyroku sądowego. Gdyby

powodowie dysponowali wolnym lokalem mieszkalnym na skutek zaoferowania przez pozwaną lokalu socjalnego osobie eksmitowanej, to mogliby ten lokal wynająć na wolnym rynku.

Związek przyczynowy w niniejszym postępowaniu potwierdza test warunku koniecznego. Gdyby pozwana dostarczyła lokal socjalny, to powodowie mogliby wynająć lokal na wolnym rynku oraz uzyskać czynsz najmu na wolnym rynku (utracone korzyści).

Tym samym Sąd uznał, że powodowie ponadto wykazali (art. 6 k.c.) fakt zaistnienia związku przyczynowego pomiędzy szkodą a bezprawnym zaniechaniem pozwanej.

Jak wskazano art. 18 ustęp 5 w/w ustawy w związku z art. 417 k.c. dotyczy kompensowania szkody w pełnym zakresie, więc zarówno w zakresie utraconych korzyści (tu czynsz najmu możliwy do uzyskania na wolnym rynku) jak i straty (tu należności związane z lokalem, a należne do spółdzielni mieszkaniowej).

Jak wynika z opinii biegłego sądowego, co potwierdzają również zasady doświadczenia życiowego i praktyka rynku wynajmu nieruchomości, wynajmujący, gdy ma możliwość wynajęcia lokalu mieszkalnego, od potencjalnego najemcy pobiera czynsz najmu rozumiany jako wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, jak i opłaty immanentnie związane z prawem do lokalu, a wymagalne do wspólnoty mieszkaniowej, czy też do spółdzielni mieszkaniowej (w zależności od statusu prawnego samego prawa do lokalu – prawo własności lub jakiegokolwiek prawo spółdzielcze).

Zgodnie z art. 361 § 2 k.c. naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono.

Powodowie w niniejszym postępowaniu dochodzili od pozwanej szkody sprowadzającej się do utraconych korzyści (potencjalnie możliwy do uzyskania na wolnym rynku czynsz najmu rozumiany jako wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy).

Zdaniem Sądu orzekającego powodowie co do zasady mogą dochodzić odszkodowania w wysokości czynszu najmu jaki uzyskaliby w okresie objętym sporem na wolnym rynku z tytułu wynajęcia lokalu, stosownie do treści art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów w zw. z art. 417 k.c.

Podkreślić należy, że w okolicznościach niniejszej sprawy inny jest zakres odszkodowania od osób zajmujących lokal mieszkalny, a to z uwagi na przyznanie im prawa do lokalu socjalnego – art. 18 ust. 3 w/w ustawy (limitowanie wysokości odszkodowania), a inny od pozwanej Gminy M. S. – tu na podstawie art. 18 ust. 5 w/w ustawy w związku z art. 417 k.c. w związku z art. 361 k.c. – co do zasady pełny zakres odszkodowania – strata i utracone korzyści, limitowane teorią adekwatnego związku przyczynowego.

Pozwana co do zasady odpowiada za odszkodowanie w wysokości czynszu najmu jaki powodowie uzyskaliby w okresie objętym sporem na wolnym rynku z tytułu wynajęcia lokalu, stosownie do treści art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów w zw. z art. 417 k.c.

Sąd uznał, że powodowie wykazali (art. 6 k.c.), iż w okolicznościach niniejszej sprawy ponieśli szkodę wyrażającą się w kwocie dochodzonej pozwem w zakresie utraconych korzyści.

Szkodą, według ogólnej definicji, jest uszczerbek w dobrach prawnie chronionych podmiotu poszkodowanego. Stosownie do art. 361 § 2 k.c. szkoda polega albo na stracie, którą poniósł poszkodowany albo na pozbawieniu go korzyści, które mógłby uzyskać, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Szkodą w ogólnym znaczeniu jest każdy uszczerbek w prawnie chronionych dobrach, z którymi to ustawa wiąże powstanie odpowiedzialności odszkodowawczej. Uszczerbek ten może występować również w dwóch postaciach, tj. straty którą poszkodowany poniósł w wyniku zdarzenia szkodzącego oraz niezyskanych przez niego korzyściach. Strata przy tym wyraża się w rzeczywistej zmianie stanu majątkowego poszkodowanego i polega na zmniejszeniu jego aktywów, albo zwiększeniu się pasywów. Utrata korzyści polega natomiast na niepowiększeniu się czynnych pozycji majątku poszkodowanego, które byłyby pojawiły się w tym majątku, gdyby nie zdarzenie wyrządzające szkodę. Wreszcie wskazać trzeba, że granice

odpowiedzialności odszkodowawczej wyznacza ponadto związek przyczynowy w tym sensie, że zobowiązany ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa swego postępowania lub zdarzeń, z którymi ustawa łączy jego obowiązek odszkodowawczy. Skutki pozostające poza granicami adekwatnej przyczynowości nie są objęte taki obowiązkiem.

Ogólne zasady dotyczące szkody i jej wysokości w odniesieniu do roszczenia odszkodowawczego w art. 417 k.c. powodują, że podmiot dochodzący odszkodowania musi wykazać, że w danych okolicznościach faktycznych doszło do wyrządzenia szkody. Obowiązują przy tym ogólne reguły statuowane treścią przepisów kodeksu cywilnego.

Powodowie na skutek wyroku eksmisyjnego z ustaleniem prawa do lokalu socjalnego dla osoby eksmitowanej znaleźli się w sytuacji, w której swobodne korzystanie z należącego do nich lokalu uzależnione zostało od działań statutowych jednostki samorządu terytorialnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Obowiązek ten wynika wprost z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Został sformułowany w ten sposób, że tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy, która na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Uszczegółowienie tej powinności nastąpiło na mocy w art. 14 ust. 1 poprzez wskazanie, iż obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Niewątpliwie więc w przypadku przyznania lokalu socjalnego osobie, której uprawnienie w tym zakresie ustalone zostało w wyroku zawierającym także nakaz wydania lokalu, właściwa gmina ma obowiązek zaproponować tego rodzaju lokal. Pozwana w niniejszym postępowaniu nie kwestionowała ciężącego na niej obowiązku, wskazywała wszak, iż zaniechaniu przyznania lokalu w okresie objętym powództwem w niniejszej sprawie nie można przypisać niezgodności z prawem z uwagi na realia polityki mieszkaniowej, w szczególności ilość wyroków ustalających prawo do lokalu socjalnego, ilość wolnych lub odzyskiwanych lokali, konieczność realizowania wniosków w kolejności wpływu i z uwagi na stan zagrożenia życia, zdrowia lub mienia, a następnie ilość rodzin o niskich dochodach.

W ocenie Sądu z powyższą argumentacją nie można się zgodzić. W szczególności przesłanką do zniesienia odpowiedzialności odszkodowawczej Gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego nie może być fakt, iż dotychczas prowadzona przez nią polityka mieszkaniowa, w tym w zakresie budownictwa socjalnego okazała się niewystarczająca do zapewnienia racjonalnie krótkiego czasu oczekiwania na wolne lokale. Powinnością Gminy, jako jednostki samorządu terytorialnego, wyposażonej w we własny budżet, organy i wyspecjalizowane jednostki, jest bowiem takie gospodarowanie dostępnymi zasobami mieszkaniowymi oraz jego modernizacja i powiększanie, tak aby możliwym było zapewnienie równowagi między potrzebami mieszkaniowymi najuboższych a ochroną praw podmiotowych właścicieli lokali postawionych przed koniecznością ograniczenia ich władztwa nad lokalem z uwagi na uprawnienie eksmitowanych do lokalu socjalnego. Zniesienie odpowiedzialności Gminy za zaniechanie wykonania obowiązku wskutek przyjęcia wskazanej praktyki w zakresie gospodarowania lokalami socjalnymi prowadziłoby zatem do ustalenia braku sankcji w postaci realnej - zarówno co do wymagalności, jak i wysokości - odpowiedzialności odszkodowawczej. Powodowałoby to w konsekwencji, że konstytucyjny nakaz prowadzenia przez władze publiczne polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli oraz wspierania rozwoju budownictwa socjalnego zostałby sprowadzony do pustej deklaracji oraz rodził postawy kontestowania obowiązujących przepisów prawa i prawomocnych orzeczeń sądowych.

W konsekwencji przyjąć należało, iż na kwalifikację zaniechania Gminy jako niezgodnego z prawem nie mogła mieć wpływu subiektywna ocena pozwanej co do zasadności prowadzonej przez nią polityki mieszkaniowej jak i możliwości zapewnienia lokalu socjalnego osobom wskazanym w wyroku eksmisyjnym. W ocenie Sądu pozwana przy użyciu dostępnych jej środków i kompetencji mogła doprowadzić do zapewnienia ww. lokalu celem zwolnienia mieszkania należącego do powodów. Trwanie w stanie opisanym skutkowało powstaniem po stronie powodów szkody w postaci braku uzyskania zysku w postaci czynszu najmu na wolnym rynku. W tej sytuacji pomiędzy zaniechaniem pozwanej a powstaniem tak określonej szkody, wbrew stanowisku pozwanej, istniał adekwatny związek przyczynowy. Tym samym

niedostarczenie przez pozwaną lokalu socjalnego w okresie objętym powództwem w niniejszej sprawie uznać należało za skutkujące odpowiedzialnością odszkodowawczą po myśli art. 417 k.c.

Zobowiązanie Gminy do uiszczenia odszkodowania powstaje bowiem z chwilą, w której po wydaniu prawomocnego wyroku nakazującego lokatorom opuszczenie lokalu, właściciel nieruchomości mógłby oddać lokal innemu lokatorowi i rozpocząć uzyskiwanie na tej podstawie określonych korzyści, gdyby Gmina dostarczyła lokal socjalny dotychczasowemu lokatorowi. Od tak oznaczonej daty właściciel może domagać się odszkodowania od Gminy. Taka też sytuacja wystąpiła w niniejszej sprawie.

Jednakże, aby możliwym było przypisanie pozwanej odpowiedzialności odszkodowawczej za skutki zaniechania w wysokości przedstawionej w pozwie koniecznym było wykazanie wysokości szkody powoda. Po myśli art. 6 k.c. ten obowiązek spoczywał na powodach. Koniecznym warunkiem uzyskania przez stronę powodową orzeczenia sądowego uwzględniającego zgłoszone w postępowaniu cywilnym roszczenia jest udowodnienie faktów prawotwórczych dotyczących podnoszonych twierdzeń. Jest to ogólna zasada prawa cywilnego zawarta w treści art. 6 k.c., zgodnie z którym ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Sformułowanie „wywodzi skutki prawne” odnosi się do strony postępowania i ma to znaczenie, że podkreśla zależność między kierunkiem aktywności dowodowej strony, a faktami prawnymi, które ma ona wykazać. Przedmiotem dowodu są fakty istotne dla rozstrzygnięcia, które można nazwać jako prawne (art. 227 k.p.c.), wśród tych faktów należy wyróżnić te fakty, z których strona wywodzi skutki prawne i które są opisane w hipotezach norm prawa cywilnego materialnego (por. H. Dolecki, Ciężar dowodu w polskim procesie cywilnym, Warszawa 1998, str. 112, 131). Kierunek aktywności dowodowej stron wyznacza norma wyrażona w art. 6 k.c. wskazując (wraz z normami prawa materialnego), które fakty podlegają udowodnieniu.

Odnosząc się bezpośrednio do kwestii wykazania przez powodów wysokości roszczenia odszkodowawczego stwierdzić należy, co następuje.

W tym zakresie powództwo okazało się uzasadnione w całości co do kwoty należności głównej w wysokości 11.070 zł.

Jak wynika z opinii biegłego sądowego K. B. – vide k. 66-109, którą uznano za wiarygodną, tym bardziej, że żadna ze stron nie kwestionowała tej opinii, wysokość możliwego do uzyskania na wolnym rynku w stosunku miesięcznym czynszu najmu za lokal mieszkalny położony w S. przy ulicy (...) w okresie od 1 kwietnia 2016 r. do 14 czerwca 2017 r. wynosiła łącznie za cały ten okres 11.070 zł, przy uwzględnieniu typowych pustostanów. Czynsz ten obejmował jedynie wynagrodzenie dla właściciela za korzystanie lokalu, nie obejmuje należności z tytułu kosztów utrzymania lokalu mieszkalnego – należności do wspólnoty mieszkaniowej i media. Prawdopodobieństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) w okresie od 1 kwietnia 2016 r. do dnia 14 czerwca 2017 r. obejmowało 90 % tego okresu, a więc stan tak zwanego pustostanu obejmował 10 % tego okresu.

Zatem w okresie od 1 kwietnia 2016 r. do dnia 14 czerwca 2017 r. powodowi gdyby wynajmowali ww. lokal na wolnym rynku mogliby uzyskać co do zasady kwotę 12.300 zł, jednakże po uwzględnieniu prawdopodobnego 10 % okresu tzw. pustostanu (okresu bez wynajmu), to powodowie mogliby uzyskać dochód w wysokości 11.070 zł – bez comiesięcznych kosztów utrzymania lokalu, w tym kosztów utrzymania nieruchomości należnych do spółdzielni mieszkaniowej (tzn. opłat do spółdzielni mieszkaniowej oraz mediów).

W związku z powyższym w punkcie I wyroku zasądzono od pozwanej na rzecz powódki kwotę 11.070 zł tytułem odszkodowania – utraconych korzyści sprowadzających się do potencjalnego czynszu najmu na wolnym rynku, po uwzględnieniu jak wyżej okresu pustostanu 10 %, tytułem należności głównej.

Sąd orzekający ponadto nie podzielił zarzutu pozwanej odnośnie nadużycia prawa w rozumieniu art. 5 k.c. przez powodów, którzy dochodzili w niniejszym postępowaniu roszczenia odszkodowawczego od pozwanej Gminy. Powodowie realizując roszczenie w art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) w zw. z art. 417 k.c. w

okolicznościach niniejszej sprawy nie dopuścili się zdaniem Sądu orzekającego nadużycia prawa, które mogłoby być przyjęte tylko w wypadku szczególnie uzasadnionym, a pozwana nie takiego przypadku nie wykazała.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie od kwoty 11.070 zł Sąd rozstrzygnął zgodnie z art. 481 § 1 k.c. Natomiast zgodnie z art. 476 k.c. dłużnik dopuszcza się zwłoki, gdy nie spełnia świadczenia w terminie, a jeżeli termin nie jest oznaczony, gdy nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela. Roszczenie odszkodowawcze w niniejszym procesie oparte na zasadzie art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów nie ma określonego terminu spełnienia. Zatem zastosowanie mają ogólne terminy spełnienia świadczenia z art. 455 k.c., zgodnie z którym jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Zatem co do zasady pozwana powinna spełnić roszczenie odszkodowawcze niezwłocznie po wezwaniu do wykonania.

Odnosnie kwoty 9.895 zł 20 gr powodowie wnieśli o zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 7 czerwca 2018 r. do dnia zapłaty. Roszczenie odsetkowe okazało się w tym zakresie w całości uzasadnione. Uzasadniając to roszczenie odsetkowe powodowie wskazali, że liczyli je od dnia 7 czerwca 2018 r., to jest od dnia następnego po dacie wyznaczonej wezwaniem do zapłaty z dnia 28 maja 2018 r. – kwoty 9.895 zł 20 gr, co nastąpiło pismem z dnia 28 maja 2018 r. W w/w wezwaniu do zapłaty powodowie wyznaczyli pozwanej termin 7 dni na spełnienie świadczenia od dnia otrzymania niniejszego wezwania. Przedkładając dokument w postaci potwierdzenia doręczenia k. 32 powodowie wykazali (art. 6 k.c. w związku z art. 232 k.p.c.), że wezwanie to doręczyli pozwanej w dniu 30 maja 2018 r. Z treści tego pisma wynika, że powodowie wyznaczyli pozwanej termin do zapłaty wynoszący 7 dni. Nie ulega wątpliwości, że jest to termin uzasadniony. Termin ten upłynął z dniem 6 czerwca 2018 r., co oznacza, że roszczenie o zapłatę żądanej kwoty stało się wymagalne z dniem 7 czerwca 2018 r. i od tej daty uzasadnione jest naliczanie odsetek ustawowych za opóźnienie.

Odnosnie kwoty 1.174 zł 80 gr powodowie wnieśli o zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia doręczenia pozwanej pisma z dnia 22 października 2019 r. w przedmiocie rozszerzenia powództwa, a więc od dnia 20 listopada 2019 r. do dnia zapłaty. Roszczenie odsetkowe okazało się w tym zakresie częściowo nieuzasadnione. Z treści pisma przygotowawczego powodów wynika, że powodowie wezwali pozwaną do natychmiastowej zapłaty. Powszechnie przyjmuje się, że najbardziej optymalnym terminem wyznaczonym na realizację zapłaty jest termin wynoszący 7 dni. Nie ulega wątpliwości, że jest to termin uzasadniony, w tym w kontekście powołanego art. 455 k.c. Termin ten upłynął z dniem 27 listopada 2019 r., co oznacza, że roszczenie o zapłatę żądanej kwoty stało się wymagalne z dniem 28 listopada 2019 r. i dopiero od tej daty uzasadnione jest naliczanie odsetek ustawowych za opóźnienie. Z tej przyczyny roszczenie o zapłatę odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych od kwoty 1.174 zł 80 gr od dnia 20 listopada 2019 r. do dnia 27 listopada 2019 r. podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w punkcie II wyroku.

W powołaniu powyższej argumentacji:

- w punkcie I zasądzone od pozwanej Gminy M. S. na rzecz powodów M. G. i D. G. kwotę 11.070 (jedenastu tysięcy siedemdziesięciu) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od następujących kwot:

- od kwoty 9.895 (dziewięciu tysięcy osmiuset dziewięćdziesięciu pięciu) złotych 20 (dwudziestu) groszy od dnia 7 czerwca 2018 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 1.174 (tysiąca stu siedemdziesięciu czterech) złotych 80 (osiemdziesięciu) groszy od dnia 28 listopada 2019 r. do dnia zapłaty;

- w punkcie II oddalono powództwo w pozostałym zakresie.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął w pkt III wyroku w oparciu o art. 100 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak 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.

Powodowie wygrali proces niemalże w 100 %, ponieważ ulegli jedynie nieznacznie i to w zakresie jedynie roszczenia odsetkowego, dlatego też Sąd nałożył obowiązek zwrotu całości kosztów procesu na pozwaną.

Na koszty procesu powodów składały się: uiszczona opłata od pozwu w kwocie 495 zł i w kwocie 59 zł, 17 zł tytułem uiszczonej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, kwota 1.800 zł tytułem wynagrodzenia adwokata na podstawie § 2 punkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie i wykorzystania zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego sądowego w kwocie 1.348 zł 93 gr. Razem koszty procesu powodów wyniosły kwotę 3.719 zł 93 gr.

Mając powyższe na uwadze powodom należał się od pozwanej na podstawie art. 100 k.p.c. zwrot kosztów procesu w wysokości 3.719 zł 93 gr, o czym orzeczono w punkcie III wyroku.

W punkcie IV wyroku Sąd na podstawie przepisów art. 80 ust. 1, art. 82 i art. 84 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych zwrócono powodom M. G. i D. G. od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie kwotę 151 zł 7 gr tytułem niewykorzystanej zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego sądowego.

W punkcie V wyroku orzeczono w przedmiocie nieuiszczonych kosztów sądowych na podstawie art. 113 ustęp 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w związku z art. 100 k.p.c.

Na nieuiszczone koszty sądowe składała się opłata od rozszerzonego powództwa w wysokości 196 zł, obliczona na podstawie przepisu art. 13 i art. 25a ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, w brzmieniu obowiązującym po dniu 21 sierpnia 2019 r. Przepis art. 13 i 25a ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych znajdzie zastosowanie w niniejszej sprawie na podstawie przepisu art. 15 ust. 1 punkt 1) ustawy z dnia 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy kodeks postępowania cywilnego i innych ustaw, zgodnie z którym w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy przepisy ustawy zmienianej w art. 4 (tj. ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych), w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą (a więc obejmujących przepis art. 13 zmienionym brzmieniem i dodany przepis art. 25a) stosuje się wyłącznie do pism i wniosków podlegających opłacie, wnoszonych po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy. Zgodnie z przepisem art. 13 ust. 1 punkt 5 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w sprawach o prawa majątkowe pobiera się od pisma opłatę stałą ustaloną według wartości przedmiotu sporu lub wartości przedmiotu zaskarżenia wynoszącej ponad 10 000 złotych do 15 000 złotych - w kwocie 750 złotych. Zgodnie z dyspozycją art. 25a ww. ustawy opłatę od pisma zawierającego oświadczenie o rozszerzeniu powództwa lub jego zmianie w sposób powodujący wzrost wartości przedmiotu sporu pobiera się w wysokości różnicy między opłatą należną od powództwa rozszerzonego lub zmienionego a opłatą należną sprzed rozszerzenia lub zmiany powództwa, nie niższej jednak niż 30 złotych. Dla porządku wskazać należy, że w sprawie zgodnie z brzmieniem przepisów art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy kodeks postępowania cywilnego i innych ustaw nie znajdzie zastosowania przepis art. 130³ § 2 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym po dniu 7 listopada 2019 r., ponieważ pismo procesowe powodów w przedmiocie rozszerzenia powództwa zostało złożone przed dniem 7 listopada 2019 r.

Reasumując powyższe, skoro opłata należna od rozszerzonego powództwa wyniosła 750 zł, a powodowie uiścili łącznie kwotę 554 zł tytułem opłaty od pozwu, to od pozwanej należało pobrać kwotę 196 złotych tytułem opłaty od pisma zawierającego oświadczenia o rozszerzeniu powództwa, o czym orzeczono w punkcie V sentencji wyroku.

W powołaniu powyższej argumentacji orzeczono jak w sentencji wyroku.

S., dnia 17 grudnia 2019 r., Sędzia Sądu Rejonowego Tomasz Cegłowski

Sygn. akt III C 700/19

ZARZĄDZENIE

1. Odnosić w kontrolce terminowego sporządzania uzasadnień.
2. Odpis wyroku wraz z odpisem uzasadnienia doręczyć pełnomocnikowi pozwanej.
3. Akta przedłożyć z pismem, apelacją lub za 30 dni.

S., dnia 17 grudnia 2019 r., Sędzia Sądu rejonowego Tomasz Cegłowski