

Sygn. akt XVC1049/17

0.1. WYROK

1. W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 marca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku w XV Wydziale Cywilnym w składzie:

Przewodniczący: SSO Ewa Tamowicz

Protokolant: sekr. sąd. Anna Gutowska-Czulik

po rozpoznaniu w dniu 22 marca 2018 r. na rozprawie

sprawy z powództwa D. K.

przeciwko Gminie (...)

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanej Gminy (...) na rzecz powoda D. K. kwotę 58 913,48 zł. (pięćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset trzysta osiem złotych 48/100) wraz z odsetkami od kwot:

a. 48 380,33 zł. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 15 grudnia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

b. 10 533,15 zł. wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienia od dnia 22 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty.

2. Oddała powództwo w pozostałym zakresie.

3. Zasądza od pozwanej Gminy (...) na rzecz powoda D. K. kwotę 2 945,65 zł. (dwa tysiące dziewięćset czterdzieści pięć złotych 65/100) tytułem części opłaty od pozwu oraz kwotę 2 058,28 zł. (dwa tysiące pięćdziesiąt osiem złotych 28/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego i kwotę 1 137,67 zł. (jeden tysiąc sto trzydzieści siedem złotych 67/100) tytułem części kosztów opinii biegłego.

4. Nakazuje ściągnąć od powoda D. K. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 975 zł. (dziewięćset siedemdziesiąt pięć złotych) tytułem opłaty od rozszerzonego powództwa.

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym dnia 10 lutego 2016 roku do Sądu Rejonowego w Sopocie powód D. K. domagał się zasądzenia od pozwanej Gminy (...) kwoty 72.160,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty. Wnosił także o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż prawomocnym postanowieniem z dnia 27 stycznia 2009 roku w sprawie ICo713/03 Sąd Rejonowy w Sopocie przysądził mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) w S. przy ul. (...) w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Prawomocnym wyrokiem z dnia 9 grudnia 2010 roku Sąd Rejonowy w Sopocie w sprawie IC228/10 nakazał H. O. i U. O., aby opuścili i opróżnili ten lokal mieszkalny i wydali go powodowi. Jednocześnie przyznano pozwanym prawo do lokalu socjalnego i nakazano wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanym przez Gminę (...) oferty zawarcia umowy lokalu socjalnego.

W dniu 7 maja 2015 roku powód złożył pozwanej Gminie zawiadomienie o treści tego wyroku i wezwał pozwaną do niezwłocznego złożenia H. i U. O. oferty zawarcia umowy lokalu socjalnego oraz poinformował pozwaną, iż osoby te nie regulują, stosownie do treści art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, należnego powodowi odszkodowania.

W odpowiedzi z dnia 27 maja 2015 roku pozwana poinformowała powoda o zarejestrowaniu wyroku w wykazie osób oczekujących na przyznanie lokali socjalnych pod pozycją 81.

Pismem z dnia 23 listopada 2015 roku powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 49.118,04 zł tytułem odszkodowania za szkodę powstałą w okresie od 7 maja 2015 roku do 31 października 2015 roku wskutek niedostarczenia uprawnionym H. i U. O. lokalu socjalnego.

Powód podniósł, iż osoby te zajmują jego lokal mieszkalny do chwili obecnej, co pozbawia powoda możliwości wynajęcia go i uzyskiwania z tego tytułu przychodów już do chwili uprawomocnienia się wyroku wydanego w sprawie IC228/10, tj. od dnia 25 maja 2015 roku, a dodatkowo uprawnieni nie uiszczają na rzecz powoda żadnych kwot pieniężnych tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie. Natomiast powód co miesiąc uiszcza na rzecz spółdzielni mieszkaniowej należności z tytułu spłaty normatywu – rat kredytu oraz opłat eksploatacyjnych w wysokości 1.900,00 zł.

Wobec tego, powód domaga się odszkodowania za okres od dnia 1 kwietnia 2015 roku do dnia 31 stycznia 2016 roku (10 miesięcy) oraz wskazał, iż wysokość dochodzonego odszkodowania odpowiada wartości czynszu, jaką powód mógłby uzyskać na wolnym rynku, w związku z wynajęciem lokalu o powierzchni użytkowej 158 m². Przy obliczaniu tejże wartości, mając na uwadze walory lokalu, przyjął hipotetyczny model wynajmu w formie hybrydy tj. łączenia najmu krótkoterminowego w sezonie letnim (3 miesiące od czerwca do sierpnia) z najmem długoterminowym (pozostałe 7 miesięcy) i ustalił w sezonie letnim stawkę dzienną najmu w kwocie 600 zł, którą pomnożył przez ilość dni w sezonie, tj. 92 dni, uwzględniając 80% obłożenia, zaś poza sezonem miesięczny czynsz w kwocie nie mniej niż 4.000,00 zł (pozew k. 2-8).

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 15 kwietnia 2016 roku (k. 33) Referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Sopocie orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty (k. 36-38) pozwana Gmina (...)zaskarżyła nakaz w całości i wniosła o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana podniosła, iż wskazana w pozwie wartość czynszu, jaką powód mógłby uzyskać z tytułu najmu lokalu jest zdecydowanie wygórowana. Na rynku istnieje popyt na mniejsze lokale i zdecydowanie trudniej jest wynająć lokal o powierzchni 158 m². Dla wartości czynszu znaczenie ma także standard lokalu, wyposażenie i położenie na kondygnacji.

Ponadto, pozwana wskazała, iż termin wykonania wyroku eksmisyjnego przypada nie na dzień uprawomocnienia się tego wyroku, lecz dopiero po wezwaniu gminy do wykonania tegoż obowiązku przez wierzyciela lub dłużnika, przy uwzględnieniu odpowiedniego czasu na znalezienie i przygotowanie odpowiedniego lokalu socjalnego. W związku z tym termin, od którego powód miałby naliczać odszkodowanie winien być inny niż wskazany w pozwie.

W piśmie procesowym z dnia 22 listopada 2016 roku (k. 52-53) powód, odnosząc się do treści sprzeciwu od nakazu zapłaty, podtrzymał w całości wszelkie twierdzenia i wnioski zawarte w pozwie.

Ponadto, wskazał, iż pozwana Gmina(...)występowała w toczącym się przeciwko H. i U. O. postępowaniu w charakterze interwenienta ubocznego, a zatem bezsprzecznie miała wiedzę o zapadłym w sprawie wyroku w chwili jego uprawomocnienia, a tym samym za datę powzięcia informacji przez pozwaną o ciążyącym na niej obowiązku przedstawienia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego należy uznać dzień uprawomocnienia się wyroku.

W piśmie procesowym z dnia 26 września 2017 roku (k. 132-133) powód rozszerzył powództwo w ten sposób, iż wniósł o zasądzenie od pozwanej kwoty 91.674,15 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu powód podniósł, iż z wydanej w toku postępowania opinii biegłego sądowego J. Ś. wynika, że w ofertach dotyczących długoterminowego najmu dużych lokali mieszkalnych w S., czynsze oferowane, tj. płacone wynajmującemu podane są jako „nadwyżka” ponad opłaty, które to najemca zobowiązany jest płacić pośrednio (przez wynajmującego) lub bezpośrednio do spółdzielni mieszkaniowej i administratora wspólnoty, przy czym opłaty te, oprócz kosztów typowo eksploatacyjnych obejmują również zobowiązania wynajmującego np. funduszu remontowego, zaliczki na koszty utrzymania wspólnych części nieruchomości. Biorąc pod uwagę, iż w okresie od 1 kwietnia 2015 roku do 31 stycznia 2016 roku powód uiszczal na rzecz spółdzielni mieszkaniowej opłaty eksploatacyjne w wysokości 1.414,59 zł miesięcznie za okres od kwietnia do sierpnia 2015 roku oraz w wysokości 1.424,66 zł miesięcznie za okres od września 2015 roku do stycznia 2016 roku oraz opłaty z tytułu spłaty raty kredytu obciążającego lokal w wysokości 531,79 zł miesięcznie, rozmiar szkody doznanej przez powoda na skutek bezprawnego działania pozwanej jest większy aniżeli kwota wskazana w treści pozwu. Na kwotę rozszerzonego powództwa składają się kwoty:

- 28.000,00 zł tytułem czynszu netto możliwego do uzyskania w okresie od 1 kwietnia 2015 roku do dnia 30 maja 2015 roku oraz od 1 września 2015 roku do 31 stycznia 2016 roku,
- 44.160,00 zł tytułem czynszu netto możliwego do uzyskania w okresie od 1 czerwca 2015 roku do 31 sierpnia 2015 roku,
- 14.196,25 zł tytułem uiszczonych w okresie od 1 kwietnia 2015 roku do 31 stycznia 2016 roku opłat eksploatacyjnych związanych z lokalem,
- 5.317,90 zł tytułem uiszczonych w okresie od 1 kwietnia 2015 roku do 31 stycznia 2016 roku rat kredytu obciążającego lokal.

Pismo to zostało złożone do akt na rozprawie dnia 3 października 2017 roku, po przesłuchaniu biegłego i oddaleniu wniosku powoda o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu wyceny najmu nieruchomości.

W piśmie procesowym z dnia 29 grudnia 2017 roku (k. 184-187) pozwana, odnosząc się do treści rozszerzonego powództwa, podtrzymała dotychczasowe twierdzenia i wnioski. Zdaniem pozwanej, wobec treści opinii biegłego zgodnie, z którą popyt na tak duży jak przedmiotowy lokal, jest mniejszy, a powód nie wykazał, iż mógłby lokal wynająć w formie najmu krótkoterminowego. Powód nie wykazał, iż byłby w stanie na wolnym rynku uzyskać od najemców oprócz czynszu również pokrycie opłat eksploatacyjnych, które ponosił za lokal na rzecz spółdzielni mieszkaniowej.

Nadto pozwana podniosła, iż do kwoty żądanego odszkodowania nie mogą być wliczane obciążenia kredytowe lokalu, z uwagi, iż są to zobowiązania właściciela wynikające z prawa własności i nie ma podstaw, by tymi kwotami obciążać najemcę. Pozwana zakwestionowała termin, od którego powód żąda odsetek od kwoty rozszerzonego powództwa, które winny być naliczane od dnia następnego po dniu doręczenia rozszerzenia powództwa, tj. od dnia 4 października 2017 roku.

Konkretyzując zaś zarzut podniesiony uprzednio w sprzeciwie od nakazu zapłaty, pozwana wskazała, iż termin, od którego odszkodowanie mogłoby być naliczane winien być późniejszy niż wskazywany przez stronę powodową, przy czym najwcześniej możliwą datą winien być dzień 1 lipca 2015 roku.

Postanowieniem z dnia 3 października 2017 roku (k. 157) Sąd Rejonowy w Sopocie stwierdził swoją niewłaściwość rzeczową i przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Gdańsku.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

Prawomocnym postanowieniem z dnia 27 stycznia 2009 roku w sprawie ICo713/03 Sąd Rejonowy w Sopocie przysądził na rzecz powoda D. K. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w S. przy ul. (...), pozostającego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

Dowód: postanowienie z dnia 27 01 2009 roku k. 11, zeznania powoda D. K. na rozprawie w dniu 22 03 2018 roku (czas 00:07:31-00:41:17).

Dla tego lokalu nie jest założona księga wieczysta. Lokal składa się z pięciu pokoi, łazienki z ubikacją, ubikacji, kuchni oraz pomieszczenia gospodarczego-piwnicy, którego powierzchnia jest liczona osobno.

Zgodnie z uchwałą Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) o numerze (...) z dnia 29 sierpnia 2007 roku, powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 157,80 m².

Dowód: zeznania powoda na rozprawie w dniu 22 03.2018 roku (czas 00:07:31-00:41:17), wiadomość e-mail k. 247 akt.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 9 grudnia 2010 roku Sąd Rejonowy w Sopocie w sprawie IC228/10 nakazał H. O. i U. O., aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...)w S. i wydali go powodowi. Jednocześnie Sąd przyznał tym osobom prawo do lokalu socjalnego i nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy lokalu socjalnego.

Gmina (...)uczestniczyła w postępowaniu w charakterze interwenienta ubocznego.

Wyrok ten uprawomocnił się dnia 25 marca 2015 roku.

Dowód wyrok z dnia 9 12 2010 roku k. 12 akt.

W dniu 7 maja 2015 roku powód złożył pozwanej Gminie zawiadomienie o treści tego wyroku i wezwał pozwaną do niezwłocznego złożenia H. i U. O. oferty zawarcia umowy lokalu socjalnego. Poinformował pozwaną, iż osoby te nie regulują, stosownie do treści art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, należnego powodowi odszkodowania. Wobec tego od chwili powzięcie przez Gminę wiedzy o tym, to pozwana jest zobowiązana zapłacić odszkodowanie na rzecz powoda.

Dowód: zawiadomienie z dnia 7 05 2015 roku k. 13 akt.

Pismem z dnia 27 maja 2015 roku pozwana poinformowała powoda o zarejestrowaniu wyroku w wykazie osób oczekujących na przyznanie lokali socjalnych pod pozycją 81. Realizacja zgłoszenia miała nastąpić zgodnie z kolejnością i w miarę możliwości z chwilą pozyskania przez pozwaną lokalu spełniającego warunki lokalu socjalnego dla dwóch osób.

Dowód: pismo pozwanej z dnia 27 05 2015 roku k. 14 akt.

Pismem z dnia 23 listopada 2015 roku, doręczonym pozwanej w dniu 26 listopada 2015 roku, powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 49.118,04 zł tytułem odszkodowania za szkodę powstałą w okresie od 7 maja 2015 roku do 31 października 2015 roku wskutek niedostarczenia uprawnionym H. i U. O. lokalu socjalnego.

W odpowiedzi z dnia 11 grudnia 2015 roku, doręczonej pełnomocnikowi powoda w dniu 15 grudnia 2015 roku, pozwana ponownie poinformowała o zarejestrowaniu uprawnionych w wykazie osób oczekujących na przyznanie lokali socjalnych. Ponadto wskazano, iż pozwana wydatkuje środki publiczne w oparciu o regulacje prawne i pod ścisłą kontrolą, nie ma więc możliwości dokonania akceptacji żądanej przez powoda kwoty odszkodowania i jej wypłaty.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 23 11 2015 roku k. 15-18, pismo pozwanej z dnia 11 12 2015 roku k. 19 akt.

Uprawnieni do lokalu socjalnego H. i U. O. zajmują należący do powoda lokal mieszkalny do chwili obecnej. Pozwana nie złożyła im oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Okoliczność ta jest między stronami bezsporna.

W okresie od 1 kwietnia 2015 roku do 31 stycznia 2016 roku powód uiszczał na rzecz spółdzielni mieszkaniowej opłaty w wysokości 1.414,59 zł miesięcznie za okres od kwietnia do sierpnia 2015 roku oraz w wysokości 1.424,66 zł miesięcznie za okres od września 2015 roku do stycznia 2016 roku. W kwotach tych mieściły się opłaty na fundusz remontowy, za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości.

Powód dokonywał także spłaty rat kredytu obciążającego lokal w wysokości po 531,79 zł miesięcznie.

Dowód: wyciąg z rachunku bankowego k. 20-26, potwierdzenia przelewów k. 134-151, wydruk stanu salda k. 152, zeznania powoda na rozprawie w dniu 22 03 2018 roku (czas 00:07:31-00:41:17).

W miesiącach: kwiecień, maj, wrzesień, październik, listopad, grudzień 2015 roku i styczeń 2016 roku wartość czynszu najmu lokalu powoda, przy uwzględnieniu wyłącznie najmu długoterminowego wyniosła 22,25 zł za 1 m² powierzchni użytkowej miesięcznie. Powierzchnia ta wynosi 157,8 m². Wartość czynszu najmu lokalu w miesiącach czerwiec, lipiec i sierpień 2015 roku, w formie najmu krótkoterminowego, wyniosła 600,00 zł za dobę przy obłożeniu 70%

Wartość czynszu najmu w miesiącach: kwiecień, maj, wrzesień, październik, listopad, grudzień 2015 roku i styczeń 2016 roku wynosiła po 3,511,05 zł miesięcznie z tym, że za maj – od 8 do 31 maja 2015 roku kwotę 2.718,23 zł.

Wartość czynszu najmu lokalu w miesiącach czerwiec, lipiec i sierpień 2015 roku wynosiła w czerwcu 12.600,00 zł, a w lipcu i sierpniu po 13.020,00 zł.

Dowód: pisemna opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości J. Ś. k. 67-89, opinia ustna uzupełniająca na rozprawie w dniu 3 10 2017 roku k. 154-155v akt.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt przez powoda, jego zeznań w charakterze strony oraz opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości J. Ś..

Zeznania powoda Sąd uznał za wiarygodne jako zbieżne ze zgromadzonymi w sprawie dokumentami.

Sąd poczynił ustalenia na podstawie opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego J. Ś.. Ustalając wysokość należnego powodowi odszkodowania Sąd oparł się na ustalonych przez biegłego stawkach czynszu najmu. Biegły przyjął dla swoich wyliczeń powierzchnię lokalu 151,4 m² wskazując, że taka powierzchnia wynika z dokonanych przez biegłego pomiarów (k. 72). Jednakże powód od początku twierdził, że lokal ma powierzchnię 158 m². Do akt sprawy (k. 247) złożył korespondencję mailową z dnia 23 lutego 2018 roku od Spółdzielni Mieszkaniowej (...), z której wynika, że powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 157,80 m². Z zeznań powoda wynikało zaś, że pomieszczenie piwnicy nie jest wliczane do tak ustalonej powierzchni lokalu. Dlatego dla ustalenia odszkodowania Sąd przyjął powierzchnię lokalu 157,80 m².

Powód od początku procesu twierdził, że możliwy jest najem tzw. hybrydowy to znaczy, że w miesiącach sezonu letniego najem był najmem dobowym. Wskazywał, że stawka za dobę najmu powinna wynosić 600 zł.

Wydając opinię pisemną biegły zastosował podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Biegły skorzystał z danych na podstawie własnych notowań, ofert Pomorskiej Bazy Ofert Nieruchomości oraz ofert prasowych. Na tej podstawie biegły zebrał próbę liczącą 11 danych. Na podstawie doświadczenia zawodowego biegłego dokonał on korekty o 15% w dół biorąc pod uwagę, że przy zawarciu umowy wynegocjowana stawka jest niższa od oferowanej. Jest to przeciętny poziom obniżki biorąc pod uwagę rodzaj rynku i wielkość lokalu. Biegły wskazał, że w S. istnieje rynek najmu długoterminowego dużych lokali. W ofertach dotyczących tego rodzaju lokali czynsz płatny wynajmującemu jest nadwyżka ponad opłaty, które najemca obowiązany jest zapłacić pośrednio lub bezpośrednio do

spółdzielni lub wspólnoty mieszkaniowej. Biorąc pod uwagę dane dotyczące nieruchomości porównawczych (k. 74) i czynniki korygujące (k. 75) biegły ustalił stawkę czynszu najmu 22,25 zł za 1m².

Co do najmu krótkoterminowego w sezonie letnim biegły wskazał na stawkę 600 zł za dobę i wykorzystanie na poziomie 70% (k. 77).

Na rozprawie dnia 3 października 2017 roku biegły podtrzymał opinię pisemną. Wskazał, że dokonał obniżki cen ofertowych o 15%, gdyż były to ceny ofertowe z roku 2017. W bazie ofert nie można bowiem uzyskać dostępu do ofert wcześniejszych. Wskazał, że najwyższe ceny jednostkowe za 1 m² osiągają lokale o powierzchni 40-60 m². Na podstawie informacji od pośredników nieruchomości biegły przyjął stawkę 600 zł na dobę wynajmu krótkoterminowego, co jest zgodne z twierdzeniem powoda. Przyjął też na tej podstawie obłożenie na poziomie 70%.

Opinie biegłego Ś. zarówno Sąd Rejonowy w Sopocie jak i Sąd Okręgowy uznał za wystarczające dla rozstrzygnięcia sprawy. Zostały one wydane na podstawie danych dostępnych dla biegłego z uwzględnieniem jego doświadczenia zawodowego oraz specyfiki rynku najmu nieruchomości w mieście takim jak S., gdzie te same lokale w sezonie letnim są wynajmowane krótkoterminowo, a przez pozostałą część roku na zasadach najmu długoterminowego.

Uznając opinie biegłego za wystarczające dla rozstrzygnięcia sprawy na rozprawie w dniu 3 października 2017 roku oddalono wniosek powoda o powołanie innego biegłego. Taki sam wniosek i z tych samych względów został oddalony na rozprawie w dniu 22 marca 2018 roku.

Sąd poczynił ustalenia na podstawie dokumentów opisanych przy dokonywaniu poszczególnych ustaleń faktycznych. Dowód z dokumentów przeprowadzono na rozprawie w dniu 22 marca 2018 roku. Dowody te nie budziły wątpliwości Sądu, co do ich wiarygodności, nie były też kwestionowane przez strony reprezentowane przez profesjonalnych pełnomocników.

Jednakże na rozprawie w dniu 22 marca 2018 roku oddalono wnioski powoda o dopuszczenie dowodu z dokumentów wskazanych w punktach 2 i 3 pisma z dnia 28 lutego 2018 roku. W ocenie Sądu dane dotyczące obłożenia lokali przeznaczonych do wynajęcia na terenie S. w roku 2017 nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy skoro roszczenie powoda dotyczy roku 2015. Wskazać w tym miejscu jedynie należy, że wskaźnik wykorzystania oferowanych do najmu lokali zależy od bardzo wielu czynników m. in. pogody, preferowanych kierunków wypoczynku, czy poziomu zamożności społeczeństwa. Inne były tego rodzaju parametry w roku 2015 i w roku 2017 chociażby z uwagi na świadczenie 500+, którego w roku 2015 jeszcze nie wypłacano, czy zagrożenie terrorystyczne w Europie.

Co do ofert najmu (pkt. 3) za rok 2017 były one nieprzydatne o tyle, że biegły bazował na ofertach z tego roku dokonując odpowiedniej ich korekty. Z załączonych wydruków nie wynika przy tym, kiedy zostały wykonane i jakiego okresu dotyczą.

Roszczenie powoda jest częściowo zasadne.

Zgodnie z przepisem art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie (ust. 1). 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 (ust. 2). 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 (ust. 3). 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. z 2016 r. poz. 380 i 585) (ust. 5). Zgodnie zaś z przepisem art. 417 par. 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.

Z poczynionych przez Sąd ustaleń wynika, że własnościowe prawo do lokalu należące do powoda nie jest dla niego dostępne do korzystania, gdyż w lokalu zamieszkują osoby, wobec których orzeczono nakaz opuszczenia i opróżnienia lokalu. Wykonanie obowiązku wstrzymano do czasu zaoferowania tym osobom przez pozwaną Gminę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Oferta ta do daty zamknięcia rozprawy nie została złożona.

Zgodnie z przywołaną regulacją art. 18 ust. 5 ustawy, właściciel może dochodzić od gminy odszkodowania pełnego, stosownie do ogólnych reguł kodeksowych (art. 361 k.c.) – art. 417 k.c. w zw. z art. 77 Konstytucji RP, jeżeli lokator nadal zamieszkuje w lokalu. W myśl art. 361 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła, a naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. W postanowieniu z dnia 25 czerwca 2008 r., (IIICZP46/08, Lex 437195), Sąd Najwyższy stwierdził, że: "Roszczenie odszkodowawcze właściciela lokalu przeciwko gminie przewidziane w art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie lokatorów [...] w związku z art. 417 k.c. obejmuje wynagrodzenie szkody w pełnej wysokości". Z kolei w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2012 r., (IIICZP12/12, OSNC z 2012 roku nr 12, poz. 138), przesądzono, że odszkodowanie przysługujące właścicielowi lokalu na podstawie art. 18 ust. 5 o ochronie praw lokatorów może obejmować opłaty związane z korzystaniem z lokalu. Sposób ustalenia wysokości należnego właścicielowi odszkodowania określa ust. 2 art. 18, stanowiąc, że - z zastrzeżeniem ust. 3 - odszkodowanie, które obowiązane są opłacać osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od lokatora odszkodowania uzupełniającego. W polskim systemie prawa cywilnego obowiązek odszkodowawczy powstaje wtedy, gdy istnieje szkoda spowodowana przez jakiś fakt (działanie lub zaniechanie) - zawinione lub bezprawne w wykonaniu obowiązanej oraz gdy między szkodą a tym faktem istnieje normalny związek przyczynowy (art. 361 k.c.) – tak Roman Dziczek w komentarzu do art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów w programie komputerowym Lex, tezy 4-6.

W ocenie Sądu powód doznał szkody w następstwie bezprawnego w rozumieniu art. 417 par. 1 k.c. postępowania pozwanej Gminy polegającego na niezaoferowaniu lokalu socjalnego osobom zajmującym lokal powoda. Nie jest przy tym trafne stanowisko pozwanej jakoby odszkodowanie to nie przysługiwało za okres od zawiadomienia Gminy o treści wyroku i wezwania do wykonania obowiązku zaoferowania lokalu socjalnego. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku nie przewiduje jakiegokolwiek terminu dla przygotowania gminy do wykonania tego obowiązku. Nie jest więc zrozumiałym stanowisko pozwanej, że roszczenie powoda powinno być rozważane dopiero za okres od 1 lipca 2015 roku, a nie od dnia zawiadomienia Gminy, co nastąpiło 7 maja 2015 roku. Zauważyć przy tym należy, że pozwana powinna była liczyć się z koniecznością zaoferowania lokalu socjalnego skoro brała udział w postępowaniu eksmisyjnym w charakterze interwenienta ubocznego. Wyrok Sądu I instancji wydano już dnia 9 grudnia 2010 roku, a uprawomocnił się on w dniu 25 marca 2015 roku.

W ocenie Sądu, roszczenie powoda było wymagalne od dnia 8 maja 2015 roku, to jest od dnia następnego po zawiadomieniu Gminy. Od tego dnia pozwana opóźniła się z wykonaniem obowiązku zaoferowania lokalu socjalnego osobom zajmującym lokal powoda. Tymczasem powód domagał się odszkodowania za okres od 1 kwietnia 2015 roku, a więc za okres przed zawiadomieniem pozwanej o wyroku. W ocenie Sądu, nie ma normalnego związku przyczynowego w rozumieniu przepisu art. 361 par. 1 k.c. pomiędzy zaniechaniem pozwanej i szkodą powoda za okres przed dniem 7 maja 2015 roku skoro od decyzji powoda zależało, kiedy zawiadomił Gminę. Natomiast powodowi przysługuje odszkodowanie za okres od dnia 8 maja 2015 roku do dnia 31 stycznia 2016 roku.

Odszkodowanie to przysługuje powodowi w zakresie szkody majątkowej w postaci utraconych korzyści (art. 361 par. 2 k.c.) - korzyści jakich powód nie uzyskał mogąc dysponować lokalem chociażby poprzez jego wynajem. Na podstawie opinii biegłego i po korekcie powierzchni lokalu Sąd uznał za zasadne odszkodowanie w miesiącach: wrzesień, październik, listopad, grudzień 2015 roku i styczeń 2016 roku po 3,511,05 zł miesięcznie (22,25 zł x 157,8 m/2). Natomiast za maj – od 8 do 31 maja 2015 roku kwotę 2.718,23 zł (22,25 zł x 157,80 m/2 : 31 dni x 24 dni).

Odszkodowanie za miesiąc czerwiec 2015 roku wynosi 12.600,00 zł (600 zł x 30 dni x 0,7), a w lipcu i sierpniu po 13.020,00 zł (600 zł x 31 dni x 0,7). Łączna wartość należnego powodowi odszkodowania wynosi 58.913,48 zł.

Rozszerzając powództwo powód domagał się kwot:

- 14.196,25 zł tytułem uiszczonych w okresie od 1 kwietnia 2015 roku do 31 stycznia 2016 roku opłat eksploatacyjnych związanych z lokalem,

- 5.317,90 zł tytułem uiszczonych w okresie od 1 kwietnia 2015 roku do 31 stycznia 2016 roku rat kredytu obciążającego lokal.

W ocenie Sądu roszczenie to w części nie zostało udowodnione, a w części jest bezzasadne.

Jak wynika ze złożonych do akt dowodów wpłat powód łączną kwotą 5.317,90 zł spłacał kredyt obciążający jego lokal. Świadczenie to nie pozostaje jednak w jakimkolwiek związku przyczynowym z niezaoferowaniem przez pozwaną lokalu socjalnego. Jest ono związane z samym faktem przysługiwania powodowi prawa własnościowego do lokalu i spłatą przez spółdzielnię kredytu zaciągniętego na budowę. Powód domagał się także kwoty 14.196,25 zł tytułem uiszczonych opłat eksploatacyjnych związanych z lokalem. Z zeznań powoda wynika jednak, że kwota ta poza opłatami eksploatacyjnymi obejmuje także wpłaty na fundusz remontowy oraz za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości, przy czym powód nie przedstawił jakiegokolwiek rozliczenia tych kwot, a jedynie same dowody wpłat.

Zdaniem Sądu, dokonane przez powoda wpłaty na poczet funduszu remontowego, opłat za użytkowanie wieczyste, czy podatek od nieruchomości nie pozostają w normalnym związku przyczynowym z zaniechaniem pozwanej Gminy. Również te opłaty powód ponosi z racji przysługiwania prawa do lokalu. Powód ponosi je bowiem niezależnie od tego czy dysponuje lokalem. Fundusz remontowy służy utrzymaniu nieruchomości wspólnej, a nie lokalu powoda, a opłaty podatków i za użytkowanie wieczyste związane są z obowiązkami podmiotu, któremu przysługuje prawo własnościowe do lokalu.

Nie ma przy tym znaczenia, to, że w przypadku najmu przyjętym jest, że uzgodniony czynsz obejmuje wpłaty do spółdzielni czy wspólnoty mieszkaniowej. Jest to bowiem kwestia umowy między stronami. Obowiązek zapłaty odszkodowania przez Gminę ma swoje źródło w ustawie, a odwołanie do przepisu art. 417 k.c. prowadzi do konieczności wykazania wszystkich przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej, a więc także szkody i istnienia związku przyczynowego.

Nie budzi wątpliwości Sądu, że powodowi przysługiwałoby odszkodowanie w zakresie uiszczonych, za osoby zajmujące lokal, opłat eksploatacyjnych, gdyby powód roszczenie to udowodnił, co do wysokości. Obowiązek dowodowy w tym zakresie, zgodnie z art. 6 k.c., obciążał powoda. Jak wyżej wskazano, powód nie przedstawił jakichkolwiek bardziej szczegółowych dokumentów pozwalających na wyliczenie opłat eksploatacyjnych, które w rzeczywistości uiszczył. W tym więc zakresie powód nie udowodnił swojego roszczenia.

Mając na uwadze tak poczynione ustalenia i rozważania, w punkcie 1 wyroku zasądzone od pozwanej kwotę 58.913,48 zł tytułem odszkodowania za okres od 8 maja 2015 roku do 31 stycznia 2016 roku. O uwzględnieniu roszczenia orzeczono na podstawie przepisów art. 18 ust. 2 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2000 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego oraz na podstawie przepisu art. 417 par. 1 k.c.

Zarówno w pozwie, jak i w piśmie rozszerzającym powództwo powód domagał się odsetek ustawowych od dnia 15 grudnia 2015 roku, mimo że domagał się świadczenia także za styczeń 2016 roku, które w grudniu 2015 roku nie było jeszcze wymagalne.

Pismem z dnia 23 listopada 2015 roku, doręczonym pozwanej w dniu 26 listopada 2015 roku, powód domagał się zapłaty kwoty 49.118,04 zł tytułem odszkodowania za szkodę powstałą w okresie od 7 maja 2015 roku do 31 października 2015 roku.

Skoro powód przed wniesieniem pozwu domagał się zapłaty świadczenia za okres od 7 maja 2015 roku do 31 października 2015 roku, a w pozwie domagał się odsetek ustawowych od dnia 15 grudnia 2015 roku należą mu się odsetki i to od dnia 8 maja 2015 roku i tylko od odszkodowania za ten okres, to jest od kwoty 48.380,33 zł. Tylko, co do tego odszkodowania pozwana opóźniła się ze spełnieniem świadczenia. Co do świadczenia za okres od 1 listopada 2015 roku do 31 stycznia 2016 roku zostało ono zgłoszone pozwanej po raz pierwszy w pozwie doręczonym wraz z odpisem nakazu w dniu 21 kwietnia 2016 roku (k. 35). Dopiero więc od dnia następnego pozwana opóźniła się ze spełnieniem świadczenia w tym zakresie – co do kwoty 10.533,15 zł.

Dlatego w punkcie 1 wyroku, a podstawie przepisów art. 481 par. 1 i 2 k.c. zasądzone odsetki od dnia 15 grudnia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku oraz od dnia 22 kwietnia 2016 roku – do dnia zapłaty.

W punkcie 2 wyroku oddalono powództwo, co do odszkodowania za okres od 1 kwietnia 2015 roku do dnia 7 maja 2015 roku oraz dalszego odszkodowania za okres od dnia 8 maja 2015 roku do dnia 31 stycznia 2016 roku uznając to roszczenie za bezzasadne. O oddaleniu powództwa orzeczono na podstawie przepisów art. 18 ust. 2 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2000 roku oraz przepisu art. 417 par. 1 k.c., stosowanych, a contrario Na podstawie przepisów art. 481 par. 1 i 2 k.c. oddalono także roszczenie o zapłatę dalszych odsetek.

W punktach 3 i 4 orzeczono o kosztach postępowania na podstawie przepisów art. 108 par. 1 k.p.c., art. 98 par. 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. i art. 100 k.p.c. Powód wygrał sprawę w 64,26%, a pozwana w 35,74%, dlatego koszty postępowania rozdzielono proporcjonalnie między stronami.

W punkcie 3 wyroku zasądzone od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.945,65 zł tytułem opłaty od uwzględnionego powództwa oraz kwotę 2.058,28 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego ($7.217 \text{ zł} \times 0,6426 = 4.637,64 \text{ zł}$; $7.217 \text{ zł} \times 0,3574 = 2.579,36 \text{ zł}$; różnica na rzecz powoda 2.058,28 zł). Zasądzone także kwotę 1.137,67 zł tytułem kosztów opinii biegłego, które wyniosły łącznie 1.770,42 zł. Powód uiścił zaliczkę w kwocie 2.000 zł. Pozwany powinien ponieść koszty biegłego w 64,26% ($1.770,42 \times 0,6426 = 1.137,67 \text{ zł}$). Odrębnym zarządzeniem orzeczono o zwrocie powodowi nadpłaconej zaliczki w kwocie 229,58 zł.

W punkcie 4 wyroku orzeczono o ściągnięciu na rzecz Skarbu Państwa kwoty 975 zł tytułem opłaty od rozszerzonego powództwa, której powód nie uiścił mimo wezwania.