

Sygn. akt. I 1 C 589/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 listopada 2022 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni - I Wydział Cywilny, Sekcja do spraw rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym w składzie:

Przewodniczący: asesor sądowy Mateusz Berent

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Małgorzata Świsł

po rozpoznaniu w dniu 10 listopada 2022 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa T. S. i J. S.

przeciwko Gminie M. G.

o zapłatę

zasądza od pozwanej Gminy M. G. na rzecz powoda T. S. kwotę 1610 zł (tysiąc sześćset dziesięć złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:

- od kwoty 1265 zł za okres od dnia 2 września 2020 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 345 zł za okres od 31 marca 2021 r. do dnia zapłaty;

zasądza od pozwanej Gminy M. G. na rzecz powoda J. S. kwotę 1610 zł (tysiąc sześćset dziesięć złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:

- od kwoty 1265 zł za okres od dnia 2 września 2020 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 345 zł za okres od 31 marca 2021 r. do dnia zapłaty;

oddala powództwo w pozostałym zakresie;

nakazuje zwrócić od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni na rzecz powodów solidarnie kwotę 450 zł (czteryście pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu różnicy między opłatą uiszczoną a opłatą należną;

rozstrzyga, że powodowie ponoszą koszty procesu w 85%, zaś pozwana w 15%, pozostawiając szczegółowe wyliczenie Referendarzowi Sądowemu.

Sygn. akt I 1 C 589/21

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 24 listopada 2022 r.

(żądanie i podstawa faktyczna pozwu)

Powodowie T. S. i J. S. wystąpili z powództwem przeciwko Gminie M. G., domagając się od pozwanej zasądzenia na rzecz każdego z nich kwoty po 10.500 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od wskazanych w pozwie szczegółowo kwot oraz zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, że wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2015 r. Sąd Rejonowy w Gdyni nakazał T. J., B. U. (1), J. T., P. U., B. U. (2) i M. C., aby opróżnili, opuścili i wydali B. C. część zabudowanej działki (...) położonej w G. przy ul. (...) i ustalił, że T. J., B. U. (1), J. T. przysługuje prawo do lokalu socjalnego, a także nakazał wstrzymanie eksmisji do czasu zaoferowaniu im przez Gminę M. G. oferty zawarcia lokalu socjalnego. Powodowie w dniu 29 kwietnia 2011 r. zawarli z B. C. umowę przelewu wierzytelności, na podstawie której nabyli roszczenia (także przyszłe) związane z nieruchomością, zaś na podstawie umowy z dnia 18 stycznia 2016 r. nabyli własność przedmiotowej nieruchomości. Pozwana do tej pory nie złożyła uprawnionym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, a uprawnieni nadal korzystają z ww. nieruchomości, nie płacąc żadnych należności. Powodowie żądali łącznie zapłaty kwoty 21.000 zł za okres od 11 października 2019 r. do 11 listopada 2020r. Powyższa kwota została wyliczona przy uwzględnieniu możliwego do uzyskania miesięcznego czynszu najmu w kwocie 1.500 zł.

(pozew, k. 3-9)

(stanowisko pozwanej)

Nakazem zapłaty z dnia 18 marca 2021 r. Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego w Gdyni orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, k. 56)

Pozwana Gmina M. G. wniosła o oddalenie powództwa w całości. Pozwana przyznała, że nie dostarczyła uprawnionym lokalu socjalnego, lecz zarzuciła, że powodowie nie udowodnili, że osoby uprawnione nie wyprowadziły się i nadal zajmują sporny lokal, a także nie płacą na rzecz powodów należności z tytułu czynszu. Nadto, nie wykazali, że w ogóle próbowali dochodzić należności od użytkowników lokal na drodze postępowania sądowego i egzekucyjnego, ani też ewentualnie w jakiej części lokatorzy uiszczali na rzecz powodów takowe należności. Zaniechanie powodów – zdaniem pozwanej – powinno skutkować stosownym do okoliczności, zwłaszcza co do stopnia winy, zmniejszeniem ewentualnej odpowiedzialności pozwanej. Pozwana zakwestionowała również wysokość żądania, zarzucając, że powodowie nie przedstawili żadnych dowodów świadczących o możliwości uzyskania czynszu w kwocie 1.500 zł miesięcznie. Nadto, wskazanie samej potencjalnej wysokości możliwego do uzyskania czynszu nie uzasadnia przyjęcia, że w spornym okresie powodowie nawet mając możliwość swobodnego dysponowania lokalem, mogliby otrzymać czynsz we wskazanej wysokości. Nadto, wedle pozwanej, powodowie nie wskazali też, jakie konkretnie utraczone korzyści utracili, albowiem przedmiotowa nieruchomość jest nieruchomością położoną w pasie nadbrzeżnym, na terenie pasa technicznego koniecznego do utrzymania brzegu zgodnie z przepisami prawa, zaś szczególny charakter nieruchomości uniemożliwia czerpanie z niej korzyści na zasadach wolnorynkowych.

(sprzeciw od nakazu zapłaty, k. 60-65)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 29 kwietnia 2011 roku pomiędzy B. C. (jako cedentką) a J. S. i T. S. (jako cesjonariuszami) doszło do zawarcia umowy „przelewu praw”. Zgodnie z przedmiotową umową, w związku z zawarciem przez strony umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w G., objętej księgą wieczystą (...), cedentka przelała na powodów wszelkie istniejące i przyszłe wierzytelności związane z tą nieruchomością.

(fakty bezsporne)

Prawomocnym wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2015 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 302/14 Sąd Rejonowy w Gdyni nakazał T. J., B. U. (1), J. T., P. U., B. U. (2), M. C. wydać B. C. część działki numer (...) o powierzchni 308

m², częściowo zabudowanej, wchodzącej w skład nieruchomości w G. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą nr (...). Jednocześnie, w punkcie II. sentencji wyroku przyznano pozwanym T. J., B. U. (1), J. T. prawo do lokalu socjalnego, wstrzymując w punkcie IV. wykonanie eksmisji do czasu złożenia im przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Przedmiotowy wyrok uprawomocnił się 29 maja 2015 roku.

(dowód: wyrok z dnia 28 kwietnia 2015r., k. 30)

Na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 18 stycznia 2016 roku przed notariusz D. E. prowadzącą kancelarię notarialną w G. (rep. A 205/2016) powodowie nabyli od B. C. udziały w wysokości po 1/2 części w prawie współwłasności ww. nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...).

(dowód: umowa sprzedaży z dnia 18 stycznia 2016r., k. 14-16)

Działka numer (...) obecnie jest oznaczona jako działka nr (...) i wchodzi w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...).

(dowód: wydruk aktualnej treści księgi wieczystej nr (...), k. 17-29)

Pismem z dnia 12 sierpnia 2020 r. powodowie wezwali Gminę M. G. do zapłaty kwoty 16.500 zł tytułem odszkodowania o jakim mowa w art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów za okres od października 2019 r. do sierpnia 2020 r. w terminie 14 dni. W piśmie tym powodowie oszacowali wysokość miesięcznego czynszu najmu tego lokalu na kwotę 1.500 zł. W odpowiedzi, pismem z dnia 1 września 2020 r. pozwana poinformowała, że zapłata odszkodowania może nastąpić dopiero na podstawie ugody lub prawomocnego wyroku sądu

(dowód: przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 12 sierpnia 2020r., k. 38-39, pismo pozwanej z dnia 1 września 2020r., k. 42)

Wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2019 r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 603/18 Sąd Rejonowy w Gdyni zasądził od pozwanej Gminy M. G. na rzecz J. S. i T. S. kwoty po 4.800 zł z tytułu odszkodowania za okres od czerwca 2015 r. do maja 2017 r. Przedmiotowy wyrok uprawomocnił się w dniu 24 września 2019 r.

(dowód: wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 30 kwietnia 2019 r., k. 33-36, wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 24 września 2019 r., k. 37)

W okresie od października 2019 r. do listopada 2020 r. J. T., T. J. i B. U. (1) nadal zamieszkiwali na przedmiotowej nieruchomości. Osoby te nie dokonywały na rzecz powodów żadnych płatności za korzystanie z ww. nieruchomości, ani też nie były przez powodów wzywane do zapłaty. Gmina M. G. dotąd nie złożyła im oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

(dowód: zeznania świadka T. J., płyta CD k. 140, zeznania świadka J. G., płyta CD k. 140, zeznania świadka B. U. (1), płyta CD k. 140, przesłuchanie powoda J. S., płyta CD, k. 140, przesłuchanie powoda T. S., płyta CD, k. 140)

Powodowie zamierzali wynająć przedmiotową nieruchomość w przypadku, gdyby doszło do wykonania wyroku eksmisyjnego.

(dowód: przesłuchanie powoda J. S., płyta CD, k. 140, przesłuchanie powoda T. S., płyta CD, k. 140)

Wysokość możliwego do uzyskania przez powodów czynszu najmu bądź dzierżawy części działki nr (...) (poprzednio nr 47/10) o powierzchni 308 m², częściowo zabudowanej, wchodzącej w skład nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) objętej księgą wieczystą o nr (...), oznaczonej jako działka (...) na mapie sytuacyjno-wysokościowej dla celów sądowych sporządzonej przez mgr inż. P. C. do spraw VII Ns 1838/04 i VII Ns 1193/05, stanowiącej integralną część wyroku Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 28 kwietnia 2015 roku w sprawie o sygnaturze akt I C 302/14 – za okres od października 2019 roku do listopada 2020 roku przy założeniu, że powodowie mieliby możliwość swobodnego

dysponowania tą nieruchomością w stanie opuszczonym przez osoby eksmitowane na mocy wyroku Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 28 kwietnia 2015 roku w sprawie o sygnaturze akt I C 302/14 wynosi 3.220 zł. Wysokość miesięcznego czynszu za ww. okres wynosi 230 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłej sądowej rzeczoznawcy majątkowego A. B., k. 130-167 wraz z pisemną opinią uzupełniającą, k. 196-198 oraz ustną opinią uzupełniającą, płyta CD k. 222)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodu z dokumentów, dowodu z zeznań świadków J. G., T. J. i B. U. (1), dowodu z przesłuchania powodów, a także dowodu z opinii biegłego sądowego.

(ocena dowodów)

Oceniając zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrył się żadnych podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej dokumentów w postaci odpisu wyroku eksmisyjnego, wyroku w poprzedniej sprawie o zapłatę (I C 603/18) oraz korespondencji stron. Podkreślić bowiem należy, iż dokumenty w postaci orzeczeń sądów powszechnych mają charakter dokumentów urzędowych i w związku z tym korzystają one z domniemania autentyczności i zgodności z prawdą wyrażonych w nich oświadczeń, których w toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie obaliła w trybie art. 252 k.p.c. W przypadku pozostałych wymienionych powyżej dokumentów mających charakter dokumentów prywatnych żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów ani nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi dokumentami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

Nadto, w zakresie dotyczącym zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu, a także braku ponoszenia jakichkolwiek opłat za korzystanie z lokalu Sąd dał wiarę zeznaniom świadków J. G., T. J. i B. U. (1). Świadczenie zgodnie potwierdzili, że nie ponoszą żadnych opłat związanych z korzystaniem z ww. nieruchomości stanowiącej przedmiot własności powodów, a także wskazali, że mimo wyroku eksmisyjnego wciąż zajmują tę nieruchomość wobec niezaoferowania im dotąd lokalu socjalnego przez pozwaną Gminę. Powyższe zeznania nie pozostają w sprzeczności z żadnymi innymi dowodami zebranymi w sprawie.

W zakresie istotnym do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy za wiarygodne należało także uznać dowód z przesłuchania powodów odnośnie do niezaoferowania przez Gminę lokalu socjalnego osobom uprawnionym, czy braku wezwania byłych lokatorów do zapłaty należności za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości. Natomiast nieistotne były zeznania powoda J. S. w zakresie możliwości wykorzystania przedmiotowej nieruchomości na cele rekreacyjno – turystyczne. Zeznania powoda w tym względzie stanowiły jedynie jego subiektywne wyobrażenia i marzenia niepoparte żadnymi wiarygodnymi dowodami, w tym wskazującymi na czynienie przygotowań do określonego zagospodarowania terenu, a nadto pozostawały w sprzeczności z opinią biegłej sądowej.

W ocenie Sądu, po złożeniu opinii uzupełniającej, brak było podstaw do odmowy wiary i mocy dowodowej pisemnej opinii przedstawionej przez biegłą sądową A. B.. Zdaniem Sądu przedmiotowa opinia stanowi pełnowartościowy i miarodajny dowód w celu ustalenia wysokości możliwego do uzyskania przez powodów czynszu najmu w okresie objętym żądaniem pozwu, została bowiem sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednią wiedzę fachową z dziedziny szacowania nieruchomości i czynszów, jest jasna, logiczna i wewnętrznym niesprzeczna, zaś konkluzje są kategoryczne i nie budzą żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego czy wiedzy powszechnej.

Jednocześnie biegła w czasie rozprawy pogłębiła argumentację zawartą w opinii, uzasadniła swoje wnioski w sposób kompleksowy i wielopłaszczyznowy oraz odpowiedziała na wszelkie pytania powodów w sposób przekonujący, nie pozostawiając jakichkolwiek wątpliwości co do przydatności opinii dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Przechodząc do rozważenia poszczególnych zarzutów strony powodowej zgłoszonych do przedmiotowej opinii, wskazać należy, że powodowie podnosili przede wszystkim, że w sprawie dotyczącej ustalenia wysokości roszczenia za okres wcześniejszy miała zastosowanie zupełnie inna metoda badawcza, która winna zostać zastosowana również w

niniejszym przypadku. Zważyć jednak należy, że biegła nie miała obowiązku konfrontowania się z opinią sporządzoną w innym postępowaniu pomiędzy tymi samymi stronami, zwłaszcza że opinia, na jaką powoływała się strona powodowa, odnosiła się do zupełnie innego okresu. Ponadto, ocena i stwierdzenia biegłej, w szczególności wybór metody badawczej i podejścia w celu ustalenia wysokości czynszu możliwego do uzyskania zostały przez biegłą prawidłowo uzasadnione, stąd brak było podstaw do dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego.

Z wyjaśnień biegłej wynika, że czynsz został oszacowany w oparciu o wartość rynkową nieruchomości określoną z zastosowaniem podejścia porównawczego metodą porównywania parami i stopy kapitalizacji, co doprowadziło do wyznaczenia rynkowego czynszu dzierżawy. Zdaniem biegłej z uwagi na specyficzny charakter wycenianej nieruchomości opisana powyżej metoda stanowiła jedyny sposób określenia stawki czynszu możliwego do uzyskania za przedmiotową nieruchomość. Biegła nie mogła natomiast ustalić wysokości możliwego do uzyskania czynszu na podstawie ofert rynkowych z uwagi na brak dostępu do danych rynkowych dotyczących rzeczywistych stawek czynszu dzierżawy za podobne nieruchomości. Dane, jakimi biegła dysponowała dotyczyły nieruchomości położonych poza rynkiem lokalnym (gł. w woj. (...)) i były to dane zdezaktualizowane.

W ocenie Sądu całkowicie nietrafne było także zastrzeżenie zgłoszone przez powodów polegające na pominięciu w postanowieniu dowodowym metody badawczej i podejścia, które biegły winien był zastosować. Z ugruntowanego orzecznictwa sądów powszechnych i Sądu Najwyższego w sprawach cywilnych i karnych wynika, że Sąd nie jest władny zobowiązać biegłego do zastosowania określonej metody czy podejścia. Metodyka pracy biegłego pozostaje w jego gestii, jako osoby posiadającej wiedzę specjalną z określonej dziedziny, toteż przywołanie przez stronę określonych metod poznawczych, stosowanych przez innego specjalistę z danej dziedziny, bez wykazania błędów metodologicznych w przedstawionej sądowi opinii biegłego, pozostaje obojętne dla oceny jej przydatności (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 12 października 2021 r., I AGa 32/18, L.). W przypadku opinii z zakresu wyceny nieruchomości wyboru właściwego podejścia, metody oraz techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca, a nie którakolwiek ze stron. Wybór ten nie może być przy tym dowolny, lecz racjonalny i uzasadniony zasadami szacowania wartości nieruchomości określonymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami i aktem wykonawczym do tej właśnie ustawy (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 28 lutego 2019 r., I ACa 792/18, L.). Zgodnie z treścią art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Mając powyższe na względzie, Sąd nie znalazł podstaw, aby sprecyzować tezę dowodową poprzez wskazanie konkretnej metody badawczej bądź podejścia. Z tych samych względów brak było podstaw do dopuszczenia dowodu z uzupełniającej opinii biegłego poprzez sporządzenie opinii z zastosowaniem określonej metody lub podejścia.

Jednocześnie brak było podstaw do ustalenia wysokości możliwego do uzyskania czynszu poprzez przyjęcie abstrakcyjnego potencjału inwestycyjnego wskazanej nieruchomości, na który wskazywali powodowie. Biegła w sposób przekonujący wyjaśniła na czym polegają ograniczenia dotyczące możliwości korzystania ze spornego gruntu, w tym rzutujące na brak możliwości prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie m.in. wynajmowania pól namiotowych czy kempingowych. Na rozprawie biegła wskazała, że przedmiotowa niezabudowana nieruchomość jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który przewiduje dla tego terenu ograniczenia i zakazy, w szczególności przewiduje zakaz zabudowy, zakaz budowy infrastruktury podziemnej czy też zakaz grodzenia gruntu. Z uwagi na powyższe ograniczenia nieruchomość ta nie może zostać wykorzystana w sposób wskazany przez powodów, tj. do urządzenia pola biwakowego czy campingowego. Prowadzenie działalności gospodarczej w postaci pola biwakowego wymagałoby nadto spełnienia wymogów wynikających z przepisów szczególnych, w tym dotyczących ogrodzenia działki, zapewnienia sanitariatów i dostępu do wody pitnej. Zważywszy jednak na liczne ograniczenia wynikające z aktów prawa miejscowego powyższe wymogi byłyby niemożliwe do spełnienia w odniesieniu do spornego gruntu. Z uwagi na wymienione powyżej zakazy przewidziane w prawie miejscowym powodowie nie mogliby zbudować odpowiedniej infrastruktury technicznej (zbiornik na ścieki, przydomowa oczyszczalnia ścieków). Nadto, zgodnie z powyższymi wymogami pole biwakowe winno być ogrodzone, tymczasem na spornym obszarze obowiązuje

zakaz grodzenia. Z kolei, domek holenderski powinien być podłączony do kanalizacji, a jak wskazano z aktów prawa miejscowego wynika zakaz budowy infrastruktury podziemnej. Podobnie wątpliwe pozostaje posadowienie na przedmiotowej nieruchomości garaży niezwiązanych trwale z gruntem z uwagi na zakaz grodzenia oraz zabudowy i konieczność zapewnienia swobodnego dostępu do linii brzegowej.

Tym samym nie sposób było przyjąć stawek wskazanych przez powodów ani też oszacować czynszu w oparciu o załączone do akt sprawy przez powodów oferty z województwa (...), które pozostawały nieadekwatne do wycenianej nieruchomości. W okolicznościach niniejszej sprawy ustalenie możliwego do uzyskania czynszu winno opierać się na rzeczywistym i istniejącym przeznaczeniu gruntu.

Mając na względzie, że opinia biegłej była kompletna, stanowcza i zupełna na podstawie art 235² §1 pkt 5 i art. 286 k.p.c. Sąd oddalił wniosek powodów i pominął dowód z opinii innego biegłego z zakresu szacowania czynszów. Podkreślić należy, że Sąd zobowiązany jest dopuścić dowód z opinii kolejnego biegłego jedynie wówczas gdy dotychczas sporządzona opinia jest niepełna, niewiarygodna, nierzetelna a tym samym niefachowa. Sam fakt, iż opinia biegłego jest niekorzystna dla strony nie jest wystarczający do uwzględnienia ww. wniosku. Podkreślić należy, że dokonywana przez biegłego wycena ma charakter szacunkowy, a w związku z tym pomiędzy wycenami dokonywanymi przez kilku biegłych mogą zachodzić różnice (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego Warszawa z dnia 23 lutego 2021 r., V ACa 659/20, L.). W rozpatrywanym przypadku nie zachodziły okoliczności o jakich mowa w przytoczonym judykacie.

(rozstrzygnięcie i podstawa prawna żądania)

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Swoje roszczenie powodowie wywodzili z przepisów art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 172. t.j. ze zm.), dalej jako: u.o.p.l. w zw. z art. 417 k.c. Zgodnie z art. 18 ust. 5 u.o.p.l. jeżeli osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy wyroku gmina nie dostarczyła lokalu, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 1509), natomiast w myśl art. 417 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.

W świetle art. 417 k.c. do przyjęcia odpowiedzialności pozwanej Gminy M. G. konieczne było zaistnienie łącznie trzech przesłanek: szkody po stronie powodów, niezgodnego z prawem działania lub zaniechania pozwanej Gminy przy wykonywaniu władzy publicznej oraz związku przyczynowego pomiędzy szkodą a zachowaniem pozwanej.

Przechodząc do oceny roszczenia powodów pod kątem przesłanek określonych w przepisie art. 417 k.c. należy wskazać, że pozwana Gmina M. G. nie kwestionowała tego, że w spornym okresie nie przedstawiła byłym lokatorom oferty najmu lokalu socjalnego i osoby te nadal przebywają w budynku znajdującym się na spornej nieruchomości. Okoliczność tę potwierdzili także byli lokatorzy J. G., T. J. i B. U. (1). W związku z tym powodowie jako współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości nie mogli wykonywać w stosunku do zajmowanej przez osoby eksmitowane nieruchomości wszystkich uprawnień, jakie przysługują im na podstawie prawa własności, w szczególności nie mogli tej nieruchomości wynająć i czerpać z tego tytułu pożytków. Brak możliwości wykonywania uprawnień wynikających z powyższego prawa w stosunku do nieruchomości spowodowany był wyłącznie brakiem dostarczenia byłym lokatorom lokalu socjalnego. Powodowie nie mogli bowiem samowolnie usunąć tych osób z nieruchomości, z uwagi na treść wyroku eksmisyjnego.

Wobec powyższego zachowanie pozwanej Gminy należało uznać za bezprawne zaniechanie, gdyż zgodnie z art. 14 ust. 1 u.o.p.l. obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Zatem jest to obowiązek bezwzględny nałożony na gminę przez ustawodawcę. Dlatego, należało uznać, iż co do zasady, pozwana odpowiada za szkodę, spowodowaną nie dostarczeniem lokalu socjalnego eksmitowanym lokatorom, jaką ponoszą współwłaściciele z uwagi na niemożność swobodnego dysponowania

należącą do nich nieruchomością. Już samo nieprzedstawienie przez pozwaną oferty umowy najmu lokalu socjalnego, tj. niewykonanie przez Gminę jej ustawowego obowiązku, stanowi zaniechanie w rozumieniu art. 417 §1 k.c. i taki pogląd należy uznać za ugruntowany w orzecznictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego. W wyroku z 18 lutego 2004 roku, V CK 253/03 L., Sąd Najwyższy stwierdził bowiem, że odpowiedzialność 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. Z kolei w postanowieniu z 25 czerwca 2008 roku, III CZP 46/08 Biuletyn SN 2008/6, Sąd Najwyższy wskazał, że „treść art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów (...) jest jednoznaczna. Stanowi on, że jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy, na podstawie art. 417 k.c. Stwierdzenie, że roszczenie odszkodowawcze przysługuje na podstawie art. 417 k.c. oznacza, iż brak jakichkolwiek przesłanek do wprowadzenia ograniczeń w zakresie stosowania tego przepisu, a w konsekwencji do stosowania art. 361 k.c.”. Wobec powyższego Sąd uznał, iż została spełniona przesłanka bezprawnego zaniechania pozwanej Gminy M. G. przy wykonywaniu władzy publicznej.

Zważyć należy, iż powodowie w niniejszej sprawie dochodzili zapłaty odszkodowania w postaci utraconych korzyści tj. możliwego do uzyskania w spornym okresie najmu bądź dzierżawy części działki nr (...) (poprzednio nr 47/10) o powierzchni 308 m². Podkreślić należy, iż w przypadku dochodzenia naprawienia szkody w postaci utraconych korzyści (lucrum cessans) koniecznym jest wykazanie przez właściciela nieruchomości, że w przypadku, gdyby jego nieruchomość, nie była zajmowana przez osoby prawomocnie eksmitowane, uzyskałby z tytułu jego najmu dochód w wysokości kwoty dochodzonej w pozwie.

Zważyć przy tym należy, iż według poglądów zawartych w orzecznictwie, ustalenie szkody w postaci utraconych korzyści ma zawsze charakter hipotetyczny, gdyż polega na przyjęciu, na podstawie okoliczności, które wystąpiły po okresie spodziewanych korzyści, że korzyść w okresie poprzednim zostałaby osiągnięta. Jednakże utrata korzyści musi być przez żądającego odszkodowania udowodniona (art. 6 k.c.). Wprawdzie nie w sensie uzyskania co do tego pewności, ale z tak dużym prawdopodobieństwem, że uzasadnia ono w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2001 r., IV CKN 119/01, LEX nr 52751; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2001 r., IV CKN 382/00, LEX nr 52543). Ustalenie szkody w postaci utraconych korzyści ma wprawdzie charakter hipotetyczny, ale szkoda taka musi być przez osobę poszkodowaną wykazana z tak dużym prawdopodobieństwem, że uzasadnia ono w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, iż utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 1999 r., III CKN 133/98, LEX nr 1213618, wyrok Sąd Najwyższego z dnia z dnia 3 października 1979r., II CR 304/79, OSNC 1980/9/164). W innym orzeczeniu z dnia 26 stycznia 2005 r., V CK 426/04, LEX nr 147221 Sąd Najwyższy zważył, iż wykazanie szkody w postaci lucrum cessans z natury rzeczy ma charakter hipotetyczny. Nie sprzeciwia się to przyjęciu, że szkoda rzeczywiście powstała, jeżeli zostanie udowodnione tak duże prawdopodobieństwo osiągnięcia korzyści majątkowej przez poszkodowanego, że rozsądnie rzecz oceniając można stwierdzić, iż poszkodowany na pewno uzyskałby korzyść, gdyby nie wystąpiło zdarzenie, w związku z którym ten skutek był niemożliwy. Podobnie przyjął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 października 2000 r., V CKN 111/00, LEX nr 52740, wskazując, iż przepis art. 361 § 2 k.c. w części dotyczącej utraconych korzyści wymaga przyjęcia hipotetycznego przebiegu zdarzeń i ustalenia wysokiego prawdopodobieństwa utraty korzyści. Ustawodawca nie wskazał bliższych kryteriów budowania tych hipotez, pozostawiając je wiedzy i doświadczeniu życiowemu składu orzekającego, stosowanym odpowiednio do okoliczności sprawy. Biorąc powyższe okoliczności pod rozwagę podkreślić należy, iż rzeczą strony powodowej było w niniejszej sprawie uprawdopodobnienie okoliczności, które w normalnym toku rzeczy doprowadziłyby do uzyskania utraconej korzyści. Nie wystarczy zatem, że strona powoła się na ogólną możliwość uzyskania korzyści – tj. brak możliwości dysponowania swoją własnością, gdyż w świetle powyższych rozważań powinna ona wykazać, że możliwość uzyskania utraconych korzyści (czynszu najmu bądź dzierżawy) była realna w konkretnej sytuacji.

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie powodowie co do zasady wykazali szkodę poniesioną w zakresie utraconych korzyści poprzez udowodnienie wysokiego prawdopodobieństwa graniczącego z pewnością, że gdyby dysponowali

sporną nieruchomością w sposób swobodny i nieskrępowany, uzyskiwaliby czynsz z tytułu najmu bądź dzierżawy ww. nieruchomości.

Jak wynika z zebranego materiału dowodowego, przedmiotowa nieruchomość jest co prawda zabudowana, lecz posadowiony na niej budynek kwalifikuje się do rozbiórki. Z tego względu przedmiotowa nieruchomość nie mogła służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. W związku z powyższym – przy określeniu możliwości użytkowania nieruchomości i pobierania z niej pożytków – należało uwzględnić przede wszystkim grunt. Kwestią sporną pozostawało ustalenie przeznaczenia nieruchomości i jej potencjału inwestycyjnego na potrzeby wyceny. Jak wskazano powyżej, przy okazji oceny dowodów, powodowie domagali się oszacowania możliwości do uzyskania czynszu przy założeniu możliwości wykorzystania nieruchomości na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, w szczególności turystycznej i rekreacyjnej, wskazywali na możliwość wznoszenia obiektów niezwiązanych trwale z gruntem (np. przyczepy kempingowe, domy holenderskie, blaszane garaże, namioty), które mogłyby zostać wykorzystane przez potencjalnych klientów. Z opinii biegłej jednoznacznie wynikało, że z uwagi na ograniczenia i zakazy wynikające z aktów prawa miejscowego niemożliwe było wykorzystanie spornej nieruchomości w sposób wskazany przez stronę powodową. Jednocześnie należy wskazać, że art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nakazuje brać pod uwagę przy wycenie nieruchomości między innymi cel wyceny, wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, stan nieruchomości czy jej przeznaczenie (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 8 listopada 2012r., I ACa 796/12; wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 10 listopada 2016r., I ACa 891/16, L.), przy czym powyższe cechy należy brać pod uwagę według stanu na dzień wyceny. Stąd też brak było podstaw do ustalenia wysokości możliwego do uzyskania czynszu poprzez przyjęcie abstrakcyjnego potencjału inwestycyjnego wskazanej nieruchomości, na który wskazywali powodowie. Ustalenie możliwego do uzyskania czynszu winno opierać się na rzeczywistym i istniejącym przeznaczeniu gruntu, nie zaś na wyobrażeniach stron co do jego przeznaczenia, skoro nie mają one pokrycia w rzeczywistym stanie gruntu i jego znaczących ograniczeniach inwestycyjnych. Mając na względzie aktualne przeznaczenie nieruchomości, przewidziane w obecnie obowiązujących aktach prawa miejscowego ograniczenia dotyczące możliwości wykorzystania gruntu, należało uznać, że nie ma możliwości prowadzenia na niej działalności gospodarczej w zakresie m.in. pól namiotowych, pól kempingowych.

W konsekwencji, Sąd ustalił wysokość możliwego do uzyskania czynszu na podstawie dowodu z opinii biegłej, przyjmując, że łączna kwota czynszu możliwa do uzyskania przez powodów w okresie objętym żądaniem pozwu wyniosła 3.220 zł. Skoro zaś powodowie są współwłaścicielami nieruchomości w udziałach po 1/2 części, a stosownie do art. 207 k.c. pożytki z rzeczy przypadają współwłaścicielom stosownie do ich udziałów, to Sąd zasądził – na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w zw. z art. 417 k.c. - od pozwanej na rzecz każdego z powodów połowę ww. sumy tj. kwotę po 1.610 zł.

(jednorazowość odszkodowania należnego na podstawie art. 18 ust. 5 u.o.p.l., ocena żądania w zakresie odsetek ustawowych za opóźnienie)

Nadto, na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 1.265 zł od dnia 2 września 2020 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 345 zł od dnia 31 marca 2021 roku do dnia zapłaty.

Podkreślić należy, iż odszkodowanie należne od gminy na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów i art. 417 k.c. jest świadczeniem jednorazowym, a nie okresowym. Jak wskazuje się w orzecznictwie zobowiązanie wynikające z odpowiedzialności odszkodowawczej gminy z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych ma charakter bezterminowy. Zgodnie z art. 455 k.c. dłużnik zobowiązania bezterminowego powinien spełnić świadczenie niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela do wykonania zobowiązania. Oznacza to, że po dojściu do wiadomości dłużnika wezwania wierzyciela do spełnienia świadczenia, ma on obowiązek spełnienia tego świadczenia i powinien to uczynić niezwłocznie (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22 stycznia 2019r., V ACa 583/17, L.).

Zważyć należy, iż pismem z dnia 12 sierpnia 2020 r. powodowie wezwali pozwaną do zapłaty kwoty 16.500 zł tytułem odszkodowania o jakim mowa w art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów za okres od października 2019 r. do sierpnia 2020r., wyznaczając 14-dniowy termin do spełnienia świadczenia, licząc od dnia doręczenia wezwania, przypadający nie później niż 3 września 2020 r. Powodowie nie załączyli potwierdzenia odbioru ww. wezwania, niemniej pozwana udzieliła odpowiedzi na zawarte w nim żądanie pismem z dnia 1 września 2020 r. W konsekwencji, Sąd doszedł do przekonania, że termin zapłaty upłynął w dniu 1 września 2020 roku, stąd odsetki za opóźnienie w zakresie odszkodowania za okres od października 2019 r. do sierpnia 2020 r. należało zasądzić od dnia 2 września 2020 r. Natomiast, roszczenie o zapłatę odszkodowania za okres od września do listopada 2020 r. stało się wymagalne niezwłocznie po doręczeniu pozwanej odpisu pozwu wraz z nakazem zapłaty, co nastąpiło w dniu 23 marca 2021 r. W tym stanie rzeczy, należało przyjąć, że świadczenie winno być spełnione w terminie do 30 marca 2021 r., a zatem odsetki za opóźnienie należały się od dnia następnego.

W pozostałym zakresie, powództwo podlegało oddaleniu na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w zw. z art. 417 k.c. a contrario.

(koszty procesu)

Zważyć należało, że po stronie powodów występowało współuczestnictwo materialne polegające na tożsamości podstawy faktycznej i prawnej praw będących przedmiotem sporu (tzw. współuczestnictwo materialne słabsze), w konsekwencji pozew podlegał jednej opłacie liczonej od wartości przedmiotu sporu, tj. od kwoty 1.050 zł. W związku z powyższym, nadpłacona opłata w kwocie 450 zł podlegała zwrotowi na podstawie art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 100 k.p.c., ustalając, że powodowie ponoszą koszty procesu w 85%, zaś pozwana w 15%. Szczegółowe wyliczenie kosztów, na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. Sąd pozostawił Referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku.