

Sygn. akt **I 1 C 5/22**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 kwietnia 2022 roku

**Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny**

w składzie: Przewodniczący: Sędzia Sławomir Splitt

Protokolant: Karolina Langa

po rozpoznaniu w dniu 8 kwietnia 2022 r. w Gdyni na rozprawie

sprawy z powództwa **D. N. i E. N.**

przeciwko **Gminie M. G.**

o zapłatę

**I.** zasądza od pozwanej **Gminy M. G.** na rzecz powodów **D. N. i E. N.** solidarnie kwotę **1.912,12 złotych** (jeden tysiąc dziewięćset dwanaście złotych dwanaście groszy), z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 8 kwietnia 2022 roku do dnia zapłaty;

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

**III.** zasądza solidarnie od powodów **D. N. i E. N.** na rzecz pozwanej **Gminy M. G.** kwotę **2.323,00 złote** (dwa tysiące trzysta dwadzieścia trzy złote), z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

## UZASADNIENIE

Powodowie D. N. i E. N. wnieśli pozew przeciwko Gminie M. G. o zapłatę kwoty 11.912,12 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, iż są właścicielami lokalu numer (...) położonego w budynku przy ulicy (...).

Wyrokiem z dnia 9 marca 2021 roku nakazano K. U. opuszczenie i wydanie lokalu jednocześnie przyznając mu uprawnienie do lokalu socjalnego i wstrzymując wykonanie wyroku do dnia zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z Gminą M. G..

Powód wnosi roszczenie za okres od maja 2021 roku do sierpnia 2021 roku dochodząc poniesionych opłat eksploatacyjnych za ten okres – w kwocie 1.912,12 złotych oraz utraconych korzyści z tytułu niemożności wynajmu przedmiotowego lokalu w kwocie 2.500,00 złotych.

Powodowie wezwali pozwaną bezskutecznie do zapłaty pismem z dnia 20 września 2021 roku.

(vide: pozew, k. 3-7)

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Pozwana zakwestionowała powództwo przede wszystkim co do wysokości.

Pozwana przyznała, iż K. U. nie przyznano lokalu socjalnego z uwagi na bardzo skąpy zasób lokalowy gminy.

Pozwana zarzuciła powodowi to, iż w żaden sposób nie udowodnili tego, aby K. U. zajmował lokal za okres objęty pozwem.

W zakresie obejmującym wymiar opłat pozwana zarzuciła, iż dokument ten nie zawiera odniesienia do dokumentów stanowiących faktyczną podstawę ich naliczenia, jak również nie przedstawiono rozliczenia za ten okres.

Dowód wpłat nie wskazuje za jaki okres dokonano wpłat na rzecz spółdzielni, tym bardziej, że kwota przelewu nie jest tożsama z kwotą odszkodowania.

Załączony wydruk opłat wskazuje ponadto opłaty, które są niezależne od ewentualnego wynajmu lokalu mieszkalnego i obciążają właścicieli lokalu.

Ponadto powodowie nie wykazali tego, aby w okresie objętym żądaniem pozwu zamierzali wynająć lokal na wolnym rynku.

Pozwana jednocześnie kwestionuje wysokość żądania z tytułu utraconego czynszu.

Ponadto powodowie nie wykazali tego, aby zamierzali dochodzić roszczenia za sporny okres od zamieszkującego lokal.

Ponadto strona pozwana kwestionuje termin początkowy odsetek uznając, iż winien być on naliczony od dnia wyrokowania z uwagi na nieustaloną wysokość roszczenia.

(vide: odpowiedź na pozew, k. 36- 40)

### ***Stan faktyczny:***

Powodowie są uprawnieni z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu numer (...) położonego w budynku numer (...) przy ulicy (...) w G..

(vide: odpis zwykły KW, k. 14- 16)

Wyrokiem zaocznym z dnia 9 marca 2021 roku nakazano K. U. opuszczenie, opróżnienie i wydanie powodowi lokalu numer (...) położonego w budynku numer (...) przy ulicy (...) w G.. Ustalono pozwanemu uprawnienie do lokalu socjalnego oraz wstrzymano wykonanie wyroku do chwili złożenia pozwanemu oferty najmu lokalu socjalnego. W postępowaniu brała udział Gmina M. G. – jako interwenient uboczny. Wyrok uprawomocnił się z dniem 24 kwietnia 2021 roku.

(vide: wyrok, k. 13)

W dniu 26 lipca 2021 roku Gmina w piśmie wskazała, iż wszczęła postępowanie w przedmiocie wskazania najmu lokalu socjalnego. Jednocześnie wskazała, iż nie ma możliwości określenia wiążącego terminu złożenia przez Gminę oferty najmu lokalu.

(vide: pismo, k. 17)

Pismem z dnia 20 wrześni 2021 roku powodowie wezwali Gminę do zapłaty kwoty 11.912,12 złotych tytułem odszkodowania za okres od maja do sierpnia 2021 roku.

(vide: pismo, k. 19- 21)

Wymiar opłat eksploatacyjnych za okres od maja 2021 roku wynosi 478,03 złotych

(vide: wymiar opłat, k. 22)

W dniu 8 września 2021 roku powodowie dokonali zapłaty kwoty 2.020,00 złotych tytułem wyrównania salda za czynsz mieszkania przy ulicy (...) w G..

(vide: dokument przelewu, k. 23)

W piśmie z dnia 28 lutego 2022 roku (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w G. oświadczyła, że za okres od maja do czerwca 2021 roku były naliczane opłaty w wysokości 478,03 złotych za każdy miesiąc (razem 956,06 złotych), zaś za okres od lipca do sierpnia 2021 roku były naliczane opłaty w kwocie 499,24 złotych za każdy miesiąc (razem 998,48 złotych). Łączny wymiar opłat za cały rok wyniósł 7.704,20 złotych.

W piśmie z dnia 28 lutego 2022 roku (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w G. oświadczyła, że opłaty za rok 2021 zostały zapłacone w całości przez D. N..

(vide: pismo spółdzielni, k. 74)

W przedmiotowym lokalu w okresie od maja do sierpnia 2021 roku przebywał K. U..

Powodowie przedmiotowy lokal wydali w tym celu, aby zamieszkiwała w nim córka, od której nie zamierzali pobierać żadnych opłat z tytułu czynszu. Córka w chwili obecnej zamieszkuje w wynajętym mieszkaniu.

(zeznania powodów, k. 87- 90)

#### **Sąd zważył co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie załączonych przez powodów dokumentów prywatnych, których nie kwestionowała strona pozwana oraz na podstawie zeznań powodów. W ocenie Sądu zeznania powodów są wiarygodne.

Podstawa dochodzonego roszczenia jest przepis art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, który stanowi że 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).

W powyższej sprawie powodowie dochodzili roszczenia obejmującego starty rzeczywiste wyrażone w poniesionych opłatach oraz korzyści utracone polegające na niemożności uzyskania środków pieniężnych z wynajmu na wolnym rynku lokalu zajmowanego przez osobę, której gmina nie przedłożyła oferty wynajmu lokalu socjalnego.

Gmina podniosła zarzuty:

- nie wykazania tego, iż K. U. zajmował sporny lokal w okresie objętym pozwem,
- nie wykazania tego, iż powodowie w okresie objętym pozwem ponieśli opłaty za sporny lokal,
- nie wykazania tego, iż powodowie zamierzali dochodzić roszczenia za sporny okres od zamieszkującego lokal,
- nie wykazania tego, iż w okresie objętym żądaniem pozwu zamierzali wynająć lokal na wolnym rynku,
- ponadto pozwana zakwestionowała wysokość dochodzonej stawki z tytułu czynszu najmu oraz termin początkowy dochodzenia odsetek wskazując, iż winien być on liczony od dnia wyrokowania ze względu na nieustaloną wysokość roszczenia.

Gmina ponadto wskazała, iż K. U. nie przyznano lokalu socjalnego z uwagi na bardzo skąpy zasób lokalowy gminy.

W ocenie Sądu część wskazanych przez gminę zarzutów należy uznać za niezasadne.

Powodowie dochodzili roszczenia od chwili uprawomocnienia się orzeczenia nakazującego eksmisję z przyznaniem eksmitowanemu uprawnienia do lokalu socjalnego. Gmina w postępowaniu tym uczestniczyła w charakterze interwenienta ubocznego, знаła zatem treść wyroku i wynikający z niego obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego.

Gmina nie może skutecznie bronić się zarzutem niemożności realizacji obowiązku nałożonego na nią prawomocnym wyrokiem sądowym z uwagi na zbyt wąską pulę mieszkań socjalnych, albowiem spoczywający na nią obowiązek ma charakter publiczny i jedynym podmiotem, który podejmuje bezpośrednie działania zmierzające do realizacji tego obowiązku jest gmina. Od jej działań, w tym prawidłowej gospodarki lokalami gminnymi zależne jest realizowanie obowiązku wynikającego z orzeczeń sądowych.

Gmina nie może skutecznie bronić się zarzutem tego, iż powodowie nie podjęli prób uzyskania należności od osoby bezpośrednio zamieszkującej lokal, albowiem obowiązek odszkodowawczy gminy nie jest oparty na zasadzie subsydiarności.

Powodowie wykazali to, iż w okresie objętym pozwem – to jest od maja 2021 roku do sierpnia 2021 roku nie mieli możliwości dysponowania lokalem z uwagi na to, iż był on zamieszkiwany przez małżonka zbywcy lokalu K. U.. Powód w swoich zeznaniach wskazał na podejmowane próby kontaktu z U., ale również posiadane informacje – od pracowników socjalnych oraz od osoby prowadzącej w jego imieniu negocjacje co do tego, iż K. U. zamieszkuje lokal.

Powodowie oparli swoje roszczenie na stracie rzeczywistej wyrażającej się w poniesionych opłatach z tytułu kosztów eksploatacyjnych lokalu oraz na korzyściach utraconych – wyrażających się w tym, iż nie mogli lokalu wynająć na wolnym rynku.

W zakresie straty rzeczywistej powodowie sprowadzili roszczenie do wartości uiszczanych opłat eksploatacyjnych.

W szczególności powodowie nie wykazali tego, aby ustalili w stosunku do zajmującego lokal K. U. jakąś wartość odpowiadającą stawce odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu i aby wzywali go do jej uiszczenia.

W ocenie Sądu strata powodów została wykazana złożonymi dokumentami, z których wynika wymiar opłat za dany lokal za okres objęty pozwem oraz fakt ich poniesienia przez powodów.

Mając na względzie to, iż powodowie mieli wolę zbycia lokalu nieobciążonego nieuprawnionym lokatorem swoim najbliższym ponoszone opłaty za ten lokal – niezależnie od tytułu poszczególnych należności stanowią stratę rzeczywistą. Na gruncie ustawy o ochronie praw lokatorów istnieje wyodrębnienie opłat niezależnych od właściciela i kosztów utrzymania lokalu, ale nic nie stoi na przeszkodzie temu, aby tymi drugimi opłatami obciążać najemcę – w czynszu, albo w innej postaci. Skoro zatem lokator zajmuje powyższy lokal to w ocenie Sądu wymiar tych opłat stanowi o stracie rzeczywistej poniesionej przez powodów, w szczególności mając na względzie ich wolę przeniesienia własności lokalu, której stoi na przeszkodzie fakt zajmowania go przez osobę nieuprawnioną.

Ponadto Sąd nie uznał zarzutu strony pozwanej tego, iż powodowie mogli część środków z tytułu dokonanych wpłat otrzymać zwrotnie w postaci rozliczenia mediów za określone, skończone okresy. W ocenie Sądu wykazania dokonania takiego zwrotu spoczywa na stronie pozwanej (podobnie jak zarzut dokonania płatności przez zajmującego lokal). Pozwana takiej okoliczności nie wykazała.

Z kolei w zakresie korzyści utraconych roszczenie powodów nie było zasadne.

Należy zauważyć, iż powodowie swoje roszczenie o zapłatę kwoty 10.000,00 złotych opierali na woli wynajmu lokalu na wolnym rynku, czemu na przeszkodzie stał fakt zajmowania go przez K. U.. Tymczasem z zeznań powodów złożonych na rozprawie wynikało to iż faktycznie nie mieli oni woli tego, aby lokal na wolnym rynku wynająć, albowiem został on kupiony jedynie na potrzeby darowania go córce powodów, od której powodowie nie chcieli w zamian za korzystanie żadnych korzyści. Skoro zatem powodowie swoje roszczenie oparli na tym, iż utracili korzyści płynące z czynszu najmu, a nie mieli woli wynajęcia lokalu ich roszczenie w tym zakresie podlega oddaleniu. Można bowiem

uznać, iż zasadnie wskazywała strona pozwana na to, iż wola wynajmu nie powinna mieć charakteru hipotetycznego, ale konkretyzować się w woli dokonania tego przez powodów, tu zaś takiej woli nie było.

Z tej też przyczyny Sąd pominął wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wysokości stawek rynkowych czynszu, albowiem w jego ocenie w sytuacji gdy powodowie nie deklarowali woli wynajmu lokalu przeprowadzenie takiego dowodu było zbędne.

W zakresie odsetek zasadnie powołała się gmina na to, iż skierowane do gminy wezwanie nie stanowiło wystarczającej podstawy do dokonania zapłaty, albowiem załączony do wezwania dokument przelewu nie określał tego, za jaki okres zapłata została dokonana. Strata rzeczywista ma charakter zwrotu konkretnego poniesionego kosztu i koszt ten musi zostać wykazany w sposób jednoznaczny w wezwaniu. Dołączenie dokumentu przelewu kwoty za bliżej nieokreślony odcinek czasu nie czyni temu zadość. Podobnie również do pozwu nie załączono dokumentów, które konkretyzowały dokonaną wpłatę. Dopiero w wyniku postawienia zarzutów powodowie w złożonym piśmie procesowym przedłożyli dokumenty ze spółdzielni z których wynikało to, iż w roku 2021 dokonywali płatności w pełnym zakresie kosztów eksploatacyjnych. To zaś daje podstawę do zasądzenia odsetek ustawowych od chwili potwierdzenia otrzymania tego pisma przez pełnomocnika strony przeciwnej, co nastąpiło na rozprawie w dniu 8 kwietnia 2022 roku.

Mając na względzie powyższe Sąd uwzględnił żądanie w zakresie straty rzeczywistej a oddalił w zakresie korzyści utraconych oraz w zakresie odsetek – w okresie – jak wskazano powyżej.

O kosztach Sad orzekł na podstawie przepisu art. 98 i 108 k.p.c. Powodowie dochodzili kwoty 11.912,12 złotych, wygrali 1.912,12 złotych – a zatem wygrali w 16% a przegrali w 84%. Koszty poniesione przez powodów to 4.384,00 złotych (opłata – 750 złotych, opłata skarbową – 34,00 złote koszty zastępstwa – 3.600 złotych). 16% to 701 złotych. Koszty poniesione przez pozwaną to 3.600,00 złotych wynagrodzenia pełnomocnika. 84% to 3.024,00 złote. Różnica kosztów to 2.323,00 złote.

Kwota niewykorzystanej zaliczki podlega zwrotowi powodom i nie bierze udziału w rozliczeniu kosztów.