

Sygn. akt I C 1180/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 maja 2016 roku

Sąd Rejonowy w Grudziądzu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Marcin Kolasiński

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Magdalena Hausman

po rozpoznaniu w dniu 5 maja 2016 roku w Grudziądzu

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. M.**

przeciwko **Gminie M. G.**

o zapłatę

I. umarza postępowanie w zakresie kwoty 3.482,40 zł (trzy tysiące czterysta osiemdziesiąt dwa złote i 40/100) wraz z odsetkami ustawowymi oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od tej kwoty;

II. zasądza od pozwanej Gminy M. G. na rzecz powódki J. M. kwotę 2.917,60 zł (dwa tysiące dziewięćset siedemnaście złotych i 60/100) wraz z odsetkami ustawowymi od następujących kwot:

- 2.188,20 zł od 12 kwietnia 2013 roku do 31 grudnia 2015 roku,
- 729,40 zł od dnia 13 maja 2013 roku do 31 grudnia 2015 roku,
- oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od w/w kwot od 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

III. oddala powództwo w pozostałej części;

IV. zasądza od pozwanej Gminy M. G. na rzecz powódki J. M. kwotę 321,67 zł (trzysta dwadzieścia jeden złotych i 67/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Grudziądzu tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa:

- od powódki J. M. kwotę 822,10 zł (osiemset dwadzieścia dwa złote i 10/100),
- od pozwanej Gminy M. G. kwotę 689,12 zł (sześćset osiemdziesiąt dziewięć złotych i 12/100).

**Sygn. akt I C 1180/13**

## UZASADNIENIE

J. M. wniosła przeciwko Gminie M. G. pozew o zapłatę kwoty 6.400,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwot i dat wskazanych w żądaniu pozwu, jak również o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że wyrokiem sądowym nakazano lokatorom opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego (...),

położonego w budynku przy ul. (...) w G., którego właścicielką jest powódka. Jednocześnie sąd przyznał wszystkim osobom zajmującym lokal prawo do lokalu socjalnego, wstrzymując wykonanie wyroku eksmisyjnego. Pierwotnie powódka domagała się zapłaty odszkodowania za okres lutego do maja 2013 roku w wysokości 1.600,00 zł miesięcznie, mającej odpowiadać wysokości czynszu, jaki uzyskiwała za dwa inne lokale znajdujące w tym samym budynku, które wynajmowała na krótkoterminowy pobyt osób na zasadach podobnych do najmu pokoi hotelowych (k. 3-7). W dalszych pismach procesowych powódka podtrzymywała swoje stanowisko odnośnie do sposobu wyliczenia odszkodowania metodą zysków (k. 70-72, 120-125, 189-192, 231-234).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z 23 maja 2015 roku referendarz sądowy orzekł zgodnie z żądaniem pozwu (k. 36).

Od powyższego nakazu zapłaty pozwana Gmina M. G. wniosła sprzeciw, w którym zaskarżyła to orzeczenie w całości, wnosząc o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu. W uzasadnieniu sprzeciwu strona pozwana podniosła, najogólniej ujmując, że strona powodowa nie wykazała i nie udowodniła wysokości roszczenia, dochodzonego na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w zw. z art. 417 k.c. Ponadto, pozwana zakwestionowała sposób określenia wysokości odszkodowania przez powódkę (k. 40-41).

Pismem procesowym z 14 kwietnia 2016 roku powódka ograniczyła żądanie, domagając się zapłaty od pozwanej kwoty 2.917,60 zł, tj. 729,40 zł za każdy miesiąc. Na miesięczne odszkodowanie miały składać się kwoty: 582,00 zł tytułem czynszu, 55,00 zł za wywóz nieczystości oraz 92,40 zł tytułem opłaty ryczałtowej za pobór zimnej wody i odprowadzanie ścieków (k. 280-281).

Sąd rozpoznał sprawę w postępowaniu zwykłym.

#### ***Sąd ustalił, co następuje:***

W. G. (1), K. S. oraz małoletnie W. G. (2), W. G. (3) i V. G. zajmowali bez tytułu prawnego lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 58,20 m<sup>2</sup>, położony w budynku przy ul. (...) w G., stanowiącym własność J. M.. W prawomocnym wyroku z 27 grudnia 2012 roku w sprawie o sygn. akt I C 2081/12 Sąd Rejonowy w Grudziądzu orzekł o nakazaniu opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu przez w/w osoby oraz o przysługiwaniu im wszystkim prawa do lokalu socjalnego. Wykonanie wyroku wstrzymano do czasu złożenia im przez Gminę M. G. oferty umowy najmu lokalu socjalnego. Pismem z 12 kwietnia 2013 roku J. M. wezwała gminę do zapłaty odszkodowania z tytułu opłat za lokal za 4 miesiące od lutego do maja 2013 roku w łącznej wysokości 6.400,00 zł (4 x 1.600,00 zł). Jednocześnie wezwała gminę do wpłat kwoty 1.600,00 zł do dziesiątego dnia każdego miesiąca do czasu dostarczenia uprawnionym lokalu socjalnego.

#### **Dowody:**

- wyrok Sądu Rejonowego w Grudziądzu z 27.12.2012 roku, sygn. akt I C 2081/12 (k. 18),
- odpis księgi wieczystej nr (...) (k. 19-22),
- wezwanie do zapłaty z 12.04.2013 r. oraz odpowiedź gminy z 18.04.2013 r. (k. 23-24).

Zanim nastąpiła utrata tytułu prawnego do zajmowania lokalu przy ul. (...), osoby tam zamieszkałe wynajmowały przedmiotowy lokal mieszkalny na podstawie umowy najmu z 23 lutego 2011 roku. Na podstawie pisma z 24 lutego 2011 roku wypowiedającego wysokość opłat za korzystanie z przedmiotowego lokalu, najemca zobowiązany był do zapłaty czynszu na rzecz wynajmującego w wysokości 582,00 zł miesięcznie do dziesiątego dnia każdego miesiąca (tj. 10,00 zł za 1 m<sup>2</sup> x 58,20 m<sup>2</sup>). Stawka czynszu w wysokości 10,00 zł za 1 m<sup>2</sup> odpowiada stawce rynkowej za wynajem podobnych lokali. Ponadto, najemca zobowiązany był do uiszczania na rzecz wynajmującego kwot 55,00 zł za wywóz nieczystości (tj. 11,00 zł x 5 osób) oraz 92,40 zł tytułem opłaty ryczałtowej za pobór zimnej wody i odprowadzanie

ścieków (6,16 zł za 1 m<sup>3</sup> x 15 m<sup>3</sup>). Osoby zajmujące lokal nie uiściły na rzecz właścicielki żadnych kwot z tytułu zajmowania mieszkania za okres od lutego do maja 2013 roku.

Dowody:

- umowa najmu z 23.02.2011 r. (k. 11-13),
- pismo z 24.02.2011 r. z podwyżką czynszu najmu (k. 14),
- pisma J. M. z uprzedzeniem o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu oraz wypowiedzeniem umowy (k. 15-17),
- pisemna opinia biegłego inż. A. L. (k. 208-222) oraz przesłuchanie biegłego inż. A. L. (k. 249-249v),
- przesłuchanie powódki J. M. (k. 185v).

J. M. prowadzi działalność gospodarczą, polegającą m.in. na wynajmie na krótkotrwały czas niektórych lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...), wyremontowanych po opuszczeniu ich przez byłych lokatorów. Opłata za wynajem wynosi co najmniej 30,00 zł za nocleg za jedną osobę.

Dowody:

- wydruk z (...) dotyczący J. M. (k. 25),
- rachunki wystawiane przez J. M. za wynajem lokali (k. 26-33, 145-147, 235),
- zdjęcia na płycie CD (koperta na k. 149),
- przesłuchanie powódki J. M. (k. 185v).

**Sąd zważył, co następuje:**

Przedstawiony powyżej stan faktyczny sąd ustalił na podstawie dokumentów przedłożonych przez stronę powodową, wymienionych w poprzedniej części uzasadnienia, jak również w oparciu o przesłuchanie powódki J. M. oraz opinię biegłego z zakresu szacowania nieruchomości inż. A. L..

Autentyczność i prawdziwość dowodów z w/w dokumentów nie została w toku procesu skutecznie zakwestionowana, jak również sąd nie znalazł uzasadnionych motywów, ażeby odmówić im wiarygodności, w związku z czym stanowiły one niebudzącą wątpliwości podstawę ustaleń faktycznych.

Sąd nie uznał jedynie mocy dowodowej ofert najmu przedkładanych w toku postępowania przez stronę powodową (k. 53-55, 73-75, 138-140), albowiem nie mogły one być miarodajne dla określenia wysokości stawki czynszu za lokal położony przy ul. (...) w G.. Wysokość czynszu nie jest bowiem uzależniona wyłącznie od powierzchni lokalu, ale również lokalizacji mieszkania, kondygnacji czy też jego stanu technicznego. Tymczasem na podstawie przedstawionych ofert najmu nie można było zweryfikować powyższych okoliczności jako podobnych do lokalu przy ul. (...). Ponadto, zdaniem sądu, kwota odszkodowania odpowiadająca wysokości czynszu za miesiące od lutego do maja 2013 roku została wystarczająco wykazana innymi dowodami, tj. pismem z 24 lutego 2011 roku z wypowiedzeniem wysokości czynszu oraz opinią biegłego inż. A. L., z których to dowodów wynikało, że gdyby stosunek najmu nie wygasł, powódka mogłaby uzyskać z tytułu opłat za korzystanie z lokalu kwotę 582,00 zł tytułem czynszu, jak również kwoty 55,00 zł za wywóz nieczystości oraz 92,40 zł tytułem opłaty ryczałtowej za pobór zimnej wody i odprowadzanie ścieków.

Sąd podzielił w całości treść i wnioski opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości inż. A. L., odnoszące się do wyceny stawki rynkowej czynszu za przedmiotowy lokal mieszkalny, albowiem były one rzetelne, jasne i przekonujące. Co prawda strona powodowa początkowo kwestionowała powyższą opinię w zakresie braku oszacowania czynszu

według kryteriów jak dla lokalu wynajmowanego na czasowy pobyt osób, to jednak ostatecznie w piśmie z 14 kwietnia 2016 roku (k. 280-281) zaakceptowała wyliczoną przez biegłego stawkę czynszu w wysokości 10,00 zł.

Wobec zaaprobowania opinii biegłego inż. A. L., sąd w swych ustaleniach nie opierał się na opinii sporządzonej przez biegłą M. S. (k. 85-100 i 179).

Sąd oddalił wniosek strony powodowej o przesłuchanie świadków W. G. (1) i K. S., albowiem strona pozwana nie kwestionowała okoliczności, na które świadkowie ci mieli być przesłuchani, tj. braku zapłaty na rzecz powódki opłat za korzystanie z lokalu przez osoby w nim zamieszkałe.

Wobec ograniczenia żądania przez powódkę do kwoty 2.917,60 zł oraz oświadczenia o zrzeczeniu się roszczenia w pozostałym zakresie, postępowanie co do kwoty 3.482,40 zł należało umorzyć na podstawie art. 355 § 1 k.p.c., o czym orzeczono w punkcie I. sentencji wyroku.

Z przeprowadzonych w niniejszym postępowaniu dowodów wynikało ponad wszelką wątpliwość, że W. G. (1) wraz z rodziną zajmował w okresie do lutego do maja 2013 roku bez tytułu prawnego lokal mieszkalny znajdujący się w budynku stanowiącym własność powódki, jak również to, że nie uiścił z tego tytułu na rzecz właścicielki żadnych należności. Okoliczności te nie były podważane przez stronę pozwaną.

Za kwestie sporne w niniejszym postępowaniu uznać należało przede wszystkim spełnienie przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego oraz prawidłowość wyliczenia przez powodów szkody.

W myśl art. 18 ust. 5 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.), jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 k.c. Natomiast zgodnie z przywołanym art. 417 § 1 k.c., za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego lub inna osoba prawna wykonująca tę władzę z mocy prawa.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że na gminie ciąży obowiązek zapewnienia lokali socjalnych dla osób, w stosunku do których orzeczono o eksmisji, a zarazem o uprawnieniu do otrzymania takiego lokalu. Nie wykonując tego obowiązku, gmina dopuszcza się niezgodnego z prawem zaniechania. Jeżeli skutek tego zaniechania wyrządzona zostanie szkoda, a pomiędzy tym zachowaniem i szkodą będzie istniał związek przyczynowy, wówczas aktualizuje się odpowiedzialność odszkodowawcza jednostki samorządu terytorialnego. Na pełną aprobatę zasługuje stanowisko Trybunału Konstytucyjnego, wyrażone w uzasadnieniu wyroku z dnia 8 kwietnia 2010 roku (sygn. P 1/08), że odpowiedzialność gminy wobec właściciela lokalu wynika z faktu niedostarczenia lokalu socjalnego w sytuacji, gdy uprawnienie do lokalu socjalnego zostało przyznane orzeczeniem sądu; wskazanie jako podstawy odpowiedzialności art. 417 k.c. oznacza, że przesłanką powstania odpowiedzialności jest stwierdzenie niewykonania przez gminę swojego obowiązku, niezależnie od przyczyn takiego stanu rzeczy (OTK-A 2010/4/33, Dz. U. Nr 75, poz. 488).

Zwrócić przy tym należy uwagę, że odpowiedzialność odszkodowawcza gminy wobec właściciela za niedostarczenie lokalu socjalnego osobie uprawnionej do takiego lokalu z mocy wyroku orzekającego eksmisję, nie jest odpowiedzialnością subsydiarną w stosunku do obowiązku tej osoby wynikającego z art. 18 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19.06.2008 roku, V CSK 31/08, OSNC-ZD 2009/1/16). Oznacza to, że właściciel lokalu nie musi najpierw występować przeciwko osobie zajmującej jego lokal bez tytułu prawnego, a jednocześnie uprawnionej z mocy wyroku do otrzymania lokalu socjalnego, lecz może swoje roszczenie odszkodowawcze skierować bezpośrednio do gminy. Ewentualna zapłata na rzecz właściciela przez osobę zajmującą lokal pomniejszyłaby zakres odpowiedzialności gminy, jednakże w niniejszym postępowaniu taka okoliczność nie została podniesiona. Ponadto, odpowiedzialność gminy za szkodę wynikłą z zajmowania lokalu bez tytułu prawnego przez osobę uprawnioną z mocy

wyroku do lokalu socjalnego oraz tej osoby jest odpowiedzialnością in solidum (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 7 grudnia 2007 roku, III CZP 121/07, OSNC 2008/12/137).

W ocenie sądu, na gruncie niniejszej sprawy nie budził wątpliwości fakt niezgodnego z prawem zaniechania przez Gminę M. G., o jakim mowa w art. 417 § 1 k.c. Wszak nie zapewniła ona lokalu socjalnego dla osób uprawnionych do jego otrzymania, pomimo iż miała taki obowiązek wynikający wprost z ustawy i prawomocnego wyroku. Niezaprzeczalne było również istnienie szkody w majątku powódki, która to powstała w wyniku zajmowania jej lokalu przez osoby nieuiszczające comiesięcznych należności. Wreszcie, istnieje adekwatny związek przyczynowy pomiędzy zaniechaniem pozwanej a powstaniem szkody u powódki. Gdyby bowiem osoby uprawnione otrzymały od gminy lokal socjalny, powódka mogłaby ten lokal wynająć innej osobie, osiągając z tego tytułu zapłatę czynszu i innych opłat.

Sąd uznał roszczenie powódki za wykazane zarówno co do zasady, jak i wysokości, mając na względzie ostateczne stanowisko powódki zawarte w piśmie z 14 kwietnia 2016 roku (k. 280-281). Wysokość czynszu i innych opłat za korzystanie z lokalu wynikała wprost z pisma powódki z 24 lutego 2011 roku, informującym osoby zamieszkujące lokal o podwyżce tych opłat (582,00 zł + 55,00 zł + 92,40 zł). Ponadto, stawka czynszu w wysokości 10,00 zł znalazła potwierdzenie w opinii biegłego inż. A. L..

Mając powyższe na uwadze, uznając roszczenie powódki za uzasadnione, na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w zw. z art. 417 k.c., sąd w punkcie II. sentencji wyroku zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.917,60 zł (4 x 729,40 zł).

O odsetkach ustawowych należnych do 31 grudnia 2015 roku orzeczono zgodnie z art. 481 § 1 i 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed nowelizacją dokonaną ustawą z 9 października 2015 roku o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1830), które weszła w życie z dniem 1 stycznia 2016 roku. O odsetkach ustawowych za opóźnienie za okres od 1 stycznia 2016 roku orzeczono w myśl art. 481 § 1 i 2 k.c. w brzmieniu nadanym powołaną ustawą.

W pozostałej części powództwo zostało przez sąd oddalone (punkt III. sentencji wyroku), tj. co do odsetek za okres przed wezwaniem w dniu 12 kwietnia 2013 roku gminy do zapłaty (w przypadku należności za luty i marzec 2013 roku) oraz odsetek za maj 2013 roku naliczonych do dnia wniesienia pozwu.

Odnośnie do odsetek za wskazane okresy, w ocenie sądu, powódka nie mogła domagać się na podstawie wezwania z 12 kwietnia 2013 roku (k. 23-23v) zasądzenia odsetek za luty i marzec 2013 roku z datą wsteczną, skoro wezwanie do zapłaty nastąpiło dopiero 12 kwietnia 2013 roku. Ponadto, zdaniem sądu, na podstawie tegoż wezwania nie można również żądać zapłaty odszkodowania za kolejne miesiące (w tym przypadku za maj 2013 roku), płatnego do dziesiątego dnia każdego następnego miesiąca. W ocenie sądu, z uwagi na charakter roszczenia odszkodowawczego, nie można żądać zapłaty odsetek za świadczenie należne dopiero w przyszłości. Wszak w kwietniu 2013 roku nie było wiadomo, czy roszczenie odszkodowawcze wobec gminy za maj 2013 roku w ogóle powstanie. Przykładowo, powódka nie mogłaby domagać się od pozwanej zapłaty, gdyby osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego uiściły na jej rzecz opłaty za maj 2013 roku.

O kosztach procesu w punkcie IV. wyroku orzeczono na zasadzie art. 100 k.p.c. Powódka wygrała niniejszą sprawę w 45,6 %, ponosząc koszty procesu w łącznej wysokości 2.137,00 zł z tytułu: opłaty sądowej od pozwu w kwocie 320,00 zł, wynagrodzenia pełnomocnika będącego radcą prawnym w wysokości 1.200,00 zł (§ 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu /tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zm./), zaliczki na poczet opinii biegłego w kwocie 500,00 zł, opłaty za zażalenie na postanowienie o przyznaniu biegłemu wynagrodzenia w kwocie 40,00 zł, wynagrodzenia pełnomocnika za postępowanie zażaleniowe w kwocie 60,00 zł (§ 12 ust. 2 pkt 1 powołanego rozporządzenia) oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł. Należał jej się zatem od pozwanej zwrot kwoty 974,47 zł, stanowiącej 45,6 % poniesionych kosztów procesu. Natomiast pozwana wygrała proces w 54,4 %, ponosząc koszty w wysokości 1.200,00 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika będącego radcą prawnym. Należał jej się zatem od powódki zwrot kwoty 652,80 zł, stanowiącej 54,4 %

poniesionych kosztów procesu. Po stosunkowym rozliczeniu tych kosztów, sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki koszty procesu w kwocie 321,67 zł.

O nakazaniu pobrania od powódki i pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Grudziądzu kwot odpowiednio 822,10 zł i 689,12 zł w punkcie V. sentencji wyroku orzeczono na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 1025 ze zm.). Wydatki związane z postępowaniem, tymczasowo poniesione przez Skarb Państwa, wyniosły 1.511,22 zł, a składały się z części wynagrodzenia biegłych (690,69 zł dla M. S. /k. 109-110/ + 1.133,17 zł dla A. L. /k. 224-225/ + 187,36 zł dla A. L. /k. 248/ = 2.011,22 zł – 500,00 zł zaliczki uiszczonej przez powódkę). Na powódkę przypadła zatem do pobrania kwota stanowiąca 54,4 % wydatków, a na pozwaną 45,6 % wydatków, tj. w zakresie, w jakim strony przegrały niniejszą sprawę.