

Sygn. akt II C 18/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 października 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR A. Z.

Protokolant: sekr. sąd. M. P.

po rozpoznaniu w dniu 27 października 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa D. K.

przeciwko Gminie Ł.

o zapłatę

1. zasądza od Gminy Ł. na rzecz D. K. kwotę 1.558,20 zł (jeden tysiąc pięćset pięćdziesiąt osiem złotych dwadzieścia groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

2. oddala powództwo w pozostałej części;

3. zasądza od D. K. na rzecz Gminy Ł. kwotę 143,25 zł (sto czterdzieści trzy złote dwadzieścia pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt II C 18/16

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 20 listopada 2015 roku powódka D. K. wniosła o zasądzenie od Gminy Ł. na jej rzecz kwoty 2.493,12 zł wraz z ustawowymi odsetkami ustawowymi od kwoty 311,46 zł od dnia 10 marca 2015 roku do dnia zapłaty, od kwoty 311,46 zł od dnia 10 kwietnia 2015 roku do dnia zapłaty, od kwoty 311,46 zł od dnia 10 maja 2015 roku do dnia zapłaty, od kwoty 311,46 zł od dnia 10 czerwca 2015 roku do dnia zapłaty, od kwoty 311,46 zł od dnia 10 lipca 2015 roku do dnia zapłaty, od kwoty 311,46 zł od dnia 10 sierpnia 2015 roku do dnia zapłaty, od kwoty 311,46 zł od dnia 10 września 2015 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 311,46 zł od dnia 10 października 2015 roku do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu stanowiska podała, że jest właścicielką nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), w której lokal numer (...) zajmowany był przez H. S., K. S., A. T.. Wyrokiem z dnia 31 października 2012 roku orzeczono eksmisję H. S., K. S., A. T. z powyższego lokalu, przyznając im jednocześnie uprawnienie do lokalu socjalnego. Powódka wskazała, iż Gmina Ł. nie wywiązała się z obowiązku złożenia oferty zawarcia umowy najmu na lokal socjalny. Pomiędzy stronami doszło do zawarcia ugody sądowej obejmującej roszczenie odszkodowawcze za okres do lutego 2015 roku. Pozwana w dalszym ciągu nie wywiązała się z obowiązku przedstawienia skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Powódka podkreśliła, iż wysokość wyliczonego odszkodowania w kwocie 2.493 zł została ustalona jako iloczyn powierzchni spornego lokalu (44,52 m²) i stawki odszkodowania ustalonej według wysokości stawki wcześniej wypowiedzianej (7 zł/m²), za okres od marca 2015 roku do października 2015 roku (44,52 m² x 7 zł/m² x 8 miesięcy).

Powódka podniosła, że strona pozwana wezwana została do dobrowolnego spełnienia świadczenia, którego jednak nie spełniła.

(pozew k.2-5)

W dniu 3 grudnia 2015 roku Referendarz sądowy Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym uwzględnił żądanie pozwu i orzekł o kosztach procesu. Odpis nakazu zapłaty doręczono pozwanej w dniu 15 grudnia 2015 roku.

(nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym k.30, dowód doręczenia k.32)

W dniu 28 grudnia 2015 roku od powyższego nakazu zapłaty, pozwana wniosła sprzeciw, w którym zaskarżyła nakaz zapłaty w całości, wnosząc o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu sprzeciwu pełnomocnik strony pozwanej wskazał, że strona powodowa nie udowodniła faktu zajmowania lokalu przez wskazane osoby uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego, ani faktu zalegania przez nie z opłatami. Zakwestionowano także okres za który powódka dochodzi odsetek ustawowych, wskazując, iż odpowiedzialność odszkodowawcza gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego jest odpowiedzialnością deliktową, mającą podstawę w art. 417 k.c.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k.34-35)

W odpowiedzi na sprzeciw pełnomocnik powódki wskazał, że trzy wpłaty lokatorów w okresie objętym pozvem zostały zaksięgowane na poczet najwcześniej powstałych zaległości z 2013 roku. Podniósł, że owe wpłaty lokatorów pozostają bez znaczenia, gdyż powódka domaga się odszkodowania od pozwanej na podstawie art.417 k.c. za niedostarczenie lokalu socjalnego.

(odpowiedź na sprzeciw k.45)

W piśmie z dnia 6 kwietnia 2016 roku pełnomocnik pozwanej wskazał, że z załączonych przez powódkę dokumentów wynika, iż w okresie objętym pozvem były dokonywane wpłaty za przedmiotowy lokal, które nie pomniejszyły zadłużenia lokatorów w 2013 roku, a zatem nie zostały zaliczone na ten okres. Podkreślono, iż wpłaty osób zajmujących lokal mają wpływ na rozstrzygnięcie, gdyż odpowiedzialności Gminy i owych osób ma charakter odpowiedzialności in solidum.

(pismo pełnomocnika pozwanej k.52-53)

Na rozprawie w dniu 21 października 2016 roku strony podtrzymały dotychczasowe stanowisko.

(stanowiska pełnomocników stron – protokół rozprawy k.63-64 i k.66, nagranie 00:01:29-00:07:19, 00:08:08-00:15:46, 00:45:52-00:52:22)

W pismach z dnia 3 listopada 2016 roku oraz z dnia 2 grudnia 2016 roku pełnomocnik powódki przedstawił sposób zaliczenia wpłat dokonanych przez zajmujących sporny lokal oraz okresy objęte ugodami zawartymi z Gminą, dotyczącymi odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego.

(pisma pełnomocnika powódki k.76, k.83)

W piśmie z dnia 26 stycznia 2017 roku pełnomocnik pozwanej wskazał, że powódka w okresie objętym pozvem dokonała nieprawidłowego zaliczenia wpłat dokonanych przez lokatorów w dniu 3 listopada 2015 roku, 22 września 2015 roku i 20 sierpnia 2015 roku. W tytułach wpłat wskazano odpowiednio październik, wrzesień i sierpień 2015 roku, a zatem brak było podstaw do ich zaliczenia na wcześniejsze okresy.

(pismo pełnomocnika pozwanej k.88)

W piśmie z dnia 21 marca 2017 roku pełnomocnik powódki wyjaśnił, iż wpłaty dokonane przez osoby zajmujące lokal numer (...) przy ulicy (...) w sierpniu, wrześniu i listopadzie 2015 roku zostały zaliczone na poczet najdalej wymagalnego długu. W ocenie strony powodowej nie zostało sprecyzowane z jakiego tytułu dokonywane były wpłaty we wskazanym przedziale czasowym – czynsz czy odszkodowanie za bezumowne korzystanie, co dało podstawę do zaliczenia wpłat na zaległości, zgodnie z art. 451 k.c.

(pismo pełnomocnika powódki k.91)

Na rozprawie w dniu 27 października 2017 roku pełnomocnik powódki popierał powództwo, podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie.

(protokół rozprawy k.102 i k.103, nagranie 00:02:31-00:04:29, 00:07-25-00:08-07)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

D. K. jest współwłaścicielką nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze LD 1M/ (...), w 1/4 części.

(dowód: wypis z księgi wieczystej k.11-14)

H. S. była najemcą lokalu numer (...) przy ul. (...) w Ł..

(dowód: kserokopia umowy najmu k.22-23, kserokopia aktu małżeństwa k.24, kserokopia pisma k.25)

Wyrokiem z dnia 31 października 2012 roku, wydanym w sprawie o sygnaturze akt II (...), z powództwa D. K., Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, nakazał pozwanym H. S., K. S., A. T. opróżnienie i wydanie D. K. lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). Sąd orzekł, iż pozwanym H. S., K. S., A. T. przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego oraz nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego do czasu złożenia im przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Wyrok uprawomocnił się w dniu 22 listopada 2012 roku.

(dowód: kserokopia wyroku k.15)

Pismem z dnia 5 marca 2012 roku, doręczonym w dniu 8 marca 2012 roku, pełnomocnik powódki wypowiedział H. S. dotychczasową stawkę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu numer (...) przy ul (...) w Ł. z dniem 1 lipca 2012 roku. Nowa stawka wynosiła 7 zł za 1 m². Od dnia 1 lipca 2012 roku odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu opiewało na kwotę 311,64 zł, opłaty za wodę i ścieki na kwotę 73,29 zł, a opłaty za wywóz nieczystości stałych 36 zł. Łącznie opłaty za lokal wynosiły 420,93 zł miesięcznie.

(dowód: kserokopia pisma wraz z kserokopią dowodu doręczenia k.18-19)

W okresie od marca do października 2015 roku w lokalu numer (...) w Ł. przy ulicy (...) zamieszkiwali jedynie H. S. i K. C. H. A. T. wymeldowała się z lokalu w 2012 roku.

Zaległości w opłatach należności czynszowych za lokal numer (...) w Ł. przy ulicy (...) w Ł. powstały w związku z przebywaniem przez kilka lat przez H. S. i K. S. w zakładzie karnym. Wcześniej nie mieli zaległości w opłatach za ten lokal.

(dowód: zeznania świadków: H. S. protokół rozprawy z dnia 21 października 2016 roku k.63-67, nagranie 00:18:22-00:28:33, K. S. protokół rozprawy z dnia 21 października 2016 roku k.65-66, nagranie 00:34:41- 00:42:41)

Na rachunku bankowym administratora nieruchomości przy ulicy (...), zostały zaksięgowane następujące wpłaty dotyczące lokalu numer (...):

-w dniu 24 sierpnia 2015 roku kwota 500 zł tytułem „za sierpień 2015”;

-w dniu 24 września 2015 roku kwota 600 zł tytułem „za mc wrzesień 2015”,

- w dniu 5 listopada 2015 roku kwota 600 zł tytułem „za mc październik 2015.”

(dowód: potwierdzenie przelewu bankowego k.57-58, k.73, k74, karta najemcy lokalu k.46-47 i k.77-78)

Pismem z dnia 18 marca 2013 roku pełnomocnik powódki zwrócił się do Urzędu Miasta Ł. z wnioskiem o złożenie oferty zawarcia umowy najmu na lokal socjalny dla H. S., K. S., A. T. zamieszkałych w lokalu numer (...) przy ulicy (...).

(dowód: kserokopia wniosku k.16)

W dniu 8 kwietnia 2013 roku Urząd Miasta Ł., Wydział Budynków i Lokali, ustosunkowując się do wniosku powódki, wskazał, iż wniosek o zabezpieczenie lokalu socjalnego dla H. S., K. S. oraz A. T. został przyjęty do realizacji.

(dowód: kserokopia pisma k.17)

W piśmie z dnia 7 września 2015 roku pełnomocnik powódki skierował do Urzędu Miasta Ł. żądanie zapłaty odszkodowania w wysokości 2.181,48 zł (za okres marzec – wrzesień 2015 roku) w terminie do dnia 30 września 2015 roku oraz kwoty 311,64 zł miesięcznie poczynsz od października 2015 roku do 10-ego dnia każdego miesiąca, w związku z niewywiązaniem się z obowiązku przedstawienia oferty zawarcia umowy najmu na lokal socjalny dla osób zajmujących lokal numer (...) przy ulicy (...) w Ł..

W odpowiedzi na powyższe pismo, w piśmie z dnia 24 września 2015 roku, Urząd Miasta Ł. poinformował pełnomocnika powódki, iż podstawą wypłaty odszkodowania przez Miasto Ł. może być wyłączenie orzeczenie sądu wydane w postępowaniu cywilnym. W związku z tym, odmówiono wypłaty kwot wskazanych w wezwaniu. Dodatkowo w piśmie wskazano, że A. T. od 20 listopada 2012 roku jest zameldowana pod innym adresem na terenie Miasta Ł., co świadczy o tym, że opuściła lokal numer (...) przy ul. (...) w Ł..

(dowód: kserokopia pisma wraz z dowodem nadania k.20, kserokopia pisma k.21)

Stan faktyczny w niniejszej sprawie został ustalony na podstawie powołanych wyżej dowodów, w tym dokumentów i ich kserokopii (art. 308 k.p.c.) oraz zeznań świadków.

Dokonując ustaleń faktycznych stanowiących podstawę rozstrzygnięcia, Sąd pominął dowody wpłat związanych ze spornym lokalem, które nie dotyczyły okresu objętego pozwem, a w konsekwencji pozostawały bez znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Na rozprawie w dniu 27 października 2017 roku Sąd oddalił wniosek pełnomocnika powódki o połączenie niniejszej sprawy z innymi sprawami stron toczącymi się przed tutejszym Sądem o sygnaturach II Nc 375/17, II C 337/17, II C 501/16 oraz II C 201/16. Albowiem, wskazane sprawy zostały już zakończone wydaniem wyroku (II C 337/17 nosząca uprzednio sygnaturę II Nc 375/17, II C 501/16). Natomiast, sprawa o sygnaturze akt II C 201/16 nie dotyczy stron przedmiotowego postępowania.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powódka D. K. wnosila o zasądzenie od Gminy Ł. na jej rzecz kwoty 2.493,12 zł wraz z ustawowymi odsetkami ustawowymi od kwoty 311,46 zł od dnia 10 marca 2015 roku do dnia zapłaty, od kwoty 311,46 zł od dnia 10 kwietnia 2015 roku do dnia zapłaty, od kwoty 311,46 zł od dnia 10 maja 2015 roku do dnia zapłaty, od kwoty 311,46 zł od dnia 10 czerwca 2015 roku do dnia zapłaty, od kwoty 311,46 zł od dnia 10 lipca 2015 roku do dnia zapłaty, od kwoty 311,46 zł od dnia 10 sierpnia 2015 roku do dnia zapłaty, od kwoty 311,46 zł od dnia 10 września 2015 roku do dnia zapłaty

oraz od kwoty 311,46 zł od dnia 10 października 2015 roku do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego, za okres od marca do października 2015 roku.

Pozwana Gmina Ł. kwestionowała żądanie pozwu wskazując, iż odpowiedzialność odszkodowawczą z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego ponosi jedynie w zakresie w jakim uszczerbek w majątku właściciela nieruchomości, w związku z brakiem możliwości swobodnego dysponowania lokalem nie został naprawiony przez osoby, wobec których orzeczono eksmisję. Pozwana zakwestionowała również okres za jaki powódka dochodziła odsetek ustawowych.

Natomiast, poza sporem stron pozostawała wysokość stawki czynszu możliwego do uzyskania z tytułu najmu spornego lokalu w okresie objętym pozwem w wysokości 7 zł za m² oraz powierzchnia owego lokalu.

Powódka D. K. była legitymowana czynnie do wystąpienia z powództwem w niniejszej sprawie jako współwłaścicielka nieruchomości przy ul. (...) w Ł., na której posadowiony jest budynek, w którym znajduje się sporny lokal numer (...). Albowiem, zgodnie z art. 209 k.c., każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Czynności zachowawcze, których mowa w art.209 k.c., są ukierunkowane na ochronę wspólnego prawa własności przed utratą lub uszczupleniem. Uszczuplenie prawa własności należy wiązać przede wszystkim z wkroczeniem w sferę uprawnień właścicielskich, np. przez naruszenie posiadania lub prawa do korzystania z rzeczy, czy pobierania pożytków. W judykaturze i piśmiennictwie przyjmuje się, że na podstawie art.209 k.c. współwłaściciel nieruchomości jest uprawniony do samodzielnego dochodzenia odszkodowania od gminy z tytułu niedostarczenia uprawnionemu lokatorowi lokalu socjalnego (tak między innymi Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 3 grudnia 2014 roku, III CZP 92/14, opubl. OSNC 2015, Nr 10, poz. 113, „Komentarz do kodeksu cywilnego.” pod red. Konrada Osajdy 2017 rok).

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Natomiast, jak wynika z ust. 6 wskazanego przepisu, orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 5 wskazanej ustawy, przez lokal socjalny należy rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Jak wynika z art. 18 ust. 1 powołanej ustawy, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Zgodnie z ustępem 2 art.18 ustawy o ochronie praw lokatorów, 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. Z kolei, 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 art.18 ustawy o ochronie praw lokatorów). Natomiast, stosownie do art. 18 ust. 5 powołanej ustawy, 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 roku - Kodeks cywilny.

Celem przepisu art.18 ustawy o ochronie praw lokatorów jest z jednej strony ochrona byłego lokatora poprzez wstrzymanie opróżnienia lokalu do czasu otrzymania lokalu socjalnego oraz przed wysokim odszkodowaniem, z drugiej zaś strony wyrównanie szkody wynikłej z uprzywilejowania byłego lokatora. Przyznanie, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu, uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego musi się łączyć ze wstrzymaniem

wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Mimo wstrzymania wykonania opróżnienia lokalu, osoba uprawniona do lokalu socjalnego obowiązana jest uiszczać właścicielowi do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego. Natomiast, odpowiedzialność gminy obejmuje całą szkodę pozostającą w normalnym związku przyczynowym z jej zaniechaniem wypełnienia obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobie do tego uprawnionej (art. 361 § 2 k.c.). 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 między innymi Sąd Najwyższy - Izba Cywilna w wyroku z dnia 19 czerwca 2008 roku, V CSK 31/08, opubl. OSNC Izba Cywilna 2009 rok, Nr A, poz. 16, str. 77). Odpowiedzialność odszkodowawcza gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego, oparta na art. 417 § 1 k.c., leży w interesie właścicieli lokali. Ich interesy bez takiej odpowiedzialności gminy byłyby w istocie pozbawione rzeczywistej ochrony. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 7 grudnia 2007 roku (III CZP 121/07), odpowiedzialność odszkodowawcza gminy wobec właściciela za niedostarczenie lokalu socjalnego byłemu lokatorowi, uprawnionemu, według wyroku orzekającego eksmisję, do lokalu socjalnego i odpowiedzialność tego lokatora wobec właściciela oparta na art. 18 ust. 1 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, ma w zakresie, w jakim ich obowiązki pokrywają się, charakter odpowiedzialności in solidum. Ponieważ odpowiedzialność odszkodowawcza gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego służy ochronie właściciela, a nie byłego lokatora uprawnionego do lokalu socjalnego, gminie, która zapłaciła właścicielowi odszkodowanie, przysługuje regres w stosunku do tego lokatora w granicach jego obowiązku określonego w art. 18 ust. 1 i 3 ustawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 2004 roku, I CK 581/03, opubl. „Biuletyn Sądu Najwyższego” 2004 rok, nr 11, s. 9).

Stosownie do przepisu 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.

Przesłankami odpowiedzialności gminy za szkodę wyrządzoną na skutek niedostarczenia lokalu socjalnego są zatem bezprawne zaniechanie polegające na niedostarczeniu lokalu, szkoda i adekwatny związek przyczynowy pomiędzy niedostarczeniem lokalu a szkodą. Zgodnie bowiem z art. 361 § 1 k.c., zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. W myśl art. 361 § 2 k.c., przewidującego zasadę pełnego odszkodowania, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. W doktrynie i judykaturze przyjmuje się, iż szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego, różnica między jego obecnym stanem majątkowym a stanem, jaki zaistniałby, gdyby nie nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę (tak między innymi Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 11 lipca 1957 roku, 2 CR 304/57, OSN 1958 roku, nr III, poz. 76). Szkoda może przyjąć postać straty, jaką poniósł poszkodowany (damnum emergens) albo polegać na pozbawieniu go korzyści, które mógłby uzyskać, gdyby nie wyrządzono mu szkody (lucrum cessans). Strata stanowi uszczuplenie aktywów, natomiast utraconą korzyścią w rozumieniu art. 361 § 2 k.c. jest to, co weszłoby do majątku poszkodowanego, gdyby zdarzenie wyrządzające szkodę nie nastąpiło. W judykaturze podkreśla się, iż ustalenie szkody w postaci utraconych korzyści ma zawsze charakter hipotetyczny. Taka szkoda musi być jednak wykazana przez poszkodowanego z tak dużym prawdopodobieństwem, aby uzasadniała ona w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 3 października 1979 roku, II CR 304/79, OSNCP 1980 rok, nr 9, poz. 164, w wyroku z 21 czerwca 2001 roku, IV CKN 382/00, opubl. LEX nr 52543; w wyroku z 18 października 2000 roku, V CKN 111/00, opubl. LEX nr 52740; w wyroku z 18 stycznia 2002 roku, I CKN 132/01, opubl. LEX nr 53144).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy podnieść, iż bezspornym jest, że na mocy wyroku z dnia 31 października 2012 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi orzekł o eksmisji dotychczasowych najemców lokalu numer (...), położonego przy ul. (...) w Ł., którego powódka jest współwłaścicielką. Wyrok uprawomocnił się w dniu 22 listopada 2012 roku. Pozwana nie kwestionowała okoliczności, że w okresie od

uprawomocnienia się powyższego orzeczenia, w tym w okresie objętym pozwem lokatorzy H. S. i K. S. korzystali z lokalu bez tytułu prawnego. Pismem z dnia 18 marca 2013 roku pełnomocnik powódki zwrócił się do Urzędu Miasta Ł. z wnioskiem o złożenie oferty zawarcia umowy najmu na lokal socjalny dla H. S., K. S., A. T. zamieszkałych w lokalu numer (...) przy ulicy (...). Zaś, w dniu 8 kwietnia 2013 roku pozwana wskazała, iż wniosek o zabezpieczenie lokalu socjalnego dla H. S., K. S. oraz A. T. został przyjęty do realizacji.

Reasumując powyższe ustalenia, należało stwierdzić, że powódka pozbawiona była możliwości wynajęcie przedmiotowego lokalu z powodu dalszego zamieszkiwania w nim dotychczasowych lokatorów i pobierania z tego tytułu pożytków, a odpowiedzialność za ten stan w okresie objętym pozwem od marca do października 2015 roku przypisać można pozwanej.

Zważyć przy tym należy, iż samo wydanie i uprawomocnienie się wyroku eksmisyjnego z orzeczeniem obowiązku zapewnienia lokalu socjalnego nie rodziło po stronie pozwanej Gminy obowiązku podjęcia natychmiastowych działań zmierzających do realizacji orzeczenia o lokalu socjalnym, ponieważ do pełnego urzeczywistnienia się obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego konieczne było zgłoszenie przez właściciela, zarządcę lokalu bądź eksmitowanego lokatora faktycznej potrzeby zaoferowania lokalu socjalnego – wystąpienie z żądaniem przyznania lokalu socjalnego na rzecz eksmitowanego lokatora (por. wyrok Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 28 kwietnia 2014 roku, I C 714/12, opubl.: (...)) W przedmiotowej sprawie, takie żądanie zostało zgłoszone przez powódkę w piśmie z dnia 18 marca 2013 roku, a pozwana miała świadomość takiego wniosku udzielając na niego odpowiedzi w dniu 8 kwietnia 2013 roku.

A zatem, na tle ustalonego stanu faktycznego, w świetle cytowanego wyżej przepisu art.417 k.c. należy uznać, że pomiędzy zaniechaniem pozwanej, a wystąpieniem skutku w postaci szkody po stronie powodowej zachodzi normalny związek przyczynowy, a to z kolei rodzi po stronie pozwanej obowiązek odszkodowawczy. Należy, bowiem podkreślić, iż na gruncie art. 18 ust. 3 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, nie budzi wątpliwości, iż pozostaje w normalnym związku przyczynowym z zaniechaniem przez gminę wypełnienia obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobie do tego uprawnionej, szkoda właściciela lokalu mieszkalnego spowodowana nieuiszczeniem przez byłego lokatora opłat za używanie zajmowanego lokalu oraz brakiem możliwości uzyskania dochodów z tytułu wynajęcia owego lokalu oraz że za tę szkodę gmina ponosi odpowiedzialność na podstawie art. 417 § 1 k.c. (tak również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 stycznia 2010 roku, II CSK 323/09, LEX nr 602680).

Pozwana wskazywała jednak, iż w okresie objętym żądaniem pozwu zajmujący lokal uiszczali na rzecz powódki opłaty za lokal.

Spór między stronami postępowania koncentrował się na sposobie zaliczenia dokonywanych przez lokatorów wpłat za korzystanie z przedmiotowego lokalu na poczet ich zobowiązań względem powódki. Strona powodowa wskazywała, iż lokatorzy w okresie objętym żądaniem pozwu dokonali wpłat na rachunek bankowy administratora nieruchomości, jednak z uwagi na nieprecyzyjne oznaczenie przez dłużników, który z długów chcą zaspokoić, wpłaty zostały zarachowane na poczet najdłuższych wymagalnych zobowiązań. Z takim stanowiskiem nie zgodziła się strona pozwana, która wskazała, iż H. S. dokonując wpłat za sporny lokal na rzecz powódki w tytule przelewu bankowego wyraźnie wskazała za jaki okres dokonuje zapłaty. Pozwana wskazała, iż powódka nieprawidłowo zaliczyła dokonane przez lokatorkę H. S. wpłaty.

Jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego, H. S. i K. S. za okres objęty żądaniem pozwu dokonali następujących wpłat na rachunek bankowy administratora nieruchomości przy ulicy (...) w Ł.: w dniu 24 sierpnia 2015 roku kwoty 500 zł tytułem „za sierpień 2015”, w dniu 24 września 2015 roku kwoty 600 zł tytułem „za mc wrzesień 2015” oraz w dniu 5 listopada 2015 roku kwoty 600 zł tytułem „za mc październik 2015.”

Zgodnie z przepisem art. 451 § 1 k.c., dłużnik mający względem tego samego wierzyciela kilka długów tego samego rodzaju może przy spełnieniu świadczenia wskazać, który dług chce zaspokoić. Jednakże to, co przypada na poczet

danego długu, wierzyciel może przede wszystkim zaliczyć na związane z tym długiem zaległe należności uboczne oraz na zalegające świadczenia główne.

Decyzja dotycząca zarachowania świadczenia należy zatem do dłużnika. Może on wskazać, które zobowiązanie wykonuje. Wierzyciel nie ma prawa się temu wskazaniu sprzeciwić, natomiast jest uprawniony do zaliczenia świadczenia, wbrew woli dłużnika, na pokrycie w pierwszej kolejności całości lub części wymagalnych należności ubocznych oraz świadczeń zaległych. To uprawnienie wierzyciela znajduje zastosowanie także wówczas, gdy dłużnik ma wobec niego tylko jeden dług, złożony z należności głównej i odsetek. Wierzyciel może zatem w ramach stosunku zobowiązaniowego wskazanego przez dłużnika dokonać w pierwszej kolejności rozliczenia np. zaległych rat, odsetek za opóźnienie czy kar umownych (tak między innymi „Komentarz do kodeksu cywilnego” pod red. Konrada Osajdy 2017 rok)

Przepis art. 451 k.c. chroni przede wszystkim interes dłużnika i dlatego jemu w pierwszej kolejności przyznaje prawo decyzji w kwestii sposobu zarachowania spełnianego świadczenia. Może on przy spełnieniu świadczenia, najpóźniej jednak zanim wierzyciel dokona stosownego zarachowania, wskazać dług, który zamierza zaspokoić. Jego wola w tym zakresie może być wyrażona w sposób dowolny, także dorozumiany (art. 60 k.c.), a jej interpretacja podlega zasadom określonym w art. 65 k.c. W szczególności o zamiarze dłużnika może świadczyć rozmiar spełnianego świadczenia dokładnie odpowiadający wysokości jednego z długów (zob. A. Rembieniński, w pracy zbiorowej „Komentarz do kodeksu cywilnego” pod red. Jana Winiarza, tom I, 1988 rok; R. Kolano „Zarachowania wierzytelności”; F. Zoll, w pracy zbiorowej „System Prawa Prywatnego” tom 6, 2014 rok; Z. Gawlik, w pracy zbiorowej pod red. A. Kidyby „Komentarz do kodeksu cywilnego, tom III, 2014 rok, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2012 roku, IV CSK 233/11, opubl. Biuletyn Sądu Najwyższego 2013 rok, Nr 3, „Komentarz do kodeksu cywilnego” pod red. Macieja Gutowskiego). Jeżeli jednak dłużnik nie wskaże, który dług chce zaspokoić, a jeden z nich uległ przedawnieniu, to nie można przyjąć, że jego wolą było zaspokojenie długu przedawnionego i wierzyciel nie może dokonać zarachowania otrzymanego świadczenia na należności przedawnione (zob. „Komentarz do kodeksu cywilnego” pod red. Macieja Gutowskiego, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 1957 roku, I CR 456/56, OSPiKA 1958 rok, Nr 9, poz. 228; F. Zoll, w pracy zbiorowej „System Prawa Prywatnego” tom 6, 2014 rok).

W ramach długu wskazanego przez dłużnika wierzyciel ma kompetencję do zmodyfikowania, wbrew woli dłużnika, sposobu zarachowania otrzymanego świadczenia i zaliczenia go przede wszystkim na związane z tym długiem zaległe należności uboczne oraz zalegające świadczenia główne (tak również Sąd Najwyższy w wyrokach: z dnia 7 maja 1998 roku, I PKN 88/98, opubl. OSNAPiUS 1999 rok, Nr 9, poz. 306; z dnia 8 marca 2002 roku, III CKN 548/00, opubl. OSNC 2003 rok, Nr 5, poz. 60; Sąd Okręgowy w Gdańsku w wyroku z dnia 7 lipca 2011 roku, III Ca 408/11, niepubl.; Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 5 grudnia 2012 roku, I ACA 1061/12, opubl. Legalis; Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 15 lutego 2013 roku, V ACa 832/12, niepubl.; zob. też P. Drapała, Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2002 roku, III CKN 495/00; M. Lemkowski, Odsetki cywilnoprawne, s. 189, „Komentarz do kodeksu cywilnego” pod red. Macieja Gutowskiego). W sytuacji zatem, gdy dłużnik ma względem wierzyciela kilka długów tego samego rodzaju, to wprawdzie przy spełnianiu świadczenia może on wskazać, który dług chce zaspokoić, jednakże to wierzyciel ostatecznie decyduje, czy zaliczyć otrzymane świadczenie zgodnie z dyspozycją dłużnika, czy też w ramach danego długu zaspokoić w pierwszej kolejności należności uboczne lub należność główną oraz w jakich proporcjach to uczynić. Rozwiązanie dopuszczające możliwość modyfikacji wskazanego przez dłużnika sposobu zarachowania zapłaty ma na celu ochronę uzasadnionego interesu wierzyciela, dla którego zwykle korzystniejsze jest zaspokojenie w pierwszej kolejności wymagalnych należności ubocznych oraz najbardziej zaległych świadczeń. Przy uwzględnieniu wskazanych w komentowanym przepisie ograniczeń, wierzyciel może zatem według swego uznania zaliczyć świadczenie dłużnika tylko na zaległość z należności głównej, podzielić ją w dowolnej proporcji pomiędzy należność główną i należności uboczne lub zarachować ją w całości na należności uboczne (tak między innymi R. Kolano, „Zarachowania wierzytelności”, F. Zoll, w pracy zbiorowej „System Prawa Prywatnego” tom 6, 2014 rok, „Komentarz do kodeksu cywilnego” pod red. Macieja Gutowskiego).

W okolicznościach niniejszej sprawy wskazać należy, iż szczególną odpowiedzialność odszkodowawczą byłego lokatora zajmującego lokal bez tytułu prawnego reguluje art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Według

przyjmowanych w piśmiennictwie kryteriów, świadczenie jest okresowe, jeżeli polega na periodycznym dawaniu uprawnionemu w czasie trwania określonego stosunku prawnego pieniędzy lub rzeczy oznaczonych co do gatunku, których ogólna ilość nie jest z góry określona. Taki charakter mają świadczenia określone w art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, które zgodnie z postanowieniami ustawy, osoba zajmująca lokal obowiązana jest uiszczać miesięcznie, aż do czasu opuszczenia lokalu.

Świadczenie odszkodowawcze byłego lokatora stanowi świadczenie okresowe, polegające na przekazywaniu określonej kwoty pieniężnej w oznaczonych odstępach czasu. Tym różni się świadczenie okresowe od jednorazowego, spełnianego sukcesywnie lub ratalnie, że wpłacane okresowo kwoty nie są zaliczane na poczet jednego świadczenia. Mamy więc do czynienia z wieloma świadczeniami okresowymi, z których każde wymagalne jest w innym terminie, w innym też terminie ulega przedawnieniu. Nadanie przewidzianym w art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów świadczeniom odszkodowawczym charakteru świadczeń okresowych, uzasadnia zastosowanie do nich dochodzenia, właściwego dla nich, trzyletniego terminu przedawnienia przewidzianego w art. 118 k.c. W rezultacie, każde z tych świadczeń stanowi odrębny dług, chociaż jest to dług tego samego rodzaju. Dłużnik może zatem przy spełnieniu świadczenia wskazać, który dług (świadczenie odszkodowawcze za jaki okres) chce zaspokoić. To zaś, co przypada na poczet tego długu (za konkretnie wskazany okres), wierzyciel może zarachować na związane z tym konkretnym świadczeniem należności uboczne.

Nie można zgodzić się ze stanowiskiem prezentowanym przez pełnomocnika powódki, zgodnie z którym wpłaty lokatorów zajmujących lokal numer (...) przy ulicy (...) zostały zarachowane na najdawniejszy dług bowiem nie oznaczyli oni długu, który chcą zaspokoić. Przeciwnie, H. S. w tytule przelewu wyraźnie wskazywała za jaki okres dokonuje wpłaty. Podała ona konkretnie miesiąc i rok. W ocenie Sądu, tak sformułowany tytuł przelewu nie budzi wątpliwości jaki był zamiar dłużniczki i jaki dług zamierzała zaspokoić. Nadto, wskazać należy, iż każdorazowo wysokość dokonanej przez dłużniczkę wpłaty przewyższała wysokość należności obejmującej: odszkodowanie za bezumowne korzystanie, opłaty za media (wynoszącej 420,93 zł miesięcznie) i odsetki, którą chciała uregulować, co dawało powódce możliwość zaliczenia nadwyżki na poczet innych długów dłużniczki, co do zarachowania której dłużniczka się nie wypowiedziała.

Nadmienić również należy, iż pełnomocnik powódki w toku procesu podtrzymywał, iż wpłaty dokonane przez lokatorkę H. S. zostały zarachowane na poczet należności dawniejszych, nie wskazując jednak, na które konkretnie długi zaliczył te wpłaty.

Reasumując, w okresie od marca do października 2015 roku H. S. i K. S. zajmujący bez tytułu prawnego lokal numer (...) w Ł. przy ulicy (...), dokonali, na rachunek administratora nieruchomości, wpłat za ten lokal za miesiąc sierpień, wrzesień i październik, w wysokości przewyższającej należność za wskazany w tytule przelewu okres. Łączne opłaty za lokal w okresie objętym pozwem wynosiły 420,93 zł, w tym odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu opiewało na kwotę 311,64 zł. Tym samym po stronie powódki względem pozwanej nie powstało roszczenie odszkodowawcze uregulowane w art.18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów za miesiące sierpień, wrzesień, październik 2015 roku. Natomiast, powództwo zasługiwało na uwzględnienie za miesiące marzec, kwiecień, maj, czerwiec, lipiec w których lokatorzy nie uiszczali odszkodowania za lokal i na które to miesiące powódka nie zarachowała wpłat przez nich dokonanych w sierpniu, wrześniu i październiku.

W rezultacie, na rzecz powódki należało zasądzić kwotę 1.558,20 zł odpowiadającą iloczynowi powierzchni lokalu (44,52 m²), stawki odszkodowania wynoszącej 7 zł za 1 m² powierzchni lokalu oraz okresu 5 miesięcy przez które powódka nie uzyskała odszkodowania za korzystanie z lokalu (44,52 x 7 x 5 =1.558,20). W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu jako bezzasadne.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli

stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe, a od dnia 1 stycznia 2016 roku odsetki ustawowe za opóźnienie (art. 481 § 2 zd. 1 k.c.).

Odpowiedzialność odszkodowawcza gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego jest odpowiedzialnością deliktową, mającą podstawę w art. 417 k.c. Świadczenie odszkodowawcze gminy stanowi bezterminowe zobowiązanie, którego postawienie w stan wymagalności następuje w rezultacie wezwania dłużnika do zapłaty. W przeciwieństwie do obowiązku uiszczania opłat przez lokatora zajmującego lokal bez tytułu prawnego, nie ma ono charakteru okresowego. W piśmie z dnia 7 września 2015 roku pełnomocnik powódki wezwał pozwaną do zapłaty odszkodowania za miesiące marzec – wrzesień 2015 roku w wysokości 2.181,48 zł w terminie do dnia 30 września 2015 roku, w związku z niewywiązaniem się z obowiązku przedstawienia oferty zawarcia umowy najmu na lokal socjalny dla osób zajmujących lokal numer (...) przy ulicy (...) w Ł.. W odpowiedzi na powyższe pismo, w piśmie z dnia 24 września 2015 roku, Urząd Miasta Ł. odmówił zapłaty odszkodowania i poinformował pełnomocnika powódki, iż podstawą wypłaty odszkodowania przez Miasto Ł. może być wyłącznie orzeczenie sądu wydane w postępowaniu cywilnym. W konsekwencji, po upływie zakreślonego w wezwaniu do zapłaty terminu pozwana pozostawała w opóźnieniu z zapłatą odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego. W związku z tym, Sąd zasądził odsetki ustawowe do kwoty 1.558,20 zł do dnia 1 października 2015 roku.

Z uwagi na wejście w życie od 1 stycznia 2016 roku zmiany w przepisach kodeksu cywilnego dotyczących odsetek i wyodrębnienie odsetek ustawowych za opóźnienie, skoro powódka domagała się odsetek w związku z nieterminowym spełnieniem świadczenia przez pozwanego (a więc w związku z opóźnieniem), w wyroku zaznaczono, że powódce od dnia 1 stycznia 2016 roku od zasądzonej kwoty należą się odsetki ustawowe za opóźnienie.

W pozostałym zakresie co do odsetek, powództwo podlegało oddaleniu jako nieuzasadnione.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z wyrażoną w art. 100 k.p.c. zasadą stosunkowego ich rozdzielenia. Powódka dochodziła pozwem kwoty 2.493,12 zł. Na jej rzecz zasądzono kwotę 1.558,20 zł, a zatem wygrała ona proces w 63 %. Na koszty procesu poniesione przez powódkę w niniejszej sprawie złożyła się opłata od pozwu w wysokości 125 zł. Pozwana poniosła koszty zastępstwa procesowego w kwocie 600 zł (ustalone zgodnie § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 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, Dz.U. Nr 163, poz.1349 ze zm.). Łącznie procesu koszty poniesione przez powódkę i pozwaną opiewały na kwotę 725 złotych. W rezultacie, Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 143,25 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.