

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 5 czerwca 2019 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Maria Taront

Protokolant: st. sekr. sąd. Agata Łąkowska-Niemier

po rozpoznaniu w dniu 22 maja 2019 roku w Poznaniu

sprawy z powództwa K. Ż.

przeciwko Gminie M. P.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 73.692,09 zł (siedemdziesiąt trzy tysiące sześćset dziewięćdziesiąt dwa złote dziewięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie począwszy od dnia 14 lipca 2018 roku do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. kosztami postępowania obciąża strony stosunkowo: powódkę w 24 %, a pozwaną w 76 % i z tego tytułu zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 7650,44 zł.

SSO Maria Taront

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26 czerwca 2018 roku powódka K. Ż., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, iż Sąd zasądza od pozwanej – Gminy M. P. na rzecz powódki kwotę 97.200,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwanej odpisu pozwu do dnia zapłaty oraz zasądza od pozwanej na rzecz powódki zwrot kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz kosztów opłaty skarbowej. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż jej roszczenie dotyczy poniesionej przez nią szkody na skutek niezgodnego z prawem zaniechania przez pozwaną zapewnienia lokalu socjalnego w sytuacji, gdy obowiązek ten wynika wprost z treści obowiązujących przepisów. Powódka podniosła, iż jest właścicielem nieruchomości lokalowej w P. przy ul. (...), w której zamieszkują lokatorzy M. G., P. G., K. S. i P. S. (1), co do których Sąd Rejonowy (...) w Poznaniu wyrokiem z dnia 12 lutego 2015 roku orzekł o nakazie opróżnienia, opuszczenia i wydania powódce ww. lokalu, wstrzymując wykonywanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę M. P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Do dnia wniesienia pozwu lokatorzy ci zamieszkują lokal i nie uiszczają żadnych opłat na rzecz powódki, a pozwana nie złożyła dotychczas oferty zawarcia umowy najmu socjalnego z wymienionymi wyżej osobami. Powódka wskazała, iż z tytułu najmu lokalu mogła za okres objęty pozwem uzyskać czynsz w wysokości 97.200,00 zł, co wyliczyła na podstawie faktu, iż jest właścicielką podobnego lokalu w tym samym budynku, z tytułu czego pobiera określone kwoty od najemców. Powódka podniosła, iż dochodzi ona odszkodowania za okres ostatnich 3 lat tj. od dnia 27 czerwca 2015 roku do dnia 27 czerwca 2018 roku. Pismem z dnia 20 lipca 2018 roku pełnomocnik powódki, w związku ze zobowiązaniem z dnia 10 lipca 2018 roku, uzupełnił brak formalny pozwu przez dokładne określenie żądania odsetkowego poprzez wskazanie, iż powódka żąda zasądzenia od pozwanej odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 14 lipca 2018 roku do dnia zapłaty. Powódka uzasadniła przyjęcie ww. daty jako

daty początkowej naliczania odsetek w ten sposób, iż pismem z dnia 10 czerwca 2018 roku wezwała ona pozwaną do dobrowolnego spełnienia świadczenia w terminie 14 dni od otrzymania wezwania. Pismo zostało doręczone stronie pozwanej w dniu 29 czerwca 2018 roku, zatem termin wyznaczony w wezwaniu mijał dnia 13 lipca 2018 roku, wobec czego roszczenie stało się wymagalne w dniu 14 lipca 2018 roku.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 16 sierpnia 2018 roku referendarz sądowy nakazał pozwanej, aby w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu zapłaty zapłaciła powódce kwotę 97.200,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 14 lipca 2018 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 4.832,00 zł tytułem kosztów postępowania albo wniosła w tym terminie sprzeciw.

Pismem z dnia 3 września 2018 roku pozwana, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 16 sierpnia 2018 roku, zaskarżając nakaz zapłaty w całości i wnosząc o oddalenie powództwa. W pierwszej kolejności pozwana zaprzeczyła, jakoby osoby uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego zamieszkiwały w lokalu powódki w okresie objętym pozwem i podniosła, że twierdzenia powódki w tym zakresie nie znalazły oparcia w dowodach. Podważyła także wysokość czynszu najmu lokalu wskazanego w pozwie i podniosła, że kwota ta jest zawyżona i również nie znajduje oparcia w dowodach. Nadto pozwana podważyła zamiar wynajęcia przez powódkę spornego lokalu w okresie objętym pozwem. Pozwana zakwestionowała też co do zasady i wysokości żądanie zasądzenia w ramach odszkodowania opłat niezależnych od właściciela, wskazując, iż nie jest normalnym następstwem niedostarczenia przez pozwaną lokalu socjalnego fakt, że byli lokatorzy nie uiszczają opłat niezależnych od właściciela. Pozwana wskazała także, że powódka nie może żądać odszkodowania za okres przed uprawomocnieniem się wyroku eksmisyjnego z dnia 12 lutego 2015 roku, zatem konieczne jest ustalenie, czy wyrok jest prawomocny i od kiedy. Pozwana podniosła też zarzut przedawnienia w części obejmującej okres starszy aniżeli 3 lata, licząc wstecz od dnia wytoczenia powództwa.

Pismem z dnia 27 września 2018 roku pełnomocnik powódki, w ramach ustosunkowania się względem sprzeciwu pozwanej, podtrzymał wszystkie dotychczasowe twierdzenia i wnioski zawarte w pozwie, zaprzeczając wszelkim zarzutom podniesionym przez pozwaną, poza wprost przyznanymi. W piśmie z dnia 31 października 2018 roku pełnomocnik pozwanej podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko wyrażone w sprzeciwie od nakazu zapłaty. Pismem z dnia 10 grudnia 2018 roku pełnomocnik powódki zmodyfikował uzasadnienie żądania pozwu poprzez wskazanie, że powódka dochodzi odszkodowania za okres od dnia 1 grudnia 2015 roku do dnia 10 grudnia 2018 roku. W piśmie z dnia 17 grudnia 2018 roku pełnomocnik pozwanej podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko i ustosunkował się do treści poprzedniego pisma strony przeciwnej. Pismem z dnia 22 maja 2019 roku pełnomocnik powódki ponownie zmodyfikował uzasadnienie żądania pozwu poprzez wskazanie, iż powódka dochodzi odszkodowania za okres od dnia 1 grudnia 2015 roku do dnia 22 maja 2019 roku.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka w ramach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej jest wraz z małżonkiem P. Ż. właścicielką nieruchomości lokalowej w postaci lokalu mieszkalnego, położonej przy ul. (...) w P., dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Dowód: okoliczność niesporna, jak również odpis zwykły księgi wieczystej (...) – k. 22-30 akt.

Wyżej opisany lokal mieszkalny zamieszkiwany jest przez M. G., P. G., K. S., P. S. (1) oraz B. M.. W dniu 1 marca 2008 roku powódka zawarła z B. M. i E. M. umowę najmu przedmiotowego lokalu. Po śmierci E. M. w stosunek najmu w miejsce zmarłej wstąpiła M. G.. Uprawnionymi do wspólnego zamieszkania z wyżej wymienionymi były małoletnie dzieci M. K. S. oraz P. S. (2), która w 2014 roku uzyskała pełnoletniość. Również w (...) urodził się syn P. P. S., który od tamtej pory także zamieszkuje w spornym lokalu. Pismami z dnia 18 grudnia 2009 roku i 18 lutego 2010 roku powódka wypowiedziała najemcom stosunek najmu z zachowaniem trzyletniego okresu wypowiedzenia. W stosunku do B. M. stosunek najmu upłynął z dniem 31 grudnia 2012 roku, a w stosunku do M. G. w dniu 28 lutego 2013 roku.

Lokatorzy do dnia dzisiejszego nie opróżnili należącego do powódki lokalu. Osoby te obecnie nie uiszczają z tytułu zamieszkiwania w lokalu żadnych opłat, oprócz rachunków za prąd.

Dowód: twierdzenia powódki zawarte w pozwie – k. 4 akt oraz w piśmie z dnia 27 września 2018 roku – k. 57 akt; zeznania świadków M. G. i P. S. (2) na rozprawie w dniu 26 listopada 2018 roku zawarte w protokole k. 74-75 akt oraz e-protokole k. 76 akt; uzasadnienie wyroku Sądu Rejonowego (...) w P.z dnia 12 lutego 2015 roku, sygn. akt(...)- k. 104-115 akt (...)

Wydanym w sprawie(...) wyrokiem zaocznym w stosunku do B. M. z dnia 12 lutego 2015 roku Sąd Rejonowy (...) w P. po rozpoznaniu sprawy z powództwa K. Ż. przy udziale interwenienta ubocznego – Miasta P. przeciwko B. M., M. G., P. S. (2), małoletniemu K. S. i małoletniemu P. S. (1) o opróżnienie lokalu mieszkalnego nakazał pozwanym, aby opuścili i wydali powódce lokal mieszkalny nr (...) położony w P. przy ul. (...), w stanie wolnym od rzeczy i praw pozwanym; nie przyznał pozwanemu B. M. uprawnień do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów komunalnych; przyznał pozwanym M. G., P. S. (2), małoletniemu K. S. i małoletniemu P. S. (1) uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów komunalnych; w stosunku do pozwanych M. G., P. S. (2), Małoletniego K. S. i małoletniego P. S. (1) nakazał wstrzymać wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę M. P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wobec oddalenia apelacji wyrok stał się prawomocny z dniem 20 października 2015 roku.

Dowód: kserokopia odpisu wyroku Sądu Rejonowego (...) w P. z dnia 12 lutego 2015 roku, sygn. akt (...) – k. 20-21 akt; wyrok Sądu Rejonowego (...) w P.z dnia 12 lutego 2015 roku, sygn. akt(...) – k. 95-96 akt sprawy (...) wyrok Sądu Okręgowego w P. z dnia 20 października 2015 roku, sygn. akt (...) – k. 160 akt sprawy(...); zarządzenie o stwierdzeniu prawomocności wyroku Sądu Rejonowego (...) w Poznaniu z dnia 12 lutego 2015 roku- k. 163V akt (...).

Z uwagi na nieopłacanie czynszu powódka uzyskała przeciwko byłym najemcom tytuł wykonawczy – nakaz zapłaty z dnia 26 stycznia 2016 roku wydany przez Sąd Rejonowy (...) w P. (sygnatura akt (...)) przeciwko M. G. i B. M.. Obejmował on okres od dnia 11 listopada 2014 roku do 11 listopada 2015 roku i dotyczył kwoty 850,00 zł za każdy miesiąc. Wyegzekwowana została tylko część należności. Obecnie zadłużenie komornicze lokatorów z tego tytułu wynosi około 5.000,00 zł.

Dowód: zeznania świadków M. G. i P. S. (2) na rozprawie w dniu 26 listopada 2018 roku zawarte w protokole k. 74-75 akt oraz e-protokole k. 76 akt.

Utrzymanie nieruchomości przy ul. (...) w P. generuje określone koszty, które zostały ujęte w rozliczeniu salda lokalu, przygotowanym przez zarządcę budynku – Stowarzyszenie p/n Zrzeszenie (...). Miesięczne należności z tego tytułu opiewają na kwoty: 214,80 zł miesięcznie w roku 2015; 220,20 zł miesięcznie w roku 2016; 223,35 zł miesięcznie w latach 2017 i 2018. Kwoty te obciążają powódkę, która uregulowała część wskazanych wyżej opłat. Obecnie lokal jest zadłużony, a saldo zadłużenia z tego tytułu na dzień 10 grudnia 2018 roku wynosiło 5.242,11 zł.

Dowód: rozliczenie salda lokalu przy ul. (...) w P. – k. 81-82 akt.

Na wolnym rynku powódka miałaby możliwość uzyskania czynszu za najem przedmiotowego lokalu w wysokości: 1.400,00 zł miesięcznie w okresie od grudnia 2015 roku do grudnia 2016 roku oraz 1.610,00 zł miesięcznie w okresie od stycznia 2017 roku do grudnia 2018 roku.

Dowód: opinia biegłego sądowego w dziedzinie szacowania nieruchomości W. G. z dnia 28 lutego 2019 roku, dotycząca określenia wysokości czynszu możliwego do uzyskania na wolnym rynku za najem lokalu położonego przy ul. (...) w P. – k. 92-119 akt.

Pozwana do dnia dzisiejszego nie złożyła oferty zawarcia umowy najmu socjalnego z osobami zamieszkującymi w mieszkaniu, stanowiącym własność powódki.

Dowód: okoliczność bezsporna, a nadto zeznania świadków M. G. i P. S. (2) na rozprawie w dniu 26 listopada 2018 roku zawarte w protokole k. 74-75 akt oraz e-protokole k. 76 akt.

Powódka podjęła próby kontaktu z Zarządem (...) Sp. z o.o. w P. celem przyspieszenia realizacji wyroku eksmisyjnego, przyznającego lokatorom uprawnienie do lokalu socjalnego. Rozważana też była możliwość zawarcia ugody pozasądowej, dotyczącej odszkodowania za niedostarczenie przez pozwaną lokalu socjalnego uprawnionym – ta nie została jednak zawarta.

Dowód: notatka ze spotkania z dnia 26 lipca 2016 roku w sprawie możliwości zawarcia ugody – k. 58 akt; pismo Zarządu (...) sp. z o.o. z dnia 16 lutego 2017 roku – k. 59 akt.

Pismem z dnia 10 czerwca 2018 roku powódka wezwała pozwaną do zapłaty odszkodowania za niedostarczenie uprawnionym lokalu socjalnego, w terminie 14 dni od dnia odebrania wezwania. Wezwanie zostało doręczone w dniu 29 czerwca 2018 roku. Pozwana odpowiedziała na wezwanie pismem z dnia 3 lipca 2018 roku, odmawiając spełnienia roszczenia.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 10 czerwca 2018 roku z dowodem jego doręczenia – k. 36-38 akt; odpowiedź na wezwanie do zapłaty z dnia 3 lipca 2018 roku – k. 39 akt.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dowodów. Sąd uznał za wiarygodne zebrane w aktach sprawy niniejszej oraz w aktach sprawy (...) Sądu Rejonowego(...) w P. dokumenty. Wymaga podkreślenia, że strony zasadniczo nie kwestionowały ich autentyczności, a także Sąd nie znalazł podstaw, aby czynić to z urzędu. Oceny tej nie zmienia fakt, że część dokumentów została przedstawiona Sądowi jedynie w postaci kserokopii. Strony bowiem nie kwestionowały zgodności przedłożonych kserokopii z oryginałami dokumentów, wskutek czego Sąd uznał kserokopie za wiarygodne dowody na istnienie i treść dokumentów, jakie odwzorowywały. Nadto dowody z dokumentów urzędowych korzystają z mocy dowodowej wynikającej z art. 244 k.p.c. i tym samym stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Sąd miał na względzie, iż niektóre ze złożonych dokumentów stanowią dokumenty prywatne, tj. stanowiące zgodnie z treścią art. 345 k.p.c. dowód tego, że osoby, które je podpisały, złożyły oświadczenia zawarte w tych dokumentach, uznał jednak, że także im należy przyznać przymiot wiarygodności.

Sąd, ustalając stan faktyczny, oparł się także zeznaniach świadków M. G. i P. S. (2). Zeznania te Sąd uznał za przydatne do ustalenia stanu faktycznego sprawy. Ich wywody były spójne, logiczne, wzajemnie się uzupełniały oraz korespondowały z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Świadczenie ci nie mają interesu w popieraniu stanowiska którejkolwiek ze stron, w związku z czym zauważenia wymaga obiektywność, a co za tym idzie, wiarygodność ich zeznań.

Wysokość czynszu możliwego do uzyskania na wolnym rynku za najem lokalu położonego przy ul. (...) w P. Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego sądowego w dziedzinie szacowania nieruchomości W. G. z dnia 28 lutego 2019 roku. W ocenie Sądu opinia sporządzona została w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał, na czym oparł dane niezbędne do wydania opinii, z jakich korzystał źródła i jaką posłużył się metodologią, w sposób zrozumiały przedstawił także wnioski opinii. Biegły popełnił co prawda omyłkę pisarską, wpisując do tabeli na stronie 25. opinii stawkę za metr kwadratowy za rok 2017 w wysokości 21,49 zł, podczas gdy z jego szczegółowych wyliczeń na stronach 23-24 opinii, a także wniosków końcowych na stronie 26. opinii wynika, iż za rok 2017 biegły oszacował stawkę rynkową na poziomie 24,70 zł, wobec czego miesięczny czynsz możliwy do uzyskania w roku 2017 to 1.610,00 zł, a nie, jak omyłkowo wskazał biegły w tabeli, 1.400,00 zł. Omyłka ta w zestawieniu z pozostałą treścią opinii nie miała jednak wpływu na jej całościową ocenę. Sąd nie miał wątpliwości co do tego, że biegły posiada kompetencje i doświadczenie potrzebne dla wydania opinii w sprawie. Nadto opinia nie została zakwestionowana przez strony.

W ocenie Sądu dowody te, w zakresie, w jakim stanowiły podstawę poczynionych w niniejszej sprawie ustaleń faktycznych, tworzą zasadniczo spójny i niebudzący wątpliwości w świetle wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego, a przez to zasługujący na wiarę materiał dowodowy. Dodatkowo czyniąc ustalenia faktyczne, Sąd uwzględnił zgodne

twierdzenia stron w trybie art. 229 k.p.c. oraz twierdzenia strony, którym przeciwnik nie zaprzeczył w trybie art. 230 k.p.c.

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu roszczenie strony powodowej uznać należało za uzasadnione co do zasady i co do znacznej części wysokości.

W niniejszej sprawie powódka oparła swoje żądanie na art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733) /zwanej dalej u.o.p.l./, zgodnie z którym w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu; oraz na art. 18 ust. 5 ww. ustawy, 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 2018 r. poz. 1025). Przywołany artykuł k.c. stanowi zaś, że 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. Wskazać trzeba, iż przepisy kodeksu cywilnego o odpowiedzialności państwa, państwowych osób prawnych, jak i jednostek samorządu terytorialnego, zawarte w art. 417-421 k.c., stanowią realizację na płaszczyźnie ustawowej wyrażonej w art. 77 ust. 1 Konstytucji RP zasady odpowiedzialności za szkody wyrządzone niezgodnymi z prawem działaniami i zaniechaniami o charakterze władczym. Treść przepisów opiera się na założeniu, że to podmiot sprawujący władzę, a nie obywatel, powinien ponosić ekonomiczne konsekwencje niewłaściwego wykonywania tej władzy.

Rozważając treść art. 18 ust. 5 u.o.p.l., uznać należy, iż podmiotem zobowiązanym na jego podstawie będzie zawsze gmina, której właściwości lokal eksmisyjny dotyczy. Interpretując zaś termin „właściciel”, o którym mowa w u.o.p.l., należy odwołać się do definicji ustawowej zawartej w art. 2 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l., zgodnie z którym, ilekroć w ustawie jest mowa o właścicielu – należy przez to rozumieć wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu. Z przytoczonej definicji wynika, że właścicielem ściśle w rozumieniu ww. ustawy jest zarówno podmiot posiadający tytuł prawnorzeczowy, jak i obligacyjny tytuł do nieruchomości. Nadto wskazać należy za wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 3 grudnia 2014 roku w sprawie (...), iż odszkodowania od gminy w pełnej wysokości może dochodzić samodzielnie współwłaściciel nieruchomości, bowiem dochodzenie tego roszczenia jest czynnością zachowawczą w rozumieniu art. 209 k.c. Z powyższych względów żadnych wątpliwości Sądu nie budziła legitymacja stron w sprawie.

Aby doszło do powstania odpowiedzialności, opartej na art. 18 ust. 5 u.o.p.l. w związku z art. 417 k.c., spełnione muszą zostać łącznie jej trzy ustawowe przesłanki: bezprawność działania lub zaniechania sprawcy, szkoda oraz normalny związek przyczynowy między bezprawnym zachowaniem sprawcy a szkodą. Kolejność badania przez sąd powyższych przesłanek nie może być dowolna. W pierwszej kolejności konieczne jest ustalenie działania (zaniechania), z którego, jak twierdzi poszkodowany, wynika szkoda oraz dokonanie oceny jego bezprawności, następnie ustalenie, czy wystąpiła szkoda i jakiego rodzaju, a dopiero po stwierdzeniu, że obie te przesłanki zachodzą, możliwe jest zbadanie istnienia między nimi normalnego związku przyczynowego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 lipca 2012 r. II CSK 648/11, LEX nr 1215614). Po analizie materiału dowodowego niniejszej sprawy Sąd doszedł do przekonania, iż spełniły się wszystkie trzy przesłanki odpowiedzialności deliktowej.

W odniesieniu do pierwszej z przesłanek wskazać należy na występujące w niniejszej sprawie ułatwienie polegające na tym, że przepis art. 18 ust. 5 u.o.p.l. należy rozumieć w ten sposób, że już samo niedostarczenie przez gminę lokalu socjalnego jest niezgodnym z prawem zaniechaniem przy wykonywaniu władzy publicznej obowiązku wynikającego z ustawy, jakim jest podejmowanie aktywnych działań w kierunku rozwiązywania problemów mieszkaniowych, w tym dostarczania odpowiedniej liczby lokali socjalnych. Innymi słowy, właścicielowi służy na podstawie art. 18 ust. 5

u.o.p.l. roszczenie odszkodowawcze, oparte na obiektywnej przesłance bezprawności, związanej z brakiem realizacji obowiązku wynikającego z prawomocnego wyroku. Konsekwencją odesłania przez ustawodawcę przy konstrukcji zasad przedmiotowego odszkodowania do art. 417 k.c. jest, po pierwsze, oderwanie odszkodowania od kwestii winy, z drugiej strony, po stronie gminy – brak możliwości uniknięcia odpowiedzialności z powołaniem się na obiektywne trudności, np. ubogi zasób mieszkaniowy.

Podstawową badaną w niniejszej sprawie kwestią musi być okoliczność, czy miało miejsce wydanie wyroku nakazującego opróżnienie lokalu wraz z przyznaniem uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego wobec osób, których nakaz ten dotyczy, a jeśli tak, czy wyrok ten jest prawomocny; obowiązek przedstawienia przez gminę oferty najmu lokalu socjalnego powstaje bowiem z dniem uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego. Obie te kwestie nie wzbudziły wątpliwości Sądu z uwagi na zawartość akt sprawy (...) Sądu Rejonowego (...) w Poznaniu.

W tym miejscu podnieść należy, iż niczym nieoparte okazały się twierdzenia pozwanej, jakoby osoby uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego nie zamieszkiwały w lokalu powódki w okresie objętym pozwem. W latach 2016 i 2017 powódka odbywała z przedstawicielami pozwanej spotkania celem uzyskania pomocy przy wcześniejszym wskazaniu lokatorów mieszkania socjalnego – już wtedy pozwana miała zatem informację, iż osoby wskazane w pozwie nadal mieszkają w lokalu powódki. Okoliczność tę potwierdzili też zeznający w sprawie świadkowie, będący lokatorami spornego mieszkania.

Zgodzić należy się z pozwaną, iż powódka nie może żądać odszkodowania za okres przed uprawomocnieniem się wyroku eksmisyjnego z dnia 12 lutego 2015 roku. Dopiero z chwilą, kiedy orzeczenie stało się prawomocne tj. z dniem 20 października 2015 roku, powstało uprawnienie do lokalu socjalnego, a tym samym podstawa do obciążenia pozwanej odpowiedzialnością za zajmowanie lokalu przez uprawnionych do lokalu socjalnego, którym uprawnienie to zostało przyznane na mocy wyroku. Żądanie powódki dotyczy jednak odszkodowania za okres od dnia 1 grudnia 2015 roku do dnia 22 maja 2019 roku – a więc za czas już po stwierdzeniu prawomocności orzeczenia. Pozwana w sprzeciwie podniosła też zarzut przedawnienia co do części roszczenia, obejmującej okres starszy aniżeli 3 lata, licząc wstecz od dnia wytoczenia powództwa tj. od dnia 27 czerwca 2018 roku. Również ten zarzut uznać należało za chybiony, a to z uwagi na fakt, iż powódka na żadnym etapie postępowania nie dochodziła odszkodowania za wskazany wyżej okres, który mógłby zostać objęty przedawnieniem.

W dalszej kolejności ustalić należy, czy Gmina M. P. w związku z treścią zapadłego wyroku dostarczyła osobom uprawnionym lokal socjalny. Okolicznością bezsporną w niniejszej sprawie jest zaś, że pozwana do dnia dzisiejszego nie wyszła z taką propozycją dla lokatorów.

W sytuacji, gdy prawomocny wyrok przyznający uprawnienie do lokalu socjalnego ma to znaczenie, że gmina jest zobowiązana zapewnić osobie uprawnionej lokal socjalny, brak ustawowego unormowania terminu wykonania obowiązku i zdarzeń, od których byłby uzależniony jego bieg, pozostaje bez wpływu na aktualizację obowiązku naprawienia szkody poniesionej przez właściciela. Z pewnością do wystąpienia ze skutecznym roszczeniem opartym na art. 18 ust. 5 u.o.p.l. nie jest konieczne wezwanie gminy przez właściciela lub osoby uprawnione w wyroku eksmisyjnym do przydzielenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej na podstawie prawomocnego wyroku sądowego. Jak orzekł Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 maja 2015 roku, sygn.(...), nie można przyjąć, że przy określeniu terminu, w którym po stronie gminy powstaje obowiązek złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, miałyby mieć zastosowanie art. 455 k.c., a co za tym idzie, wierzyciel powinien wezwać dłużnika do wykonania zobowiązania zgodnie z art. 455 k.c. Obowiązek gminy dostarczenia uprawnionym osobom eksmitowanym lokali socjalnych jest obowiązkiem o charakterze publicznoprawnym. Wykonanie tego obowiązku nie jest więc spełnieniem świadczenia w rozumieniu przepisu art. 455 k.c., gmina nie ma statusu dłużnika, a osoba uprawniona statusu wierzyciela. Przewidziane w art. 455 KC wezwanie do wykonania zobowiązania przez dłużnika nie może mieć zatem takiego samego znaczenia dla biegu terminu do wykonania przez gminę obowiązku wynikającego z wyroku orzekającego eksmisję.

Aktualizacja obowiązku gminy jest jednak związana z wiedzą gminy o wyniku procesu, w którym zapadł wyrok eksmisyjny stwierdzający istnienie uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Bezprawność polegająca na

zaniechaniu wykonania obowiązku ustawowego, stwierdzonego wyrokiem, może być przypisana gminie jedynie pod warunkiem ustalenia, że gmina o takim obowiązku wiedziała. Zgodnie z poglądem Sądu Najwyższego wyrażonym w wyroku z dnia 13 maja 2015 roku w sprawie V CA 1/15, jeżeli gmina uczestniczy w procesie o eksmisję, realizując uprawnienie do wstąpienia do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego, wiedzę o ciążyącym na niej obowiązku ma z chwilą wydania orzeczenia. W sprawie (...) Sądu Rejonowego (...) pozwana Gmina M. P. została zawiadomiona o możliwości wstąpienia do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego i w oparciu o art. 15 ust. 3 u.o.p.l. jako Miasto P. zgłosiła udział w sprawie. Bezsprzecznie więc uznać należy, iż pozwana wiedziała o orzeczeniu już od chwili jego wydania.

Ustalenie daty, w której pozwana dowiedziała się o treści prawomocnego wyroku eksmisyjnego tj. 20 października 2015 roku, nie jest jednak wystarczające do przyjęcia, że niezłożenie już w tej dacie oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego jest działaniem bezprawnym. Ocena, czy miało miejsce bezprawne zaniechanie wykonania obowiązku przez pozwaną, powinna obejmować także rozważenie możliwości podjęcia wymaganych czynności już z chwilą uzyskania informacji o treści wyroku. Pozwana sama przyznała jednak (na przykład w notatce ze spotkania ugodowego z dnia 26 lipca 2016 roku), iż ze względu na ograniczony zasób wolnych i nadających się do zamieszkania lokali socjalnych, nie można określić terminu złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego w niniejszej sprawie. Na tamten czas lokatorzy z lokalu przy ul. (...) zajmowali pozycję numer 810 na liście wniosków o dostarczenie lokalu socjalnego. Trudno zatem mówić o możliwym do zaakceptowania przez właściciela lokalu okresie oczekiwania na wykonanie wyroku eksmisyjnego. Oczywiście jest, iż po stronie gminy mogą występować przeszkody obiektywne, uniemożliwiające dostarczenie lokalu; nie niweczy to jednak roszczenia odszkodowawczego, odpowiedzialność gminy na zasadzie art. 417 k.c. jest bowiem niezależna od winy. Gmina musi rozpatrywać wnioski we właściwym trybie i zgodnie z obowiązującą kolejnością, ale gdy takie działanie jest zbyt powolne i nie stwarza realnych szans na załatwienie sprawy w rozsądnym czasie, można uznać, że gmina nie realizuje nałożonych na nią obowiązków, a co za tym idzie, jej zaniechanie jest bezprawne. Mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd doszedł do przekonania, iż powódka wykazała przesłankę odpowiedzialności opartej na art. 18 ust. 5 u.o.p.l. w postaci bezprawności.

Obok wystarczającego do uznania zasadności roszczenia z art. 18 ust. 5 u.o.p.l. wykazania bezprawności działania gminy powódka była także zobowiązana wykazać szkodę, którą poniosła w związku z nieprzydzieleniem przez pozwaną osobom uprawnionym lokalu socjalnego, zgodnie ze zobowiązaniem wynikającym z wyroku. Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 25 czerwca 2008 roku, sygn. akt III CZP 46/08; LEX nr 437195, roszczenie odszkodowawcze właściciela lokalu przeciwko gminie obejmuje wynagrodzenie szkody w pełnej wysokości; brak jest jakichkolwiek przesłanek do wprowadzenia ograniczeń w zakresie stosowania wyrażonej w art. 361 k.c. zasady pełnego odszkodowania. Właściciel w przedmiotowej sytuacji z reguły ponosi dwa rodzaje uszczerbku. Pierwszy z nich to uszczerbek w postaci utraconych korzyści, dotyczący przede wszystkim skutku w postaci braku możliwości swobodnego dysponowania danym lokalem (np. utracona możliwość uzyskiwania czynszu najmu na zasadach wolnorynkowych). Drugi uszczerbek to straty rzeczywiste, które mogą być związane z niepokrytymi kosztami utrzymania i eksploatacji danego lokalu, mimo faktycznego zamieszkiwania bez tytułu prawnego. Do niedawna jeszcze kwestia dopuszczalności rekompensaty na podstawie art. 18 ust. 5 u.o.p.l. opłat dotyczących utrzymania lokalu wzbudzała w doktrynie i judykaturze pewne wątpliwości; również pozwana zakwestionowała co do zasady i wysokości żądanie zasądzenia w ramach odszkodowania opłat niezależnych od właściciela, wskazując, iż w jej ocenie nie jest normalnym następstwem niedostarczenia przez pozwaną lokalu socjalnego fakt, że byli lokatorzy nie uiszczają opłat niezależnych od właściciela. Jednakże w uchwale z dnia 16 maja 2012 roku, sygn. akt III CZP 12/12, Sąd Najwyższy przesądził ostatecznie, że odszkodowanie przysługujące na podstawie powołanego przepisu może obejmować także opłaty związane z korzystaniem z lokalu. W opisanej wyżej sytuacji - niemożności pobierania czynszu oraz konieczności regulowania opłat za mieszkanie - znalazła się powódka. Z tego względu zasadne okazało się zasądzenie od pozwanej na jej rzecz odszkodowania za obie kategorie uszczerbku.

Strona pozwana co prawda kwestionowała zamiar wynajęcia przez powódkę spornego lokalu w okresie objętym pozwem i wskazywała, iż w konsekwencji szkoda w postaci utraconych korzyści po stronie powodowej nie wystąpiła. Zarzut ten jednak także nie został uznany przez Sąd za trafny. Z pewnością powódka miała zamiar wynajęcia spornego

lokalu, wynika to bowiem chociażby z zainicjowania sprawy o eksmisję lokatorów oraz z prób porozumienia z (...) Sp. z o.o. celem znalezienia lokalu zastępczego dla uprawnionych. Powódka wynajmuje też mieszkanie podobne, położone przy ul. (...) w P.. Naturalne dla właściciela nieruchomości zdaje się swobodne korzystanie z niej we własnym zakresie albo też rozporządzanie nim z nastawieniem na zysk. W sytuacji niedostarczenia lokatorom lokalu socjalnego powódka nie miała możliwości dowolnie korzystać z przysługującej jej własności, co w przypadku opróżnienia jej mieszkania z dużą dozą prawdopodobieństwa by uczyniła.

Nie wzbudziło też wątpliwości Sądu istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy zdarzeniem wywołującym szkodę tj. niedostarczeniem przez gminę lokalu socjalnego a szkodą w majątku powódki, związaną z nieopłacaniem przez osoby zajmujące lokal czynszu najmu oraz z nieponoszeniem przez nie opłat. Ocena zakresu szkody pozostającej w normalnym związku przyczynowym ze zdarzeniem stanowiącym źródło szkody powinna opierać się na porównaniu stanu majątku poszkodowanego istniejącego po wystąpieniu zdarzenia wyrządzającego szkodę z możliwym stanem tego majątku w przypadku, gdyby zdarzenie to nie wystąpiło, z uwzględnieniem warunku, czy stan ten jest typowym, zazwyczaj występującym następstwem zdarzenia wyrządzającego szkodę. Gdyby pozwana przydzieliła lokal socjalny lokatorom powódki, ta mogłaby z niego dowolnie korzystać i nim rozporządzać. Należy w związku z tym uznać, iż zarówno utracony zarobek w postaci czynszu najmu możliwego do uzyskania na wolnym rynku, jak i konieczność ponoszenia przez właściciela lokalu kosztów związanych z korzystaniem z mieszkania przez lokatorów, którzy takich opłat nie ponoszą, jest co do zasady normalnym następstwem niewykonania przez gminę obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego. Wbrew twierdzeniom pozwanej, zadłużenie powódki wobec zarządcy budynku z tytułu kosztów utrzymania lokalu nie może skutkować nieprzyznaniem w tym zakresie odszkodowania – koszty te obciążają przecież powódkę jako dłużnika; jest to zobowiązanie, powódka będzie musiała prędzej czy później uregulować.

Wysokość szkody została ustalona z uwzględnieniem zasady pełnego odszkodowania na podstawie opinii biegłego sądowego w dziedzinie szacowania nieruchomości W. G. oraz zaświadczenia zarządcy budynku co do należności tytułem kosztów utrzymania lokalu. Pod uwagę wzięto ostatnią modyfikację uzasadnienia żądania powódki, zgodnie z którym powódka dochodziła odszkodowania za okres od dnia 1 grudnia 2015 roku do dnia 22 maja 2019 roku. Sąd uznał także za zasadne przyjęcie, iż w 2019 roku możliwy do uzyskania czynsz najmu równy byłby wycliczonej w 2018 roku stawce oraz że koszty utrzymania lokalu za rok 2019 równe są kosztom za rok 2018.

W ten sposób Sąd wyliczył, iż:

1) za miesiąc grudzień 2015 roku zasadne jest zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwot:

- a. 1.400,00 zł tytułem możliwego do uzyskania czynszu najmu za jeden miesiąc kalendarzowy,
- b. 214,80 zł tytułem kosztów utrzymania lokalu za jeden miesiąc kalendarzowy;

- łącznie 1.614,80 zł;

2) za rok 2016 zasadne jest zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwot:

- a. 16.800,00 zł tytułem możliwego do uzyskania czynszu najmu za dwanaście miesięcy kalendarzowych (12 x 1.400,00 zł),
- b. 2.642,40 zł tytułem kosztów utrzymania lokalu za dwanaście miesięcy kalendarzowych (12 x 220,20 zł);

- łącznie 19.442,40 zł;

3) za rok 2017 zasadne jest zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwot:

- a. 19.320,00 zł tytułem możliwego do uzyskania czynszu najmu za dwanaście miesięcy kalendarzowych (12 x 1.610,00 zł),

b. 2.680,20 zł tytułem kosztów utrzymania lokalu za dwanaście miesięcy kalendarzowych (12 x 223,35 zł);

- łącznie 22.000,20 zł;

4) za rok 2018 zasadne jest zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwot:

a. 19.320,00 zł tytułem możliwego do uzyskania czynszu najmu za dwanaście miesięcy kalendarzowych (12 x 1.610,00 zł),

b. 2.680,20 zł tytułem kosztów utrzymania lokalu za dwanaście miesięcy kalendarzowych (12 x 223,35 zł);

- łącznie 22.000,20 zł;

5) za okres od 1 stycznia 2019 roku do dnia 22 maja 2019 roku zasadne jest zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwot:

a. 7.582,58 zł tytułem możliwego do uzyskania czynszu najmu za cztery pełne miesiące kalendarzowe i 22 dni miesiąca maja; (4 x 1.610,00 zł + [1.610,00 / 31 * 22]);

b. 1.051,91 zł tytułem kosztów utrzymania lokalu za cztery pełne miesiące kalendarzowe i 22 dni miesiąca maja; (4 x 223,35 + [223,35 / 31 * 22])

- łącznie 8.634,49 zł.

Po zsumowaniu wszystkich wskazanych wyżej kwot Sąd doszedł do przekonania, iż za okres od dnia 1 grudnia 2015 roku do dnia 22 maja 2019 roku należy zasądzić od pozwanej na rzecz powódki odszkodowanie w wysokości 73.692,09 zł.

W tym miejscu odnosząc się do ostatniego zarzutu strony pozwanej, ubocznie wskazać należy, iż kwestia uzyskania przez powódkę należności w drodze postępowania egzekucyjnego przeciwko najemcom pozostała bez wpływu na wynik niniejszej sprawy, gdyż nakaz zapłaty wydany w dniu 26 stycznia 2016 roku przez Sąd Rejonowy (...) w Poznaniu obejmował okres od dnia 11 listopada 2014 roku do dnia 11 listopada 2015 roku, a zatem okres nieobjęty żądaniem powódki. Dodatkowo świadkowie wskazywali, iż od lat czynsz najmu nie jest płacony powódce. Z tego względu przytaczana przez pozwaną zasada, iż odpowiedzialność gminy i byłych najemców za zapłatę odszkodowania właścicielowi jest odpowiedzialnością in solidum, nie miała w przedmiotowej sprawie zastosowania.

O odsetkach Sąd orzekł w oparciu o treść art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym, jeśli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, choćby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności. Na podstawie art. 455 k.c. z kolei, jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. W niniejszej sprawie pozwana dowiedziała się o kierowanym przeciw niej roszczeniu w dniu doręczenia jej wystosowanego przez powódkę wezwania do zapłaty z dnia 10 czerwca 2018 roku, tj. w dniu 29 czerwca 2018 roku. Określony w ww. piśmie termin do dobrowolnego spełnienia świadczenia upłynął w dniu 13 lipca 2018 roku, stąd uznać należało, że roszczenie stało się wymagalne z dniem 14 lipca 2018 roku - i tak też należało zasądzić odsetki ustawowe za opóźnienie.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

W pozostałym zakresie żądanie powódki podlegało oddaleniu, o czym Sąd orzekł w punkcie II sentencji orzeczenia. Wskazać należy, że zakres żądania pozwu, opiewającego na kwotę 97.200,00 zł, został wyliczony przez powódkę w sposób szacunkowy, opierający się na fakcie, iż powódka, jako właścicielka podobnego lokalu w tym samym budynku, wynajmuje go najemcom za określone kwoty. Opieranie się przez powódkę w wyliczeniach jedynie na podstawie wysokości czynszu pobieranego przez nią w mieszkaniu analogicznym nie mogło być wystarczające dla

określenia przez Sąd wysokości należnego powódce odszkodowania; każdy lokal posiada specyficzne dla siebie cechy, warunki techniczne i stan. Z tego względu konieczne było przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, która to opinia sprecyzowała zakres poniesionej przez powódkę szkody. W ten sposób podnoszony przez pozwaną na początkowym etapie zarzut co do zawyżenia wysokości czynszu najmu lokalu wskazanego w pozwie i nieodzwierciedlenia tej wysokości w dowodach, z chwilą wydania opinii biegłego (o co powódka wносиła już w pozwie w ramach wniosku ewentualnego) stracił na aktualności. Samej opinii pozwana zaś w żaden sposób nie zakwestionowała.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie III wyroku, biorąc pod uwagę, iż powódka wygrała proces w części stanowiącej 76 % żądania zgłoszonego w pozwie, zatem zgodnie z art. 100 k.p.c. zasadne było stosunkowe rozdzielanie kosztów procesu pomiędzy stronami i obciążenie nimi powódki w 24 %, a pozwanej w 76 %.

Na koszty procesu w niniejszej sprawie składają się opłata od pozwu w kwocie 4.860,00 zł, zaliczka powódki na opinię biegłego w kwocie 1.500,00 zł oraz koszty zastępstwa procesowego obu stron, które wynoszą po 5.400,00 zł - zgodnie z § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2016 r. poz. 1667) i koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictw – po 17,00 zł, czyli razem 34,00 zł. Łącznie koszty postępowania poniesione przez powódkę opiewają na kwotę 11.777,00 zł, a przez pozwaną na kwotę 5.417,00 zł. W tym stanie rzeczy należało zasądzić od pozwanej na rzecz powódki kwotę 7.650,44 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

SSO Maria Taront