

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lutego 2021 roku

Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Asesor sądowy Paulina Matysiak

Protokolant: prot. sąd A. K.

po rozpoznaniu w dniu 17 lutego 2021 roku w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa K. G.

przeciwko Gminie - Miasto P.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 12.793,79 zł (dwanaście tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt trzy złote siedemdziesiąt dziewięć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 10 lutego 2020 roku do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4.649,64 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty, tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. nakazuje ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w P. kwotę 31,33 zł tytułem wydatków poniesionych tymczasowo z sum budżetowych Skarbu Państwa;
5. nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w P. kwotę 360,30 zł tytułem wydatków poniesionych tymczasowo z sum budżetowych Skarbu Państwa.

Asesor sądowy Paulina Matysiak

UZASADNIENIE

Powód K. G., reprezentowany przez pełnomocnika będącego adwokatem pozwem wniesionym w dniu 10 lutego 2020 r. wniósł o zasądzenie od pozwanego Miasta P. kwoty 13.863,79 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania w związku z niewywiązaniem się pozwanego z obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobom uprawnionym do niego na podstawie wyroku eksmisyjnego oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...) w P.. W okresie objętym żądaniem pozwu w lokalu położonym przy ul. (...) zamieszkiwali byli lokatorzy, wobec których prawomocnym wyrokiem orzeczono eksmisję wstrzymując ją do czasu złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przez pozwanego. Powód podał, że do dnia złożenia pozwu pozwany takiej oferty osobom uprawnionym nie złożył. Powód objął żądaniem pozwu okres od dnia 1 marca 2019 r. do dnia 31 grudnia 2019 r. r., wskazując, że jego szkoda z tytułu

niedostarczenia ww. osobie przez pozwanego lokalu socjalnego obejmuje należność z tytułu czynszu najmu (1.241,00 zł za miesiąc tj. łącznie za 10 miesięcy – 12.410,00 zł) oraz należność z tytułu wywozu nieczystości w kwocie 520,00 zł (4 x miesiące x 40,00 zł i 8 miesięcy x 60,00 zł) i 933,79zł za wodę (101,57 zł x 9 miesięcy- 19,66 zł za miesiąc).

W odpowiedzi na pozew z dnia 27 maja 2020 r. pozwany, reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym wniósł o oddalenie powództwa, a także zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

Argumentując swoje stanowisko pozwany podał, że kwestionuje fakt, aby osoby uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego zamieszkiwały w lokalu powoda w okresie objętym pozwem. Nadto pozwany zaproponował bezsporną stawkę czynszu w wysokości 14,07 zł za m² możliwego do uzyskania w okresie objętym pozwem w przypadku wynajęcia przedmiotowego lokalu, kwestionując jednocześnie stawkę wskazaną w pozwie. Pozwany podważył również zamiar wynajęcia przez powoda mieszkania. Ponadto pozwany zakwestionował roszczenie powoda z tytułu opłat za media zarówno co do zasady, jak i co do wysokości, wskazując, iż brak jest związku przyczynowego pomiędzy niedostarczeniem lokalu socjalnego a nieregulowaniem tych opłat przez byłych lokatorów. Pozwany wskazał też, że koniecznym jest ustalenie, czy za okres objęty pozwem byli lokatorzy uiszczali na rzecz powoda jakiegokolwiek opłaty, podnosząc, iż odpowiedzialność gminy oraz byłych najemców stanowi odpowiedzialność in solidum.

W piśmie procesowym z dnia 29 czerwca 2020 r. powód wskazał, iż nie uzyskał przeciwko byłym najemcom jakiegokolwiek tytułu wykonawczego za okres objęty pozwem i w związku z tym nie wszczął żadnego postępowania egzekucyjnego i nie wyegzekwował żadnych kwot z tego tytułu.

W piśmie procesowym z dnia 22 lipca 2020 r. powód sprecyzował żądanie pozwu wskazując, iż wobec opuszczenia przez eksmitowanych lokalu w dniu 6 grudnia 2019 r. wnosi o zasądzenie kwoty 12.862,98 zł. W ocenie powoda należne mu odszkodowanie na grudzień 2019 r. wynosić powinno 240,19 zł.

Na rozprawie w dniu 17 lutego 2021 roku pełnomocnik pozwanego wskazał, że powód nie wykazał zamiaru wynajęcia lokalu na wolnym rynku, albowiem od czasu jego opróżnienia do dnia sporządzenia opinii przez biegłego powód nie wynajął lokalu. Ewentualnie pełnomocnik powoda wniósł o obniżenie wysokości odszkodowania o czas, w którym powód nie wynajmował lokalu, tj. od listopada 2019 roku do sierpnia 2020 roku, kiedy to sporządzana była wizja lokalu. Na rozprawie w dniu 17 lutego 2021 roku pełnomocnik powoda wskazał, że powód nie remontował i w konsekwencji nie wynajmował lokalu do czasu sporządzania wizji, aby nie zmieniać substancji lokalu przed sporządzeniem opinii przez biegłego. Zaznaczył, że dodatkowo nałożyły się na to kwestie związane z pandemią.

Sąd ustalił co następuje:

Powód jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). Na nieruchomości tej jest posadowiony budynek, w którym znajduje się m.in. lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 110,84 m². Wszystkie lokale w wymienionym budynku są wynajmowane i były wynajmowane w okresie od marca 2019 roku do grudnia 2019 roku. Powód był właścicielem nieruchomości również w okresie objętym pozwem, tj. od dnia 1 marca 2019 roku do dnia 6 grudnia 2019 roku.

Dowód :

- wydruk treści księgi wieczystej (...) (k.14-18),
- zeznania świadka E. M. (k. 101-102).

Wyrokiem z dnia 15 marca 2006 r. w sprawie o sygn. akt I C 48/06 z powództwa K. G. przeciwko A. J. (1), K. J., A. J. (2), A. T. oraz małoletniej A. J. (3), przy interwencji ubocznej Miasta P. o eksmisję Sąd Rejonowy w Poznaniu nakazał pozwanym, aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi lokal mieszkalny nr (...) położony w P. przy ul. (...) (pkt 1.), przyznał pozwanym (z wyjątkiem A. T.) prawo do lokalu socjalnego i nakazał wstrzymanie wykonanie pkt. 1 wyroku

do czasu złożenia przez Miasto P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (pkt 2.). Z dniem 5 kwietnia 2006 roku wyrok ten jest prawomocny.

Pismem z dnia 20 lipca 2006 r. powód wezwał Zarząd (...) zasobów lokalowych o przydzielenie byłym lokatorom mieszkania socjalnego.

Dowód :

- wyrok z dnia 15 marca 2006 r. sygn. akt I C 48/06 (k. 19),
- pismo powoda z dnia 20 lipca 2006 r. (k. 60)
- zeznania świadka A. J. (k. 166-168)

Powód wystawił na rzecz A. J. z tytułu zajmowania przez nią ww. lokalu faktury, obejmujące należności za dostarczenie zimnej wody, wywóz nieczystości stałych i odszkodowanie za bezumowne korzystanie:

- 1) nr S 7/3/2019/S36 za marzec 2019 r. opiewającą na kwotę 1 147,50 zł, w tym: 101,57 zł brutto za zimną wodę i kanalizację i 40,00 zł za wywóz śmieci (2 os. x 20,00 zł) i 1.005,94 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu,
- 2) nr S 6/4/2019/S36 za kwiecień 2019 r. opiewającą na kwotę 1 147,50 zł, w tym: 101,57 zł brutto za zimną wodę i kanalizację i 40,00 zł za wywóz śmieci (2 os. x 20,00 zł) i 1.005,94 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu,
- 3) nr S 6/5/2019/S36 za maj 2019 r. opiewającą na kwotę 1 147,50 zł, w tym: 101,57 zł brutto za zimną wodę i kanalizację i 40,00 zł za wywóz śmieci (2 os. x 20,00 zł) i 1.005,94 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu,
- 4) nr S 7/6/2019/S36 za czerwiec 2019 r. opiewającą na kwotę 1 147,50 zł, w tym: 101,57 zł brutto za zimną wodę i kanalizację i 40,00 zł za wywóz śmieci (2 os. x 20,00 zł) i 1.005,94 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu,
- 5) nr S 10/07/2019/S36 za lipiec 2019 r. opiewającą na kwotę 1 167,50 zł, w tym: 101,57 zł brutto za zimną wodę i kanalizację i 60,00 zł za wywóz śmieci (2 os. x 30,00 zł) i 1.005,94 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu,
- 6) nr S 6/8/2019/S36 za sierpień 2019 r. opiewającą na kwotę 1 167,50 zł, w tym: 101,57 zł brutto za zimną wodę i kanalizację i 60,00 zł za wywóz śmieci (2 os. x 30,00 zł) i 1.005,94 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu,
- 7) nr S 6/9/2019/S36 za wrzesień 2019 r. opiewającą na kwotę 1 167,50 zł, w tym: 101,57 zł brutto za zimną wodę i kanalizację i 60,00 zł za wywóz śmieci (2 os. x 30,00 zł) i 1.005,94 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu,
- 8) nr S 6/10/2019/S36 za październik 2019 r. opiewającą na kwotę 1 167,50 zł, w tym: 101,57 zł brutto za zimną wodę i kanalizację i 60,00 zł za wywóz śmieci (2 os. x 30,00 zł) i 1.005,94 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu,
- 9) nr S 16/11/2019/S36 za listopad 2019 r. opiewającą na kwotę 1 167,50 zł, w tym: 101,57 zł brutto za zimną wodę i kanalizację i 60,00 zł za wywóz śmieci (2 os. x 30,00 zł) i 1.005,94 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu,

10) nr S 16/12/2019/S36 za grudzień 2019 r. opiewającą na kwotę 274,36 zł, w tym: 19,66 zł brutto za zimną wodę i kanalizację i 60,00 zł za wywóz śmieci (2 os. x 30,00 zł) i 194,70 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu,

Powód uregulował za zajmowany przez A. J. należności za wywóz śmieci z nieruchomości przy ul. (...) w P. za okres od marca do grudnia 2019 r. w łącznej kwocie 520,00 zł oraz należności za wodę za okres od marca do grudnia 2019 r. w łącznej kwocie 933,79 zł.

Powód zapłacił na rzecz (...) S.A. należności wynikające z wystawianych przez ten pomiot faktur za dostarczenie wody, odbiór ścieków, abonament za ww. media oraz deszczówka do całej nieruchomości przy ul. (...):

- 1) za okres 5 lutego 2019 r. – 4 marca 2019 r. kwotę 1.213,70 zł (w tym za 106 m³ wody/ścieków);
- 2) za okres 9 grudnia 2018 r. – 1 kwietnia 2019 r. kwotę 823,26 zł (w tym za 70 m³ wody/ścieków);
- 3) za okres 2 kwietnia 2019 r. – 6 maja 2019 r. kwotę 1.168,52 zł (w tym za 102 m³ wody/ścieków);
- 4) za okres 7 maja 2019 r. – 3 czerwca 2019 r. kwotę 1.044,25 zł (w tym za 91 m³ wody/ścieków);
- 5) za okres 4 czerwca 2019 r. – 1 lipca 2019 r. kwotę 965,17 zł (w tym za 84 m³ wody/ścieków);
- 6) za okres 2 lipca 2019 r. – 1 sierpnia 2019 r. kwotę 953,88 zł (w tym za 83 m³ wody/ścieków);
- 7) za okres 2 sierpnia 2019 r. – 2 września 2019 r. kwotę 999,60 zł (w tym za 87 m³ wody/ścieków);
- 8) za okres 3 września 2019 r. – 1 października 2019 r. kwotę 1.281,48 zł (w tym za 112 m³ wody/ścieków).
- 9) za okres 2 października 2019 r. – 5 listopada 2019 r. kwotę 1.631,69 zł (w tym za 143 m³ wody/ścieków);

Dowód :

- faktura nr S 7/3/2019/S36 (k. 21),
- faktura nr S 6/4/2019/S36 (k. 22),
- faktura nr S 6/5/2019/S36 (k. 23),
- faktura nr S 7/6/2019/S36 (k. 24),
- faktura nr S 10/7/2019/S36 (k. 25),
- faktura nr S 6/8/2019/S36 (k. 26),
- faktura nr S 6/9/2019/S36 (k. 27),
- faktura nr S 6/10/2019/S36 (k. 28),
- faktura nr S 16/11/2019/S36 (k. 29),
- faktura nr S 16/12/2019/S36 (k. 30),
- dowody przelewów (k. 31-39)
- faktura nr (...) wraz dowodem przelewu (k. 40-41),

- faktura korygująca nr (...) do faktury nr. (...) (k. 42),
- faktura nr (...) (k. 43-43v),
- faktura nr (...) wraz z dowodem przelewu (k. 44-45),
- faktura nr (...) wraz z dowodem przelewu (k. 46-47),
- faktura nr (...) wraz z dowodem przelewu (k. 48-49),
- faktura nr (...) wraz z dowodem przelewu (k. 50-51),
- faktura nr (...) wraz z dowodem przelewu (k. 52-53),
- faktura nr (...) wraz z dowodem przelewu (k. 54-55) ,
- faktura nr (...) wraz z dowodem przelewu (k. 56-57).

Pismem z dnia 16 września 2016 r. pełnomocnik powoda wezwał pozwanego w imieniu powoda, m.in. do zapłaty tytułem odszkodowania za okres od 1 marca 2014 r. do dnia 31 lipca 2016 r., za niedostarczenie lokalu socjalnego A. J. (1), K. J., A. J. (3) i A. J. (2) jako osobom uprawnionym na podstawie wyroku z dnia 15 marca 2006 r., kwot: 29.172,26 zł – jako odszkodowania obejmującego wolnorynkowy czynsz najmu i 4.645,61 zł – tytułem uiszczonych opłat niezależnych; na wskazany rachunek bankowy, w terminie 7 dni od otrzymania wezwania.

Pismem z dnia 15 stycznia 2020 r. pełnomocnik powoda wezwał pozwanego w imieniu powoda, m.in. do zapłaty tytułem odszkodowania za okres od 1 marca 2019 r. do 31 grudnia 2019 r., za niedostarczenie lokalu socjalnego A. J. (1), K. J., A. J. (3) i A. J. (2) jako osobom uprawnionym na podstawie wyroku z dnia 15 marca 2006 r., kwot: 12.410,00 zł – jako odszkodowania obejmującego wolnorynkowy czynsz najmu i 1.453,79 zł – tytułem uiszczonych opłat niezależnych; na wskazany rachunek bankowy, w terminie 7 dni od otrzymania wezwania.

Dowód :

- pismo z dnia 16 września 2016 r. (k.65-67)
- pismo z dnia 15 stycznia 2020 r. (k. 62-64).

W okresie objętym pozwem, czyli od 1 marca 2019 r. do 6 grudnia 2019 r. A. J. (1) i A. J. (3) zamieszkiwali w lokalu nr (...) przy ul. (...) w P.. Nie otrzymywali dodatku mieszkaniowego. Z tytułu zajmowania lokalu nie zapłacili powodowi żadnych kwot, a pozwany dotąd nie złożył oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W przypadku wyprowadzenia się tych osób, powód miałby zamiar wynajęcia opisanego lokalu na wolnym rynku.

A. J. (1) wraz z pozostałymi lokatorami opuściła lokal w dniu 6 grudnia 2019 r.

Po opuszczeniu lokalu przez lokatorów powód dla celów dowodowych nie przeprowadzał w nim remontu.

Dowód :

- oświadczenie najemcy (k. 61),
- zeznania świadka A. J. (k. 166-167),
- protokół zdawczo- odbiorczy (k. 105-108),
- zeznania świadka E. M. (k. 101-102)

Czynsz jaki powód mógłby uzyskać z tytułu najmu ww. lokalu na wolnym rynku wynosiłby w okresie od dnia 1 marca 2019 r. do dnia 6 grudnia 2019 r. kwotę 16,90 zł miesięcznie za m², tj. po zaokrągleniu 1234,00 zł miesięcznie (73 m² x 16,90 zł/m²/m-c), tj. łącznie za 9 miesięcy i 6 dni – 11.340,00 zł.

Dowód :

- opinia biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości A. W. (k. 115-139),

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zaoficerowany przez strony materiał dowodowy, a mianowicie zeznania świadków, opinia biegłego sądowego oraz dokumenty. Za wiarygodne uznano zgromadzone w sprawie dokumenty urzędowe i prywatne, których treść ani autentyczność nie budziła wątpliwości i nie była przez strony kwestionowana. Za przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd uznał dowody z dokumentów prywatnych, przypisując im znaczenie jakie wynika z art. 245 k.p.c. Sąd nadto przeprowadził dowód z pisma z dnia 16 września 2016 r. (k.65-67) na okoliczność posiadania przez pozwanego wiedzy w przedmiocie zaległości czynszowych za wcześniejsze okresy.

Sąd w swoich ustaleniach faktycznych nie oparł się na oświadczeniu powoda z dnia 10 lipca 2019 r. (k. 58-59), bowiem oświadczenie to dotyczyło lokali mieszkalnych położonych przy ul. (...) w P., a nie lokalu położonego przy ul. (...).

Fakty dotyczące zajmowania lokalu przez A. J. i A. J. (3) oraz nieuiszczania przez nich z tego tytułu żadnych opłat Sąd ustalił w oparciu o zeznania świadka A. J. i E. M..

Świadek J. (k. 166-167) zeznawała spójnie i rzeczowo; potwierdziła zajmowanie przedmiotowego lokalu w okresie objętym pozwem przez osoby uprawnione do lokalu socjalnego. Wskazała, że w spornym okresie nie uiszczała ona na rzecz powoda żadnych należności z tytułu korzystania z przedmiotowego lokalu. Jej zeznania wskazywały też, że pozwany nie zaoficerował im lokalu socjalnego.

Zeznania świadka E. M. (k. 101-102) Sąd również uznał za wiarygodne. Świadek wskazała, że w spornym okresie osoby zajmujące lokal nie uiszczały na rzecz powoda żadnych należności z tytułu korzystania z przedmiotowego lokalu. Jej zeznania wskazywały też, że pozwany nie dostarczył osobom objętym eksmisją lokalu socjalnego. Świadek wskazała, że powód miał zamiar wynajęcia lokalu, gdyby zajmujące go osoby go opuściły.

Zeznania obu wymienionych świadków były ze sobą spójne i nie budziły wątpliwości Sądu w zakresie wiarygodności.

Wysokość stawki czynszu, jaką powód mógłby uzyskać na wolnym rynku, gdyby wynajął lokal nr (...) przy ul. (...) w P., Sąd ustalił w oparciu o opinię biegłego sądowego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości A. W.. Opinię pisemną sporządzoną przez biegłego sądowego Sąd uznał za przydatną dla ustalenia wysokości miesięcznej rynkowej stawki czynszu. Przedmiotowa opinia została sporządzona w sposób rzetelny, jasny i spójny. Opinia wskazuje metodykę opracowania, sposób badań, które doprowadziły biegłego do wysnucia ostatecznych wniosków. Należy podkreślić, iż opinia przygotowana na potrzeby niniejszego postępowania przez biegłego jest wyczerpująca, odpowiada tezie dowodowej zawartej w postanowieniu, jest szczegółowa i precyzyjna oraz odzwierciedla aktualny poziom wiedzy. Zdaniem Sądu, przedmiotowa opinia nie zawiera również wad merytorycznych. Co istotne, omawiana opinia nie była kwestionowana przez żadną ze stron procesu. W ocenie Sądu biegły w sposób wyczerpujący przedstawił przyjętą przez siebie metodykę pracy i zaprezentował tendencje rynkowe odnośnie najmu lokali. Opinia ta w ocenie Sądu była logiczna i przekonująca. Nie budziły też pod względem rachunkowym dokonane w opinii wyliczenia biegłego odnośnie wysokości możliwego do uzyskania czynszu najmu.

Częściowo ustalenia zostały poczynione bez dowodu w oparciu o art. 229 k.p.c., zgodnie z którym nie wymagają również dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości, a taka sytuacja zachodziła w przedmiotowej sprawie.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo okazało się zasadne w przeważającej części.

Roszczenie powoda znajdowało uzasadnienie w treści art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018 r., poz. 1234 t.j. dalej: ustawa o ochronie praw lokatorów) w związku z art. 417 k.c.

W myśl art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.). Zgodnie natomiast z art. 417 § 1 k.c. za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej odpowiedzialność ponosi Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego lub inna osoba prawna wykonująca tę władzę z mocy prawa.

Przesłankami odpowiedzialności za szkody wyrządzone wykonywaniem władzy publicznej są: niezgodne z prawem działanie (zaniechanie) przy wykonywaniu władzy publicznej, szkoda oraz adekwatny związek przyczynowy między tak określoną przyczyną sprawczą, a szkodą.

Sąd podziela pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z 18 lutego 2004r., sygn. akt V CK 253/03, w którym stwierdził, iż odpowiedzialność odszkodowawcza gminy nie jest uzależniona od wykazania winy i uznał za podstawę roszczenia odszkodowawczego sam fakt niedostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego.

Także Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 23 maja 2006 r. w sprawie SK 51/2005 (OTK ZU 2006/5A poz. 58) stwierdził, że nie powinno budzić wątpliwości, że niedostarczenie przez gminę lokalu socjalnego w sytuacji, w której uprawnienie takie zostało przyznane danej osobie wyrokiem sądu nakazującym opróżnienie dotychczas zajmowanego lokalu, należy uznać za „działanie” wypełniające znamiona hipotezy art. 77 ust. 1 Konstytucji. Teza powyższa znajduje oparcie w przepisach art. 75 Konstytucji oraz art. 4 i art. 14 ust. 1 zdanie drugie ustawy o ochronie praw lokatorów. (konkretyzowanym każdorazowo w prawomocnym wyroku sądu nakazującym opróżnienie lokalu), a także przyjmowanym w doktrynie i orzecznictwie sposobie rozumienia znamienia bezprawności.

W sprawach dotyczących odpowiedzialności za szkody wyrządzone przy wykonywaniu władzy publicznej zastosowanie znajdują również ogólne reguły dotyczące kompensaty szkody w mieniu oraz koncepcja związku przyczynowego ujęte w art. 361 k.c., zgodnie z którym zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. W powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby szkody mu nie wyrządzono. Naprawienie szkody obejmuje tym samym straty, które poszkodowany poniósł (damnum emergens) oraz korzyści, które mógłby osiągnąć (lucrum cessans), gdyby szkody mu nie wyrządzono. Ustalenie kosztów w postaci utraconych korzyści jest wprawdzie hipotetyczne, jednak szkoda taka musi być wykazana z tak dużym prawdopodobieństwem, aby uzasadniała przyjęcie w świetle zasad doświadczenia życiowego, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła.

Dla dochodzenia odszkodowania od jednostki samorządu terytorialnego koniecznym jest zatem wykazanie bezprawności działania lub zaniechania gminy, poniesienia szkody oraz adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy działaniem lub zaniechaniem gminy a poniesioną szkodą. Tym samym w świetle powyższych rozważań nie można mieć wątpliwości, iż przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej Gminy jest po pierwsze stwierdzenie niezgodnego z prawem działania lub zaniechania przy wykonywaniu władzy publicznej. Nie budziło wątpliwości, że spełniona została opisana przesłanka odpowiedzialności pozwanego wobec powoda tj. niezgodne z prawem zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej. Zgodnie z art. 14 ust. 1 u.o.p.l. 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 przy tym na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. W niniejszej sprawie niezgodne z prawem działanie

lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej polegało na niedostarczeniu wbrew obowiązкови lokalu socjalnego osobie uprawnionej z mocy wyroku sądowego. Obowiązek pozwanego, o jakim mowa w przywołanym przepisie ustawy został stwierdzony prawomocnym wyrokiem eksmisyjnym Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 15 marca 2006 r. w sprawie o sygn. akt I C 48/06 z powództwa K. G. przeciwko A. J. (1), K. J., A. J. (2) i A. J. (3) przy interwencji ubocznej Miasta P.. W wyroku tym Sąd Rejonowy w Poznaniu, nakazał pozwanym, aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi lokal mieszkalny nr (...) położony w P. przy ul. (...) i przyznał pozwanym prawo do lokalu socjalnego i nakazał wstrzymanie wykonanie wyroku do czasu złożenia im przez gminę M. P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wyrok ten stał się prawomocny z dniem 5 kwietnia 2006 r. Pozwany w okresie objętym żądaniem nie zaoferował zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego osobom wskazanym w wyroku eksmisyjnym. Nie dostarczając eksmitowanym lokatorom lokalu socjalnego pozwany uchybił spoczywającemu na nim z mocy ustawy obowiązкови. Tym samym, niewykonanie tego wyroku przez pozwanego, w zakresie, w jakim nakładał on na pozwanego dostarczenie eksmitowanym wspomnianego lokalu, wypełnienia znamiona zachowania bezprawnego. A. J. (1), K. J., A. J. (2) i A. J. (3) jednocześnie nie wpłacali na rzecz powoda żadnego odszkodowania z tytułu korzystania z lokalu. Okoliczność ta wynikała z zeznań świadków A. J. i E. M., których wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu.

Po drugie, dla przyjęcia odpowiedzialności odszkodowawczej gminy konieczne jest także wykazanie szkody. Szkodą w rozumieniu art. 361 § 2 k.c. są straty oraz utracone korzyści, które poszkodowany mógłby osiągnąć gdyby mu szkody nie wyrządzono. Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że powód jest i w okresie objętym żądaniem pozwu był właścicielem spornego lokalu mieszkalnego. Okoliczność ta wynika z przedłożonych dokumentów w postaci kserokopii odpisu księgi wieczystej nr (...). Fakt ten zresztą nie był kwestionowany przez pozwanego.

Spełniona została również co do zasady druga przesłanka odpowiedzialności pozwanego tj. poniesienie szkody przez powoda. Nie ulega wątpliwości, że szkoda, której naprawienia w niniejszej sprawie domagał się powód związana była przede wszystkim z niemożnością swobodnego dysponowania przedmiotowym lokalem mieszkalnym.

W niniejszej sprawie powód wykazał, że osoby objęte wyrokiem eksmisyjnym z dnia 15 marca 2006 r. zajmowały i korzystały w okresie objętym pozwem tj. od dnia 1 marca 2019 r. do dnia 6 grudnia 2019 r. z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...). Poza tym osoby te korzystając z tego lokalu nie uiściły żadnej należności na rzecz powoda za zajmowanie mieszkania w spornym okresie, co wynikało z zeznań ww. świadków.

Wobec powyższego należało ustalić w czym wyrażała się szkoda doznana przez powoda i w jakim zakresie pozostawała ona w związku przyczynowym z zaniechaniem pozwanego w dostarczeniu osobom uprawnionym do lokalu socjalnego.

Właściciel lokalu objętego eksmisją, jeżeli gmina wbrew obowiązкови nie dostarcza uprawnionemu lokalu socjalnego ponosi szkodę, którą należy kwalifikować jako uszczerbek polegający na różnicy pomiędzy majątkiem, jaki miałby poszkodowany właściciel gdyby dysponował lokalem swobodnie a majątkiem jaki ma, nie mogąc lokalem tym swobodnie dysponować, z powodu niemożności wykonania eksmisji na skutek niedostarczenia lokalu socjalnego. Szkada jak wynika z art. 361 § 2 k.c. może polegać nie tylko na stratach, ale również na utraceniu korzyści, które poszkodowany mógłby osiągnąć gdyby mu szkody nie wyrządzono. Co do zasady zatem szkoda właściciela lokalu, który to lokal zajmowany jest przez byłego najemcę, objętego wyrokiem eksmisyjnym mającego uprawnienie do lokalu socjalnego, któremu gmina nie zaoferowała lokalu socjalnego może wynikać z niemożności wynajmowania tego lokalu na wolnym rynku i utracie czynszu najmu. Powód powinien jednak wykazać, że taką szkodę poniósł. Szkada w postaci utraconych korzyści ma charakter hipotetyczny. Uwzględnieniu mogą podlegać tylko takie następstwa w majątku poszkodowanego, które oceniając rzecz rozsądnie według doświadczenia życiowego, w okolicznościach danej sprawy dawałoby się przewidzieć, że wzbogaciłyby majątek poszkodowanego. W przypadku dochodzenia naprawienia szkody w postaci utraconych korzyści musi być ona przez żądającego odszkodowanie wykazana z tak dużym prawdopodobieństwem, że praktycznie w świetle doświadczenia życiowego można przyjąć, że utrata korzyści rzeczywiście miała miejsce.

Powód okoliczność tę wykazał tj. udowodnił, że gdyby lokal nie był zajmowany przez byłych lokatorów, zostałyby on wynajęty na wolnym rynku. Lokal, którego dotyczył wyrok eksmisyjny był bowiem przeznaczony na wynajem. W

ocenie Sądu nie ulega wątpliwości, że przedmiotowy lokal mógłby zostać wynajęty na wolnym rynku. Ustalenie to jest wysoce prawdopodobne w oparciu o zasady doświadczenia życiowego. Fakt położenia spornego lokalu w dużym mieście, jakim jest P., będącym ponad półmilionową aglomeracją, w którym znajduje się wiele uczelni oraz siedzib dużych przedsiębiorstw, a przy tym w dogodnej lokalizacji o dobrym dostępie do komunikacji i infrastruktury, w świetle zasad wiedzy i doświadczenia życiowego skutkuje uznaniem, że powód bez problemu mógłby wynająć ów lokal i uzyskiwać za jego wynajem czynsz wolnorynkowy. Wskazuje na to duże zapotrzebowanie na kwatery i mieszkania wynajmowane nie tylko przez kilkadziesiąt tysięcy studentów, ale także przez pozostałe osoby pracujące w P. lub po prostu zaspokajające swoje potrzeby mieszkaniowe przez najem. Z uwagi na powyższe, także i sporny lokal w sytuacji jego opróżnienia z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością zostałyby przez powoda wynajęty.

Nie budzi przy tym wątpliwości istnienie w takiej sytuacji związku przyczynowego pomiędzy bezprawnym zaniechaniem gminy a szkodą właściciela lokalu. Jego istnienie rozpatruje się z punktu widzenia określonych okoliczności faktycznych sprawy. W pierwszej kolejności należy zbadać, czy pomiędzy określonymi elementami sytuacji faktycznej w ogóle zachodzi jakakolwiek obiektywna zależność, a zatem, czy badany skutek stanowi obiektywne następstwo zdarzenia, które wskazano jako przyczynę. Konieczność badania „normalności” związku przyczynowego, a więc przesłanki odpowiedzialności z art. 361 § 1 k.c. występuje bowiem tylko wówczas, gdy między badanymi zjawiskami w ogóle istnieje obiektywny związek przyczynowy. W przedmiotowej sprawie brak możliwości wynajęcia przez powoda lokalu mieszkalnego, czyli tzw. skutek, wynika z niedostarczenia przez pozwanego lokalu socjalnego osobie uprawnionej, gdyż osoba ta, pomimo wyroku eksmisyjnego, ma prawo zajmować sporny lokal do czasu zapewnienia im przez gminę lokalu socjalnego. Bezspornym jest, iż pozwana takiego lokalu nie udostępniła, co jest tzw. przyczyną, o której mowa wyżej.

Na gruncie art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, według którego osoby uprawnione do lokalu socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu odpłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane odpłacać, należy przyjąć, iż po pierwsze, odpowiedzialność gminy za szkodę wynikłą z zajmowanego lokalu bez tytułu prawnego przez osobę uprawnioną z mocy wyroku do lokalu socjalnego oraz tej osoby jest odpowiedzialnością in solidum (uchwała z dnia 7 grudnia 2007 r. III CZP 121/2007 OSNC 2008/12 poz. 137) i po drugie, że odpowiedzialność odszkodowawcza gminy wobec właściciela za niedostarczenie lokalu socjalnego nie jest odpowiedzialnością subsydiarną w stosunku do obowiązku tej osoby wynikającego z art. 18 ust. 1 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (wyrok z dnia 19 czerwca 2008 r. V CSK 31/2008 OSNC 2009/A poz. 16).

Reasumując, na gruncie art. 18 ust. 3 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów nie budzi wątpliwości przekonanie, iż pozostaje w normalnym związku przyczynowym z zaniechaniem przez gminę wypełnienia obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobie do tego uprawnionej, strata właściciela lokalu mieszkalnego spowodowana nieuiszczeniem przez byłego lokatora opłat za używanie zajmowanego lokalu i że za i tę postać szkody gmina ponosi odpowiedzialność na podstawie art. 417 § 1 k.c. (vide: Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 13 stycznia 2010 r. II CSK 323/2009).

Oczywistym w przedmiotowej sprawie jest, że właściciel lokalu z uwagi na zajmowanie przez osoby uprawnione do lokalu socjalnego lokalu, którego dotyczy eksmisja, nie mógł tego lokalu wynająć i uzyskać z tego tytułu dochodu. W opisanym wyżej rozumieniu normalnym następstwem zaniechania gminy polegającego na niedostarczeniu lokalu socjalnego jest powstanie szkody po stronie właściciela, która to szkoda wyraża się niemożnością swobodnego dysponowania lokalem i wynajęcia go na wolnym rynku. Niewątpliwie zatem szkoda, której doznał powód pozostająca w związku przyczynowym z zaniechaniem pozwanego wyrażała się w wysokości czynszu wolnorynkowego jaki powód mógłby uzyskać wynajmując lokal na wolnym rynku.

Jednocześnie na uwzględnienie nie zasługuje wniosek pozwanego o obniżenie wysokości odszkodowania o czas, w którym powód nie wynajął przedmiotowego lokalu, tj. od listopada 2019 r. do sierpnia 2020 r., kiedy to miało miejsce przeprowadzenie wizji lokalu przez biegłego sądowego. Powód przed wynajęciem lokalu na wolnym rynku chciał bowiem wyremontować lokal. Powód uzasadnił, że do dnia przeprowadzenia wizji w lokalu powód nie przeprowadzał

remontu, aby nie zmieniać jego substancji. Oczywistym w świetle zasad doświadczenia życiowego byłoby bowiem, że przeprowadzenie przez powoda remontu doprowadziłoby do zwiększenia się wartości lokalu z uwagi na polepszenie jego stanu technicznego. Sąd wydając wyrok w niniejszym postępowaniu miał również na względzie, iż od marca 2020 r. ogłoszony został stan pandemii (...)19 w Polsce, co miało znaczący wpływ na rynek najmu nieruchomości, jednakże okres, za który powód dochodził w niniejszym postępowaniu odszkodowania był okresem od 1 marca 2019 r. do 6 grudnia 2019 r., zatem przypadał przed pandemią. W ocenie Sądu powód bez przeszkód wynająłby przedmiotowy lokal na wolnym rynku w tym okresie. Podkreślić również należy, że zamiar powoda wynajęcia lokalu na wolnym rynku wynikał z zeznań świadka E. M., która zeznała, że powód chciałby ten lokal wynająć, a nadto, że wszystkie lokale w budynku, w którym lokal ten jest położony, są wynajęte i były wynajęte w spornym okresie. Poza tym Sądowi z urzędu wiadomym jest i wynika to również z pism powoda z dnia 16 września 2016 roku oraz z dnia 15 stycznia 2020 roku znajdujących się w aktach sprawy, że powód jest właścicielem wielu lokali, które wynajmuje na wolnym rynku.

W ocenie Sądu na gruncie niniejszego stanu faktycznego wystąpiły wszystkie wskazane powyżej przesłanki pozwalające na przypisanie Gminie M. P. odpowiedzialności za niedostarczenie osobom uprawnionym z mocy wyroku sądowego, lokalu socjalnego. Mając na uwadze powyższe, uznać należało, że bezprawne zaniechanie pozwanego polegające na niedostarczeniu A. J. (1), K. J., A. J. (2) i A. J. (3) lokalu socjalnego całkowicie uniemożliwiło wynajęcie przez powoda lokalu będącego jego własnością i w konsekwencji uzyskanie korzyści w postaci wolnorynkowego czynszu. Tym samym zaniechanie Miasta P. pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z utraceniem przez powoda zysku w postaci czynszu najmu.

Po przesądzeniu odpowiedzialności pozwanej za niedostarczenie lokalu socjalnego, rozważeniu podlega kwestia wysokości szkody poniesionej przez powoda. W tym miejscu wskazać należy, iż art. 18 ust. 2 u.o.p.l. wyraża zasadę, zgodnie z którą miarodajna jest wysokość czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

W przedmiotowej sprawie pozwana kwestionowała wskazaną w pozwie wysokość stawki czynszu najmu, jaką powód mógłby uzyskać, gdyby wynajął lokal na wolnym rynku, a którą powód oszacował na kwotę 1.241,00 zł miesięcznie. Wobec powyższego w celu ustalenia wysokości odszkodowania, Sąd na wniosek powoda dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości i czynszów. Z opinii biegłego sądowego A. W. wynikało, że miesięczny czynsz jaki powód mógłby uzyskać z tytułu najmu przedmiotowego lokalu na wolnym rynku wynosiłby w okresie objętym pozwem wynosił 1.233 zł miesięcznie. Łączny czynsz najmu w ww. okresie 9,19 miesięcy wyniósłby więc 11.340,00 zł. Żądanie z tytułu utraconego możliwego do uzyskania czynszu najmu przewyższające tę kwotę (powód dochodził z tego tytułu 12.862,98 zł) nie mogło być uznane za zasadne.

W niniejszej sprawie powód podnosił również, że odszkodowanie od pozwanego za niedostarczenie lokalu socjalnego osobie uprawnionej winno obejmować także poniesione przez niego opłaty z tytułu wywozu nieczystości stałych oraz zimnej wody i kanalizacji.

Wskazać należy, że właściciel w przedmiotowej sytuacji, tj. braku dostarczenia przez Gminę osobom uprawnionym lokalu socjalnego, 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. 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 r., 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.

Odnosząc się do tej kwestii Sąd podziela pogląd Sądu Najwyższego, że odszkodowanie przysługujące właścicielowi lokalu na podstawie art. 18 ust. 5 u.o.p.l. może obejmować opłaty związane z korzystaniem z lokalu (por. uchwała SN z dnia 16 maja 2012 r. sygn. III CZP 12/12). W opisanej wyżej sytuacji – niemożności pobierania czynszu oraz konieczności regulowania opłat za mieszkanie – znalazł się powód. Z tego względu zasadne okazało się zasądzenie od pozwanej na jego rzecz odszkodowania za obie kategorie uszczerbku. Konieczność ponoszenia przez właściciela lokalu kosztów związanych z korzystaniem z mieszkania przez lokatorów, którzy nie ponoszą takich opłat, jest co do zasady normalnym następstwem niewykonania przez gminę obowiązku dostarczenia im lokalu socjalnego. Nie ma podstaw do innego traktowania – jako elementu szkody – strat wynikających z niemożności uzyskania czynszu najmu i strat będących następstwem konieczności ponoszenia przez samego właściciela opłat za korzystanie z lokalu obejmujących np. należności za wodę, energię elektryczną i ogrzewanie mieszkania.

Wskazać należy, że z powyższego wynika, że powód co do zasady mógł domagać się w niniejszej sprawie również odszkodowania za szkodę jakiej doznał w związku z koniecznością poniesienia opłat związanych z korzystaniem z lokalu przez osoby objęte wyrokiem eksmisyjnym. Pozwana kwestionowała jedynie zasadność poniesienia wymienionych opłat, nie podważała ich natomiast co do wysokości. Przesądzając zatem zasadę odpowiedzialności gminy również w zakresie opisanych opłat, wskazać należy, że powód domagał się odszkodowania obejmującego wydatki poniesione z tytułu wywozu śmieci, dostaw zimnej wody, odprowadzania ścieków w łącznej wysokości 1.453,79 zł, w tym: 520,00 zł za wywóz śmieci (40,00 zł x 4 miesiące + 60,00 zł x 6 miesięcy) i 933,79 zł za wodę (101,57 zł x 9 miesięcy + 19,66 zł x 1 miesiąc). Sąd doszedł do przekonania, iż roszczenie powoda w tym zakresie zostało przez niego wykazane poprzez załączone do pozwu dokumenty, z których wynika wysokość opłat, jakie faktycznie poniósł. Wydatki poniesione w związku z wywozem śmieci, dostaw zimnej wody i odprowadzania ścieków wynosiły łącznie 1.453,79 zł. Ich wysokość, a także fakt poniesienia wymienionych opłat przez powoda potwierdzały załączone do pozwu dokumenty w postaci faktur VAT oraz potwierdzeń przelewów.

Sąd doszedł do przekonania, iż roszczenie powoda jest uzasadnione co do zasady i uznał, iż należy mu się odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego w łącznej wysokości 12.793,79 zł. Na zasądzoną kwotę składa się należność za okres od dnia 1 marca 2019 r. do dnia 6 grudnia 2019 r. w kwocie po 1.2234,00 zł miesięcznie oraz wydatki poniesione w związku z wywozem śmieci, dostaw zimnej wody i odprowadzania ścieków w łącznej wysokości 1.453,79 zł, o czym na mocy art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów w zw. z art. 417 § 1 k.c. orzeczono w punkcie 1. sentencji wyroku.

W pozostałej części, przewyższającej łączną kwotę odszkodowania powyżej 12.793,79 zł, powództwo podlegało oddaleniu (pkt 2. wyroku).

O żądaniu odsetkowym Sąd orzekł mając na uwadze treść art. 481 § 1 i 2 k.c., zgodnie z którego treścią 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. W myśl art. 455 k.c., jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do zapłaty.

W pierwszej kolejności należy zaznaczyć, że sam fakt wydania wyroku eksmisyjnego, w którym orzeczono o uprawnieniu byłego lokatora do otrzymania lokalu socjalnego, nie oznacza, że automatycznie gmina, która jest obowiązana taki lokal dostarczyć, pozostaje w opóźnieniu w zapłacie odszkodowania z tym związanego. Gmina musi zostać każdorazowo wezwana do zapłaty przez właściciela, gdyż mogą wystąpić sytuacje np. dobrowolnej wyprowadzki byłego lokatora lub uiszczenia przez niego odszkodowania, która to sytuacja zwalniałaby gminę z dalszej odpowiedzialności. Trudno więc uznać, aby gmina zawsze obowiązana była uiszczać odszkodowanie na rzecz właściciela bez uprzedniego wezwania do zapłaty za konkretny okres.

Wskazać należy, że obowiązek gminy dostarczenia lokalu socjalnego ma charakter publicznoprawny. Przesłanka bezprawności działania gminy jest 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. Ustalenie daty, w której gmina dowiedziała się o treści prawomocnego wyroku eksmisyjnego nie jest wystarczające do przyjęcia, że niezłożenie w tej dacie oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego jest działaniem bezprawnym. Ocena, czy miało miejsce bezprawne zaniechanie wykonania obowiązku przez gminę, powinna obejmować także rozważenie indywidualnie w każdej sprawie możliwości podjęcia wymaganych czynności już z chwilą uzyskania informacji o treści wyroku (wyr. SN z 13.5.2015 r., V CA 2/15, L.).

Pismem z dnia 15 stycznia 2020 r. pełnomocnik powoda wezwał pozwanego w imieniu powoda do zapłaty tytułem odszkodowania za okres od 1 marca 2019 r. do dnia 31 grudnia 2019 r., za niedostarczenie lokalu socjalnego A. J. (1), K. J., A. J. (3) i A. J. (2) jako osobom uprawnionym na podstawie wyroku z dnia 25 czerwca 2014 r., kwot: 12.410,00 zł – jako odszkodowania obejmującego wolnorynkowy czynsz najmu i 1.453,79 zł – tytułem uiszczonych opłat niezależnych; na wskazany rachunek bankowy, w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. Kwot tych domagał się następnie w pozwie złożonym w sprawie. Istniały więc podstawy do zasądzenia odsetek od przyznanej należności od dnia wniesienia pozwu. Odsetki od kwoty 12.793,79 zł zasądzono zatem od dnia 10 lutego 2020 r, tj. od dnia wniesienia pozwu do tut. Sądu.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. w myśl zasady stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu. Zgodnie z brzmieniem tego przepisu w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.

W okolicznościach faktycznych sprawy powód domagał się zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz łącznie kwoty 13.863,79 zł. Powództwo uwzględnione zostało co do kwoty 12.793,79 zł, a zatem powód wygrał sprawę w 92 %. Powód uległ zaledwie w 8% swoich roszczeń. Koszty procesu poniesione przez powoda wyniosły łącznie 8984,00 zł. Powód poniósł koszty w sumie 5.367,00 zł (750,00 zł tytułem stosunkowej opłaty od pozwu, 17,00 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, 3.600,00 zł wynagrodzenia pełnomocnika, 1.000,00 zł zaliczka na poczet opinii biegłego). Pozwany natomiast poniósł koszty w sumie 3.617,00 zł (17,00 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, 3.600,00 zł wynagrodzenia pełnomocnika). Zwrot kosztów należy się stronom w stosunku do wygranej, tj. powodowi w wysokości 4.649,64 zł o czym orzeczono w punkcie 3. sentencji wyroku.

Odrębnie Sąd rozliczył koszty sądowe obejmujące kwotę wynagrodzenia biegłego sądowego w zakresie, w jakim wynagrodzenie to przekraczało kwotę zaliczki uiszczonej przez powoda. Kosztów tych bowiem żadna ze stron nie uiściła, a tymczasowo poniósł je Skarb Państwa. Podstawą rozstrzygnięcia w tym zakresie były przepisy art. 108 k.p.c. i art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. 2005 Nr 167 poz. 1398). Zgodnie z art. 108 § 1 k.p.c. o kosztach rozstrzyga się w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji. Stosownie natomiast do treści art. 113 ust. 1 u.k.s.c. kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąża przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. Żądanie powoda zostało uwzględnione w 92%, dlatego pozwany powinien ponieść koszty sądowe pokryte tymczasowo przez Skarb Państwa w 92%, a powód w 8% (por. art. 100 k.p.c. w związku z art. 113 ust. 1 i 2 u.k.s.c.). Wobec powyższego w pkt. 4. sentencji Sąd nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w P. kwotę 31,33 zł tytułem kosztów poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa. W punkcie 5. wyroku Sąd nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Poznań - Stare Miasto w P. od pozwanej kwotę 360,30 zł tytułem kosztów poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Asesor sądowy Paulina Matysiak