

**Sygn. akt: I C 1077/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 marca 2019 r.

**Sąd Rejonowy w Krośnie I Wydział Cywilny** w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Gałuszka

Protokolant: Monika Wróbel

po rozpoznaniu w dniu 25 marca 2019 r. w Krośnie

na rozprawie sprawy

z powództwa (...)S.A. z siedzibą w W.

przeciwko **Gminie I.**

### **o zapłatę kwoty**

I. **zasądza od strony pozwanej Gminy I.** na rzecz powoda (...) S.A. z siedzibą w W. kwotę 25.111,17 zł. (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy sto jednaście jeden złotych 17/100), w tym:

- kwotę 294,70 zł. (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt cztery złote 70/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.07.2012r. do dnia zapłaty,
- kwotę 296,18 zł. (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt sześć złotych 18/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.08.2012r. do dnia zapłaty,
- kwotę 297,07 zł. (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt siedem złotych 07/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.09.2012r. do dnia zapłaty,
- kwotę 296,77 zł. (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt sześć złotych 77/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.10.2012r. do dnia zapłaty,
- kwotę 295,59 zł. (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt pięć złotych 59/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.11.2012r. do dnia zapłaty,
- kwotę 295,29 zł. (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt pięć złotych 29/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.12.2012r. do dnia zapłaty,
- kwotę 295,00 zł. (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt pięć złotych 00/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.01.2013r. do dnia zapłaty,
- kwotę 294,70 zł. (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt cztery złote 70/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.02.2013r. do dnia zapłaty,
- kwotę 294,70 zł. (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt cztery złote 70/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.03.2013r. do dnia zapłaty,
- kwotę 294,12 zł. (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt cztery złote 12/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.04.2013r. do dnia zapłaty,

- kwotę 292,94 zł. (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt dwa złote 94/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.05.2013r. do dnia zapłaty
- kwotę 293,24 zł. (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt trzy złote 24/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.06.2013r. do dnia zapłaty,
- kwotę 293,24 zł. (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt trzy złote 24/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.07.2013r. do dnia zapłaty,
- kwotę 292,36 zł. (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt dwa złote 36/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.08.2013r. do dnia zapłaty,
- kwotę 293,24 zł. (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt trzy złote 24/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.09.2013r. do dnia zapłaty,
- kwotę 292,95 zł. (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt dwa złote 95/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.10.2013r. do dnia zapłaty,
- kwotę 292,36 zł. (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt dwa złote 36/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.11.2013r. do dnia zapłaty,
- kwotę 292,95 zł. (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt dwa złote 95/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.12.2013r. do dnia zapłaty,
- kwoty 292,65 zł. (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt dwa złote 65/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.01.2014r. do dnia zapłaty,
- kwoty 318,85 zł. (słownie: trzysta osiemnaście złotych 85/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.02.2014r. do dnia zapłaty,
- kwoty 318,53 zł. (słownie: trzysta osiemnaście złotych 53/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.03.2014r. do dnia zapłaty,
- kwoty 318,22 zł. (słownie: trzysta osiemnaście złotych 22/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.04.2014r. do dnia zapłaty,
- kwoty 318,22 zł. (słownie: trzysta osiemnaście złotych 22/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.05.2014r. do dnia zapłaty,
- kwoty 318,53 zł. (słownie: trzysta osiemnaście złotych 53/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.06.2014r. do dnia zapłaty,
- kwotę 318,53 zł. (słownie: trzysta osiemnaście złotych 53/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.07.2014r. do dnia zapłaty,
- kwotę 319,17 zł. (słownie: trzysta dziewięćnaście złotych 17/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.08.2014r. do dnia zapłaty,
- kwotę 320,45 zł. (słownie: trzysta dwadzieścia złotych 45/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.09.2014r. do dnia zapłaty,
- kwotę 320,45 zł. (słownie: trzysta dwadzieścia złotych 45/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.10.2014r. do dnia zapłaty,

- kwotę 320,45 zł. (słownie: trzysta dwadzieścia złotych 45/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.11.2014r. do dnia zapłaty,
- kwotę 321,10 zł. (słownie: trzysta dwadzieścia jeden 10/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.12.2014r. do dnia zapłaty,
- kwotę 322,06 zł. (słownie: trzysta dwadzieścia dwa złote 06/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.01.2015r. do dnia zapłaty,
- kwotę 322,71 zł. (słownie: trzysta dwadzieścia dwa złote 71/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.02.2015r. do dnia zapłaty,
- kwotę 323,03 zł. (słownie: trzysta dwadzieścia trzy złote 03/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.03.2015r. do dnia zapłaty,
- kwotę 322,39 zł. (słownie: trzysta dwadzieścia dwa złote 39/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.04.2015r. do dnia zapłaty,
- kwotę 321,10 zł. (słownie: trzysta dwadzieścia jeden złotych 10/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.05.2015r. do dnia zapłaty,
- kwotę 321,10 zł. (słownie: trzysta dwadzieścia jeden złotych 10/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.06.2015r. do dnia zapłaty,
- kwotę 321,10 zł. (słownie: trzysta dwadzieścia jeden złotych 10/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.07.2015r. do dnia zapłaty,
- kwotę 321,42 zł. (słownie: trzysta dwadzieścia jeden złotych 42/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.08.2015r. do dnia zapłaty,
- kwotę 322,71 zł. (słownie: trzysta dwadzieścia dwa złote 71/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.09.2015r. do dnia zapłaty,
- kwotę 323,68 zł. (słownie: trzysta dwadzieścia trzy złote 68/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.10.2015r. do dnia zapłaty,
- kwotę 323,36 zł. (słownie: trzysta dwadzieścia trzy złote 36/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.11.2015r. do dnia zapłaty,
- kwotę 323,69 zł. (słownie: trzysta dwadzieścia trzy złote 69/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.12.2015r. do dnia zapłaty,
- kwotę 324,33 zł. (słownie: trzysta dwadzieścia cztery złote 33/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.01.2016r. do dnia zapłaty,
- kwotę 325,96 zł. (słownie: trzysta dwadzieścia pięć złotych 96/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.02.2016r. do dnia zapłaty,
- kwotę 326,29 zł. (słownie: trzysta dwadzieścia sześć złotych 29/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.03.2016r. do dnia zapłaty,
- kwotę 325,96 zł. (słownie: trzysta dwadzieścia pięć złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.04.2016r. do dnia zapłaty,

- kwotę 324,99 zł. (słownie: trzysta dwadzieścia cztery złote 99/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.05.2016r. do dnia zapłaty,
- kwotę 324,66 zł. (słownie: trzysta dwadzieścia cztery złote 66/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.06.2016r. do dnia zapłaty,
- kwotę 324,02 zł. (słownie: trzysta dwadzieścia cztery złote 02/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.07.2016r. do dnia zapłaty,
- kwotę 324,99 zł. (słownie: trzysta dwadzieścia cztery złote 99/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.08.2016r. do dnia zapłaty,
- kwotę 325,64 zł. (słownie: trzysta dwadzieścia pięć złotych 64/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.09.2016r. do dnia zapłaty,
- kwotę 325,64 zł. (słownie: trzysta dwadzieścia pięć złotych 64/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.10.2016r. do dnia zapłaty,
- kwotę 324,02 zł. (słownie: trzysta dwadzieścia pięć złotych 64/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.11.2016r. do dnia zapłaty,
- kwotę 323,70 zł. (słownie: trzysta dwadzieścia trzy złote 70/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.12.2016r. do dnia zapłaty,
- kwotę 321,45 zł. (słownie: trzysta dwadzieścia jeden złotych 45/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.01.2017r. do dnia zapłaty,
- kwotę 320,17 zł. (słownie: trzysta dwadzieścia złotych 17/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.02.2017r. do dnia zapłaty,
- kwotę 319,21 zł. (słownie: trzysta dziewiętnaście złotych 21/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.03.2017r. do dnia zapłaty,
- kwotę 319,53 zł. (słownie: trzysta dziewiętnaście złotych 53/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.04.2017r. do dnia zapłaty,
- kwotę 318,57 zł. (słownie: trzysta osiemnaście złotych 57/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.05.2017r. do dnia zapłaty,
- kwotę 318,57 zł. (słownie: trzysta osiemnaście złotych 57/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.06.2017r. do dnia zapłaty,
- kwotę 319,21 zł. (słownie: trzysta dziewiętnaście złotych 21/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.07.2017r. do dnia zapłaty,
- kwotę 319,85 zł. (słownie: trzysta dziewiętnaście złotych 85/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.08.2017r. do dnia zapłaty,
- kwotę 320,17 zł. (słownie: trzysta dwadzieścia złotych 17/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.09.2017r. do dnia zapłaty,
- kwotę 318,90 zł. (słownie: trzysta osiemnaście złotych 90/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.10.2017r. do dnia zapłaty,

- kwotę 317,31 zł. (słownie: trzysta siedemnaście złotych 31/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.11.2017r. do dnia zapłaty,
- kwotę 315,73 zł. (słownie: trzysta piętnaście złotych 73/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.12.2017r. do dnia zapłaty,
- kwotę 315,10 zł. (słownie: trzysta piętnaście złotych 10/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.01.2018r. do dnia zapłaty,
- kwotę 315,10 zł. (słownie: trzysta piętnaście złotych 10/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.02.2018r. do dnia zapłaty,
- kwotę 315,10 zł. (słownie: trzysta piętnaście złotych 10/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.03.2018r. do dnia zapłaty,
- kwotę 315,10 zł. (słownie: trzysta piętnaście złotych 10/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.04.2018r. do dnia zapłaty,
- kwotę 315,10 zł. (słownie: trzysta piętnaście złotych 10/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.05.2018r. do dnia zapłaty,
- kwotę 315,10 zł. (słownie: trzysta piętnaście złotych 10/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.06.2018r. do dnia zapłaty,
- kwotę 315,10 zł. (słownie: trzysta piętnaście złotych 10/100) od dnia 11.07.2018r. do dnia zapłaty,
- kwotę 315,10 zł. (słownie: trzysta piętnaście złotych 10/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.08.2018r. do dnia zapłaty,
- kwotę 315,10 zł. (słownie: trzysta piętnaście złotych 10/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.09.2018r. do dnia zapłaty,
- kwotę 315,10 zł. (słownie: trzysta piętnaście złotych 10/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.10.2018r. do dnia zapłaty,
- kwotę 315,10 zł. (słownie: trzysta piętnaście złotych 10/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.11.2018r. do dnia zapłaty,
- kwotę 315,10 zł. (słownie: trzysta piętnaście złotych 10/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.12.2018r. do dnia zapłaty,
- kwotę 315,10 zł. (słownie: trzysta piętnaście złotych 10/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.01.2019r. do dnia zapłaty,
- kwotę 315,10 zł. (słownie: trzysta piętnaście złotych 10/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11.02.2019r. do dnia zapłaty,

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

III. **zasądza** od pozwanego **Gminy I.** na rzecz powoda (...) **S.A. z siedzibą w W.** kwotę 5.666,09 zł (słownie: pięć tysięcy sześćset sześćdziesiąt sześć złotych 09/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania,

IV. **nakazuje** ściągnąć Skarbowi Państwa – Kasie Sądu Rejonowego w Krośnie od pozwanego **Gminy I.** kwotę 1.752,95 zł. (słownie: jeden tysiąc siedemset pięćdziesiąt dwa złote 95/100) tytułem brakującej zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego,

V. **nakazuje** ściągnąć Skarbowi Państwa – Kasie Sądu Rejonowego w Krośnie od pozwanego **Gminy I.** kwotę 314,00 zł. (słownie: trzysta czternaście złotych 00/100) tytułem brakującej opłaty od pozwu.

Sygn. akt I C 1077/15

## UZASADNIENIE

Wyroku Sądu Rejonowego w Krośnie z dnia 28 marca 2019 r.

Powód (...) S.A z siedzibą w W. wniósł o zasądzenie od pozwanej Gminy I. kwoty 15.614,64 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od kwot 15.614,64 zł. od dnia 30.12.2014 r. do dnia zapłaty, od kwoty 3.440,52 zł. od dnia doręczenia pozwanej pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest użytkownikiem wieczystym gruntu zabudowanego, stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) położoną w I. przy ul. (...). R. 2. W budynku stanowiącym własność powoda znajdującym się na tej działce znajduje się niewyodrębniony lokal mieszkalny o pow. 48,65 m<sup>2</sup>. W/w lokal jest bezumownie zajmowany przez L. M., któremu Sąd Rejonowy w Krośnie w wyroku eksmisyjnym z dnia 07.09.2011 r. sygn. akt I C 234/11 przyznał uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Gmina I. zobowiązana do złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego do tej pory nie wywiązała się ze swojego obowiązku. Odpowiedzialność pozwanej opiera się o art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Pismem z dnia 10.12.2014 r. doręczonym pozwanej w dniu 22.12.2014 r. została ona wezwana w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma do zapłaty kwoty 20.116,47 zł. tytułem odszkodowania za niedostarczenie osobie uprawnionej lokalu zastępczego. Kwota ta obejmowała okres od listopada 2011 r. do listopada 2014 r. Niniejszym pozwem powód dochodzi odszkodowania za okres od dnia 16.06.2012 r. do dnia 15.06.2015 r. Szkoda powoda wyraża się tym, że nie może korzystać ze swojego lokalu, ponieważ jest on bezprawnie zajmowany przez osobę, której pozwana wbrew ciężącemu na niej obowiązkowi nie dostarczyła lokalu socjalnego. Na wezwanie do zapłaty pozwana odpowiedziała, że podstawą do określenia wysokości odszkodowania powinien być prawomocny wyrok sądowy.

Nakazem zapłaty wydanym przez Sąd Rejonowy w Krośnie w postępowaniu upominawczym w dniu 03.07.2015 r. sygn. akt I Nc 1038/15 roszczenie powoda zostało uwzględnione w całości (k. 47).

W sprzeczności od nakazu zapłaty strona pozwana wniosła o oddalenie pozwu oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych. Strona zarzuciła bezpodstawność żądania powoda, w szczególności, że wskazana w pozwie kwota żądania jest rażąco wygórowana. Rzeczoznawca ustalając wysokość stawki czynszu zastosował metodę porównawczą – do porównania przyjął błędnie mieszkania z K., S. i L.. Koniecznym jest dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego. Na okoliczność jak kształtuje się wysokość czynszu najmu na terenie Gminy I. w zakresie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy I. pozwany przedłożył pismo z 11.08.2015 r. – najwyższa stawka wynosiła 2,82 zł. za metr kwadratowy.

Pismami z dnia 14.10.2015 r. (k. 61-62), z dnia 13.09.2016 r. (k. 155-156), z dnia 07.12.2016 r. (k. 205), z dnia 06 marca 2018 r. (k. 330-331), strona powodowa dokonywała rozszerzenia żądania pozwu o kolejne okresy.

Pismem z dnia 10.04.2018 r. strona pozwana podniosła zarzut przedawnienia części roszczeń powoda. Wywodzone przez powódkę roszczenie tytułem odszkodowania opiera się na czynszu najmu, który to czynsz jest świadczeniem

okresowym, a więc termin przedawnienia roszczeń tego rodzaju wynosi 3 lata. Zarzut przedawnienia dotyczy okresu od 01.11.2011 r. do 17.06.2012 r. (k. 368-369).

W odpowiedzi na zgłoszony przez pozwanego zarzut przedawnienia roszczenia strona powodowa wskazała, że jest on sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, a to z uwagi na okoliczności sprawy. Powódka wzywała bezskutecznie pozwaną do wykonania obowiązku dostarczenia L. M. lokalu socjalnego. Pozwana pozostawała bierna nie tylko w tym zakresie, ale również w kwestii zapłaty odszkodowania należnego powódce z mocy prawa z tytułu niewykonania przez pozwaną wspomnianego obowiązku. Wskutek zaniechania pozwanej, od przeszło 6 lat L. M. zajmuje bezumownie lokal powódki nie uiszczając żadnych opłat z tego tytułu.

Ostatecznie sprecyzowanym żądaniem pozwu powód wniósł o zasądzenie kwoty 27.205,30 zł. tytułem odszkodowania za okres od 01 listopada 2011 r. do 31.01.2019 r. wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot i dat:

- 303,65 zł. od dnia 11.12.2011 r. do dnia zapłaty
- 302,44 zł. od dnia 11.01.2012 r. do dnia zapłaty
- 300,34 zł. od dnia 11.02.2012 r. do dnia zapłaty
- 299,14 zł. od dnia 11.03.2012 r. do dnia zapłaty
- 297,64 zł. od dnia 11.04.2012 r. do dnia zapłaty
- 295,88 zł. od dnia 11.05.2012 r. do dnia zapłaty
- 295,28 zł. od dnia 11.06.2012 r. do dnia zapłaty
- 294,70 zł. od dnia 11.07.2012r. do dnia zapłaty
- 296,18 zł. od dnia 11.08.2012r. do dnia zapłaty
- 297,07 zł. od dnia 11.09.2012r. do dnia zapłaty
- 296,77 zł. od dnia 11.10.2012r. do dnia zapłaty
- 295,59 zł. od dnia 11.11.2012r. do dnia zapłaty
- 295,29 zł. od dnia 11.12.2012r. do dnia zapłaty
- 295,00 zł. od dnia 11.01.2013r. do dnia zapłaty
- 294,70 zł. od dnia 11.02.2013r. do dnia zapłaty
- 294,70 zł. od dnia 11.03.2013r. do dnia zapłaty
- 294,12 zł. od dnia 11.04.2013r. do dnia zapłaty
- 292,94 zł. od dnia 11.05.2013r. do dnia zapłaty
- 293,24 zł. od dnia 11.06.2013r. do dnia zapłaty
- 293,24 zł. od dnia 11.07.2013r. do dnia zapłaty
- 292,36 zł. od dnia 11.08.2013r. do dnia zapłaty
- 293,24 zł. od dnia 11.09.2013r. do dnia zapłaty

- 292,95 zł. od dnia 11.10.2013r. do dnia zapłaty
- 292,36 zł. od dnia 11.11.2013r. do dnia zapłaty
- 292,95 zł. od dnia 11.12.2013r. do dnia zapłaty
- 292,65 zł. od dnia 11.01.2014r. do dnia zapłaty
- 318,85 zł. od dnia 11.02.2014r. do dnia zapłaty
- 318,53 zł. od dnia 11.03.2014r. do dnia zapłaty
- 318,22 zł. od dnia 11.04.2014r. do dnia zapłaty
- 318,22 zł. od dnia 11.05.2014r. do dnia zapłaty
- 318,53 zł. od dnia 11.06.2014r. do dnia zapłaty
- 318,53 zł. od dnia 11.07.2014r. do dnia zapłaty
- 319,17 zł. od dnia 11.08.2014r. do dnia zapłaty
- 320,45 zł. od dnia 11.09.2014r. do dnia zapłaty
- 320,45 zł. od dnia 11.10.2014r. do dnia zapłaty
- 320,45 zł. od dnia 11.11.2014r. do dnia zapłaty
- 321,10 zł. od dnia 11.12.2014r. do dnia zapłaty
- 322,06 zł. od dnia 11.01.2015r. do dnia zapłaty
- 322,71 zł. od dnia 11.02.2015r. do dnia zapłaty
- 323,03 zł. od dnia 11.03.2015r. do dnia zapłaty
- 322,39 zł. od dnia 11.04.2015r. do dnia zapłaty
- 321,10 zł. od dnia 11.05.2015r. do dnia zapłaty
- 321,10 zł. od dnia 11.06.2015r. do dnia zapłaty
- 321,10 zł. od dnia 11.07.2015r. do dnia zapłaty
- 321,42 zł. od dnia 11.08.2015r. do dnia zapłaty
- 322,71 zł. od dnia 11.09.2015r. do dnia zapłaty
- 323,68 zł. od dnia 11.10.2015r. do dnia zapłaty
- 323,36 zł. od dnia 11.11.2015r. do dnia zapłaty
- 323,69 zł. od dnia 11.12.2015r. do dnia zapłaty
- 324,33 zł. od dnia 11.01.2016r. do dnia zapłaty
- 325,96 zł. od dnia 11.02.2016r. do dnia zapłaty



- 326,29 zł. od dnia 11.03.2016r. do dnia zapłaty
- 325,96 zł. od dnia 11.04.2016r. do dnia zapłaty
- 324,99 zł. od dnia 11.05.2016r. do dnia zapłaty
- 324,66 zł. od dnia 11.06.2016r. do dnia zapłaty
- 324,02 zł. od dnia 11.07.2016r. do dnia zapłaty
- 324,99 zł. od dnia 11.08.2016r. do dnia zapłaty
- 325,64 zł. od dnia 11.09.2016r. do dnia zapłaty
- 325,64 zł. od dnia 11.10.2016r. do dnia zapłaty
- 324,02 zł. od dnia 11.11.2016r. do dnia zapłaty
- 323,70 zł. od dnia 11.12.2016r. do dnia zapłaty
- 321,45 zł. od dnia 11.01.2017r. do dnia zapłaty
- 320,17 zł. od dnia 11.02.2017r. do dnia zapłaty
- 319,21 zł. od dnia 11.03.2017r. do dnia zapłaty
- 319,53 zł. od dnia 11.04.2017r. do dnia zapłaty
- 318,57 zł. od dnia 11.05.2017r. do dnia zapłaty
- 318,57 zł. od dnia 11.06.2017r. do dnia zapłaty
- 319,21 zł. od dnia 11.07.2017r. do dnia zapłaty
- 319,85 zł. od dnia 11.08.2017r. do dnia zapłaty
- 320,17 zł. od dnia 11.09.2017r. do dnia zapłaty
- 318,90 zł. od dnia 11.10.2017r. do dnia zapłaty
- 317,31 zł. od dnia 11.11.2017r. do dnia zapłaty
- 315,73 zł. od dnia 11.12.2017r. do dnia zapłaty
- 315,10 zł. od dnia 11.01.2018r. do dnia zapłaty
- 315,10 zł. od dnia 11.02.2018r. do dnia zapłaty
- 315,10 zł. od dnia 11.03.2018r. do dnia zapłaty
- 315,10 zł. od dnia 11.04.2018r. do dnia zapłaty
- 315,10 zł. od dnia 11.05.2018r. do dnia zapłaty
- 315,10 zł. od dnia 11.06.2018r. do dnia zapłaty
- 315,10 zł. od dnia 11.07.2018r. do dnia zapłaty

- 315,10 zł. od dnia 11.08.2018r. do dnia zapłaty
- 315,10 zł. od dnia 11.09.2018r. do dnia zapłaty
- 315,10 zł. od dnia 11.10.2018r. do dnia zapłaty
- 315,10 zł. od dnia 11.11.2018r. do dnia zapłaty
- 315,10 zł. od dnia 11.12.2018r. do dnia zapłaty
- 315,10 zł. dnia 11.01.2019r. do dnia zapłaty
- 315,10 zł. od dnia 11.02.2019r. do dnia zapłaty.

**Sąd ustalił, co następuje:**

Powód (...) S.A. jest użytkownikiem wieczystym gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) położoną w I. przy ul. (...). R. 2. Grunt ten jest zabudowany budynkiem mieszkalnym. W budynku stanowiącym własność powoda znajduje się niewyodrębniony lokal mieszkalny o pow. 48,65 m<sup>2</sup>. Wskazany lokal mieszkalny zajmuje L. M..

Prawomocnym wyrokiem z dnia 07 września 2011 r. sygn. akr I C 234/11 Sąd Rejonowy w Krośnie nakazał pozwanemu L. M. opróżnienie lokalu mieszkalnego położonego w I. przy ul. (...). J. R. 2 wraz ze wszystkimi osobami, rzeczami i prawami reprezentującymi pozwanego. W pkt II wskazanego wyroku Sąd stwierdził, że pozwanemu L. M. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i w związku z tym nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia wspomnianego lokalu mieszkalnego do czasu złożenia przez Gminę I. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Pismem wysłanym w dniu 21.11.2011 r. powód zwrócił się do strony pozwanej o informację o wywiązaniu się z obowiązku przedstawienia oferty zawarcia umowy najmu. W odpowiedzi strona pozwana wskazała, że w chwili obecnej w mieszkaniowym zasobie Gminy brak jest wolnych lokali socjalnych mogących być przedmiotem najmu. Sprawa zawarcia umowy najmu z Panem L. M. będzie możliwa do rozpatrzenia w przypadku zwolnienia lokalu przez dotychczasowego najemcę.

W dniu 10.12.2014 r. powód wystawił notę księgową nr (...) na kwotę 20.116,47 zł. tytułem odszkodowania za nieprzydzielenie lokalu socjalnego L. M. za okres od 11.2011 r. do 12.2014 r. Stawka czynszu najmu została przez powoda ustalona w oparciu o operat szacunkowy sporządzony w listopadzie 2014 r. przez W. Ś. – wartość rynkowa stawki czynszu za najem 1m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej: 10,88 m<sup>2</sup> za miesiąc netto. Stawka czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> lokalu socjalnego w K. była ustalona na poziomie 1,40 zł, w I. na kwotę 0,94 zł., w J. na kwotę – 1,70 zł.

Strona powodowa wystawiała noty księgowe za kolejne miesiące, począwszy od stycznia 2015 r. do grudnia 2017 r. za każdy miesiąc zajmowania przez L. M. lokalu bez tytułu prawnego. Za każdy miesiąc strona powodowa naliczała kwotę 162,49 zł.

W dniu 17.03.2015 r. strona pozwana skierowała do powoda pismo, w nawiązaniu do jego pisma w sprawie wypłaty przez Gminę I. odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego dla L. M. informujące, że w wyniku przyjętych ustaleń w zakresie regulowania zobowiązań gminy wynikających z art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r. poz. 150), w związku z art. 417 kc., wypłata odszkodowania może nastąpić na podstawie prawomocnego wyroku sądowego określającego wysokość tego odszkodowania.

Biegła D. G. w opinii z dnia 08.07.2016 r. podała, że wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie lokalu mieszkalnego położonego w budynku nr (...) przy ul. (...). J. R. w I. na dzień 08.07.2016 r. za okres od 30.12.2014 r. do 08.07.2016 r. wyniosła 5.713,00 zł. (kwota zwaloryzowana), 5.733,00 zł. (kwota niezwaloryzowana).

Natomiast w opinii z dnia 27 czerwca 2018 r. biegła podała, że wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie lokalu mieszkalnego położonego w budynku nr (...) przy ul. (...). J. R. w I. na dzień 27.06.2018 r. za okres od 01.11.2011 r. do 31.12.2017 r. wyniosła 23.109,00 zł. (kwota zwaloryzowana), 22.479,00 zł. (kwota niezwaloryzowana).

Dowody:

- wypis z rejestru gruntów – k. 8,
- wydruk elektroniczny KW - k. 9-13,
- kserokopia wyroku SR w Krośnie z dnia 7 września 2011 r., sygn. akt I C 234/11 – k. 14-15,
- pismo powoda z dnia 11 listopada 2011 r. – k. 16,
- pismo z dnia 7 grudnia 2011 r. – k. 17,
- nota księgowa z dnia 10 grudnia 2014 r. – k. 18,
- operat szacunkowy – k. 20-38,
- pismo strony pozwanej z dnia 17 marca 2015 r. – k. 39-40,
- wypis z rejestru gruntów – k. 44,
- pismo informujące o wysokości czynszu najmu w lokalach mieszkalnych i lokalach socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy I. z dnia 11 sierpnia 2015 r. – k. 56-57,
- noty księgowe z dnia 7 stycznia 2015 r. – k. 63, z dnia 2 lutego 2015 r. – k. 65, z dnia 2 marca 2015 r. – k. 67, z dnia 1 kwietnia 2015 r. – k. 69, z dnia 4 maja 2015 r. – k. 71 wraz z potwierdzeniem odbioru przesyłki dla każdej z not,
- zarządzenie nr 685/13 Prezydenta Miasta K. z dnia 18 stycznia 2013 r. z załącznikiem – k. 79-83,
- zarządzenie nr III/106/212 Burmistrza Miasta J. z dnia 28 czerwca 2012 r. – k. 84 i załącznik do powyższego zarządzenia – k. 85,
- opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego z dnia 8 lipca 2016 r. – k. 105-135,
- opinia uzupełniająca z dnia 9 marca 2017 r. – k. 269, z dnia 31 lipca 2017 r. – k. 291-292,
- opinia z dnia 27 czerwca 2018 r. – k. 378-395,
- analiza cen rynkowych – k. 157,
- noty księgowe z dnia 30 czerwca 2015 r. – k. 158, z 31 lipca 2015 r. – k. 160, z 31 sierpnia 2015 r. – k. 162, z 30 września 2015 r. – k. 165, z 31 października 2015 r. – k. 167, z 31 listopada 2015 r. – k. 169, z 31 grudnia 2015 r. – k. 171, z dnia 31 stycznia 2016 r. – k. 173, z dnia 29 lutego 2016 r. – k. 176, z dnia 31 marca 2016 r. – k. 179, z 30 kwietnia 2016 r. – k. 182, z dnia 31 maja 2016 r. – k. 184, z 30 czerwca 2016 r. – k. 187, z 31 lipca 2016 r. – k. 189, z 31 sierpnia 2016 r. – k. 191 – wszystkie ze zwrótnymi potwierdzeniami odbioru,
- wezwanie do zapłaty z dnia 21 września 2016 r. – k. 206-207 wraz ze zwrótnym potwierdzeniem odbioru,
- noty księgowe z dnia 31 sierpnia 2016 r. – k. 209, z 31 lipca 2016 r. – k. 211, z 30 czerwca 2016 r. – k. 213, z 31 maja 2016 r. – k. 215, z 30 kwietnia 2016 r. – k. 217,

z 31 marca 2016 r. – k. 219, z 29 lutego 2016 r. – k. 221, z 31 stycznia 2016 r. – k. 224, z 31 grudnia 2015 r. – k. 225, z 30 listopada 2015 r. – k. 227, z 31 października 2015 r. – k. 229, z 30 września 2015 r. – k. 231, z 31 sierpnia 2015 r. – k. 233, z 31 lipca 2015 r. – k. 235, z 30 czerwca 2015 r. – k. 237 – wszystkie z załącznikiem nr 1D do instrukcji sporządzenia i obiegu dokumentów finansowo-księgowych w Poczcie Polskiej oraz z potwierdzeniami odbioru (potwierdzenia odbioru k. 239-260),

- analiza cen rynkowych – k. 280,

- noty księgowe z dnia 31 września 2016 r. – k. 332, z 31 października 2016 r. – k. 334, z 30 listopada 2016 r. – k. 336, z 31 grudnia 2016 r. – k. 338, z 31 stycznia 2017 r. – k. 340, z 28 lutego 2017 r. – k. 343, z 31 marca 2017 r. – k. 344, z 28 kwietnia 2017 r. – k. 346, z 31 maja 2017 r. – k. 348, z 30 czerwca 2017 r. – k. 350, z 31 lipca 2017 r. – k. 352, z 31 sierpnia 2017 r. – k. 354, z 29 września 2017 r. – k. 356, z 31 października 2017 r. – k. 359, z 30 listopada 2017 r. – k. 360, z 29 grudnia 2017 r. – k. 362 – wraz z dokumentami potwierdzającymi sprowadzenie noty pod względem merytorycznym.

Dowody z dokumentów zawarte w aktach sprawy, nie budzą wątpliwości Sądu co do ich wiarygodności i rzetelności, nie były kwestionowane przez strony.

Sąd w całości dał wiarę opiniom sporządzonym przez biegłą D. G., głównej i uzupełniającej, bowiem są one jasne i rzetelne, należyte uzasadnione przez osobę posiadającą stosowne kompetencje i wiedzę. Zostały wydane przez właściwego specjalistę i odpowiadają na wszystkie postawione pytania. Swoje zastrzeżenia do opinii składały obie strony. Należy je uznać jednak jedynie za polemikę z prawidłowymi ustaleniami biegłej. Zarzuty te zostały odparte przez biegłą i żadna ze stron nie domagała się dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego.

#### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo w przeważającej części zasługuje na uwzględnienie.

Strona powodowa swoje roszczenie wywodziła z przepisu art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksy cywilnego. Zgodnie z powołanym przepisem, 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 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 2018 r. poz. 1025).

Artykuł 18 ust. 5 OchrLokU w zw. z art. 417 § 1 kc. kwalifikuje niedostarczenie lokalu socjalnego (obecnie: niedostarczenie lokalu osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu socjalnego) przez gminę jako niezgodne z prawem zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej. Odpowiedzialność gminy ma charakter obiektywny, niezależny od okoliczności, które uniemożliwiają dostarczenie lokalu socjalnego (zob. M. Pietraszewski, Odpowiedzialność odszkodowawcza, s. 73). Odesłanie do art. 417 kc. umożliwia właścicielom lokalu dochodzenie od gminy odszkodowania w pełnym zakresie wyznaczonym przez art. 361 kc. (zob. post. SN z 25.6.2008 r., III CZP 46/08, L.).

W świetle powyższego należy stwierdzić, że szkoda właściciela może polegać na poniesieniu wydatków związanych z użytkowaniem lokalu przez byłego lokatora, czy nieotrzymaniu (utracie) czynszu. Są to postaci szkody majątkowej, która musi zostać wykazana i pozostawać w normalnym związku przyczynowym z zaniechaniem wypełnienia obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego (obecnie: obowiązku dostarczenia lokalu osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu) przez gminę. Szkoda niemajątkowa wynikająca z niemożności korzystania z lokalu nie podlega naprawieniu na gruncie art. 18 ust. 5 OchrLokU w zw. z art. 417 kc.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie był pomiędzy stronami bezsporny. Strona pozwana nie zaoferowała L. M. lokalu socjalnego, do czego była zobowiązana na mocy wyroku Sądu Rejonowego w Krośnie z dnia 07.09.2011 r. sygn. akt I C

234/11. L. M. zajmował i zajmuje lokal własności powoda bez tytułu prawnego. Mimo interwencji ze strony powodowej strona pozwana nie zaoferowała L. M. lokalu socjalnego aż do dnia wyrokowania.

Strona pozwana nie kwestionowała swojej odpowiedzialności co do zasady, spór koncentrował się na wysokości stawki czynszu najmu, a co za tym idzie wysokości odszkodowania za lokal zajmowany przez L. M. bez tytułu prawnego. W toku przesądowym strona powodowa została poinformowana, że podstawą wypłaty odszkodowania przez Gminę może być wyłącznie wyrok sądowy ustalający jego wysokość.

Strona powodowa w ostatecznie sformułowaniu żądaniu pozwu za kolejne miesiące zajmowania przez L. M. należącego do niej lokalu przyjęła stawki miesięczne czynszu najmu wynikające z opinii biegłej D. G.. Jak już wyżej wspomniano, po zgłoszeniu szeregu zarzutów, które biegła odparła, żadna ze stron nie zakwestionowała wniosków wynikających z opinii uzupełniającej sporządzonej przez biegłą w dniu 27 czerwca 2018 r. (k. 378-395). Biegła wyliczyła wysokość odszkodowania za okres od listopada 2011 r. do grudnia 2017 r.

Strona powodowa w ostatecznie zmodyfikowanym żądaniu pozwu wyliczyła odszkodowanie za kolejne miesiące, tj. od stycznia 2018 r. do stycznia 2019 r. wysokość ujednocionej stawki przyjętej przez stronę powodową na kwotę 315,10 zł. nie została przez stronę pozwaną zakwestionowana.

Strona pozwana wniosła jednak zarzut przedawnienia, który w ocenie Sądu zasługuje na uwzględnienie. Roszczenie o naprawienie szkody przedawnia się z upływem 3 lat od dnia, kiedy poszkodowany dowiedział się o szkodzie i osobie zobowiązanej do jej naprawienia (art. 442<sup>1</sup> kc.). W odpowiedzi na zgłoszony zarzut strona powodowa powołała się na zasady współżycie społeczne.

Strona powodowa wniosła pozew w czerwcu 2015 r. W samej treści pozwu domagała się odszkodowania za okres od 16.06.2012 r. do 15.06.2012 r. W następnych pismach procesowych żądanie to zostało zmodyfikowane i strona powodowa domagała się odszkodowania od listopada 2011 r. Należy więc stwierdzić, że strona powodowa wnosząc pozew zdawała sobie sprawę z możliwości przedawnienia części roszczeń. Należy stwierdzić, dokonując analizy dokumentów i korespondencji przedłożonej przez strony niniejszego postępowania, że co do zasady odszkodowanie należałoby się stronie powodowej od listopada 2011 r. Jednak z dochodzeniem od strony pozwanej należnych sobie roszczeń strona powodowa zwlekała aż do wniesienia pozwu w niniejszej sprawie, co jak wyżej wskazano, nastąpiło w czerwcu 2015 r. W listopadzie 2011 r. strona powodowa wystosowała do Gminy pismo wzywające do przydzielenia L. M. lokalu socjalnego, w grudniu 2014 r. została wystawiona nota księgowa za okres od listopada 2011 r. do 12.2014 r., w marcu 2015 r. Gmina poinformowała powoda, że zapłaci odszkodowanie po wydaniu wyroku przez Sąd. Strona powodowa zwlekała z dochodzeniem swoich roszczeń na drodze sądowej przez 3 i pół roku, więc zarzut naruszenia zasad życia społecznego nie może zostać uwzględniony.

Tak więc stronie powodowej nie należy się odszkodowanie za okres od listopada 2011 r. do maja 2012 r. W tym zakresie powództwo zostało oddalone, tj. co do kwoty 2.094,38 zł. (303,65 zł. + 302,44 zł. + 300,34 zł. + 299,14 zł. + 297,65 zł. + 295,88 zł. + 295,28 zł.). Tak Sąd orzekł w pkt II wyroku.

Natomiast w pkt I wyroku Sąd zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 25.111,17 zł. z odsetkami w sposób szczegółowo opisany w sentencji orzeczenia.

O kosztach postępowania Sąd orzekł po myśli art. 100 zd. 2 kpc. Strona powodowa w nieznacznej części przegrała proces (w około 10%).

Na koszty procesu poniesione przez stronę powodową składa się opłata od pozwu w kwocie 953,00 zł. + 94 zł., zaliczki na poczet opinii biegłej 1000,00 zł. + 1202,09 zł., koszty zastępstwa procesowego w wysokości 2.400,00 zł. i opłata skarbową od pełnomocnictwa 17,00 zł., łącznie 5.666,09 zł. Taska kwota została zasądzona od pozwanego na rzecz strony powodowej tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Strona powodowa tytułem zaliczek na poczet opinii biegłej uiściła łącznie kwotę 2.202,09 zł. Brakującą częścią na poczet zaliczki biegłej została obciążona strona pozwana tj. kwotę 1.752,95 zł. (1.274,87 zł. + 478,09 zł.).

Oplata od dochodzonej kwoty wyniosła ostatecznie 1.361,00 zł. Strona powodowa tytułem opłaty uiściła kwotę 1047 zł. tak więc brakującą częścią opłaty tj. kwotę 314 zł. została obciążona strona pozwana.

Sędzia:

## ZARZĄDZENIE

1) (...)

2) (...)

K., 11.04.2019r.