

**Sygn. akt III C 1122/16**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 kwietnia 2017 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie Wydział III Cywilny

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Sądu Rejonowego Anna Szarek

Protokolant – aplikant radcowski Magdalena Kalbarczyk

po rozpoznaniu w dniu 21 kwietnia 2017 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa O. T.

przeciwko Gmina M. S.

o zapłatę

**I** oddala powództwo;

**II** zasądza od powódki O. T. na rzecz pozwanej Gminy M. S. kwotę 3 600 (trzech tysięcy sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

**III** obciąża Skarb Państwa – Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

Sygn. akt III C 1122/16

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 21 kwietnia 2017 roku**

**/w postępowaniu zwykłym/**

Pozwem z dnia 12 listopada 2015 roku, uzupełnionym na rozprawie w dniu 9 września 2016 roku, O. T. wniosła o zasądzenie od Gminy M. S. kwoty 72 000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu i kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania pozwu O. T. wskazała, że wyrokiem z dnia 10 kwietnia 2007 roku wydanym w sprawie II C 31/07 Sąd Rejonowy w Szczecinie nakazał J. B. aby opróżnił i wydał K. S. (1) budynek mieszkalny położony w S. przy ulicy (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy oraz orzekł, że przysługuje mu uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Nadto Sąd nakazał wstrzymanie wykonania obowiązku opróżnienia i wydania ww. budynku mieszkalnego do czasu złożenia J. B. przez Gminę M. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 26 lutego 2010 roku powódka nabyła od K. S. (1) prawo własności nieruchomości składającej się z działek o numerach ewidencyjnych (...) 713/45, 1.714/41 i 1.715/41 położonych w S. przy ulicy (...), zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą numer (...). Na podstawie natomiast umowy przelewu wierzytelności z dnia 30 kwietnia 2010 roku K. S. (1) przelała

na powódkę prawa i obowiązki wynikające z wyroku Sądu Rejonowego w Szczecinie wydanego w dniu 10 kwietnia 2007 roku w sprawie o sygn. akt II C 31/07. Pomimo kierowania do Gminy M. S. pism wzywających do złożenia J. B. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, do dnia wniesienia pozwu taka oferta nie została złożona. J. B. w dalszym ciągu zajmuje budynek mieszkalny przy ulicy (...) i nie uiszcza na rzecz powódki odszkodowania za zajmowanie go bez tytułu prawnego. Budynek ten położony jest w bardzo atrakcyjnej lokalizacji na osiedlu (...). (...) w tym rejonie są poszukiwane przez najemców, a z tytułu czynszu najmu powódka mogłaby uzyskać co najmniej kwotę 2 000 złotych miesięcznie. Zważywszy na powyższe, stosownie do treści przepisu art. 18 ust 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, domaga się od Gminy M. S. odszkodowania za niedostarczenie J. B. lokalu socjalnego w wysokości **czynszu jaki uzyskalaby za wynajmowanie domu na wolnym rynku** za okres trzech lat poprzedzających wniesienie pozwu, tj. od 12 listopada 2012 roku do 12 listopada 2015 roku (2 000 zł x 36 miesięcy = 72 000 zł).

Postanowieniem z dnia 16 maja 2016 roku referendarz sądowy w tutejszym Sądzie zwolnił powódkę O. T. od obowiązku ponoszenia kosztów sądowych w całości.

W dniu 16 maja 2016 roku referendarz sądowy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, zgodnie z treścią żądania pozwu (ówczesna sygn. akt III Nc 2274/15).

Gmina M. S. zaskarżyła nakaz zapłaty sprzeciwem, w którym wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu swojego stanowiska Gmina M. S. zaprzeczyła zasadności żądania pozwu tak co do zasady jak i wysokości, podnosząc, że powódka nie wykazała, że na skutek niewykonania przez pozwaną obowiązku dostarczenia J. B. lokalu socjalnego poniosła szkodę we wskazanej w pozwie wysokości, a także aby zachowanie Gminy M. S. było bezprawne oraz aby pomiędzy ewentualnym zaniechaniem pozwanej a ewentualną szkodą powódki istniał związek przyczynowy. Powódka nie wskazała w szczególności jakiego okresu dotyczy szkodą ani też **nie wykazała aby miała zamiar i możliwość wynajęcia nieruchomości przy ulicy (...)**. Nieruchomość ta, na wniosek J. B. została w dniu 23 października 2014 roku zajęta w toku postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie J. W. w sprawie K. (...). Nadto podniosła zarzut braku legitymacji procesowej czynnej po stronie powodowej wskazując, że z uwagi na fakt, że wyrok Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 10 kwietnia 2007 roku w sprawie II C 31/07 został wydany na rzecz K. S. (1), powódka nie miałaby możliwości przeprowadzenia postępowania egzekucyjnego bez uprzedniego uzyskania klauzuli wykonalności na swoją rzecz w trybie przepisu art. 788 § 1 k.p.c.

Na skutek prawidłowego wniesienia sprzeciwu nakaz zapłaty stracił moc, zgodnie z dyspozycją przepisu art. 505 § 1 k.p.c. i sprawa została skierowana do rozpoznania na rozprawie w postępowaniu zwykłym.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Wyrokiem z dnia 10 kwietnia 2007 roku Sąd Rejonowy w Szczecinie w sprawie o sygn. akt II C 31/07 nakazał pozwanemu J. B., aby opuścił i wydał powódce K. S. (1) budynek mieszkalny położony w S. przy ulicy (...) oraz opróżnił go z należących do niego rzeczy ruchomych (pkt I wyroku). W punkcie II Sąd ustalił, że pozwanemu J. B. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego oraz w punkcie III wyroku nakazał wstrzymanie wykonania wydania lokalu w zakresie wskazanym w punkcie I wyroku do czasu złożenia przez Gminę M. S. oferty zawarcia z pozwanym umowy najmu lokalu socjalnego.

### **Dowód:**

- wyrok SR w Szczecinie z dnia 10 kwietnia 2007 r. w sprawie II C 31/07 k. 31.

Postanowieniem z dnia 3 grudnia 2008 roku Sąd Rejonowy w Szczecinie w sprawie

o sygn. akt III Ns 513/05 z wniosku J. B. przy udziale B. B.

o podział majątku wspólnego, w punkcie V zasądził od B. B. na rzecz J. B. kwotę 98 608,10 złotych, płatną w terminie trzech miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia wraz z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności.

**Dowód:**

- postanowienie SR w Szczecinie z dnia 3 grudnia 2008 r. w aktach komornika sądowego J. K. (...).

Pismem z dnia 20 listopada 2009 roku K. S. (1) zwróciła się do Gminy M. S. - Zarządu (...) w S. o podjęcie czynności mających na celu złożenie J. B. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, zgodnie z wyrokiem Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia

10 kwietnia 2007 roku.

W odpowiedzi na powyższe pismo Gmina M. S. poinformowała K. S. (1), że wyrok Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 10 kwietnia 2007 roku przyznający J. B. uprawnienie do lokalu socjalnego został zarejestrowany i oczekuje na wskazanie stosownego lokalu. Z uwagi natomiast na dużą liczbę wyroków z lat ubiegłych, musi liczyć się nawet z kilkuletnim okresem oczekiwania na przydział lokalu socjalnego.

**Dowód:**

- pismo z dnia 20 listopada 2009 r. wraz z wyciągiem z książki nadawczej k. 35-36,

- pismo z dnia 3 grudnia 2009 r. k. 39.

Wyrokiem częściowo zaocznym z dnia 21 grudnia 2009 roku Sąd Okręgowy

w S. w sprawie I C 1514/04 z powództwa J. B. przeciwko J. R. i K. S. (1) o uznanie za bezskuteczną czynności prawnej:

1. uznał za bezskuteczną w stosunku do J. B. umowę przeniesienia własności nieruchomości z dnia 16 września 2002 roku zawartą przez B. B. z J. R. (poprzednio: A. S.) sporządzoną w formie aktu notarialnego przez notariusza I. M., Repertorium A nr 3556/2002, położonej przy ulicy (...)

w S. o powierzchni 352 m<sup>2</sup> oznaczonej działkami nr (...)

i (...), zabudowanej domem mieszkalnym jednorodzinny, dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą numer (...), celem zaspokojenia wierzytelności przysługującej powodowi wobec dłużnika B. B., wynikającej z punktu V prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 3 grudnia 2008 roku, sygn. akt III Ns 513/05 w kwocie 98 608,10 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od daty szczegółowo określonej w tym postanowieniu (punkt 1 wyroku),

2. uznał za bezskuteczną w stosunku do J. B. umowę przeniesienia własności nieruchomości z dnia 27 kwietnia 2005 roku zawartą przez J. R. (poprzednio: A. S.) z K. S. (1) sporządzoną w formie aktu notarialnego przez notariusza I. M. Repertorium A nr 2012/2005, położonej przy ulicy (...) w S.

o powierzchni 352 m<sup>2</sup> oznaczonej działkami nr (...), zabudowanej domem mieszkalnym jednorodzinny, dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą numer (...) celem zaspokojenia wierzytelności przysługującej powodowi wobec dłużnika B. B., wynikającej z punktu V prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 3 grudnia 2008 roku, sygn. akt III Ns 513/05 w kwocie 98 608,10 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od daty szczegółowo określonej w tym postanowieniu (punkt 2 wyroku).

Wyrokiem z dnia 26 maja 2010 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie utrzymał w mocy

w całości wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 21 grudnia 2009 roku.

Apelacja pozwanego J. R. od ww. wyroku została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 13 stycznia 2011 roku (sygn. akt I ACa 708/10).

**Dowód:**

- wyrok SO w Szczecinie z dnia 21 grudnia 2009 r. w sprawie I C 1514/04 z uzasadnieniem w aktach sprawy I C 1514/04,

- wyrok SO w Szczecinie z dnia 26 maja 2010 r. w sprawie I C 1514/04 w aktach sprawy I C 1514/04,

- wyrok SA w Szczecinie z dnia 13 stycznia 2011 r. w aktach sprawy I C 1514/04.

W dniu 26 lutego 2010 roku przed notariuszem P. C.

w siedzibie jego Kancelarii Notarialnej w S. K. S. (1) zawarła z J. R., który działał w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz O. T., na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego w tej Kancelarii przez notariusza P. C. w dniu 26 lutego 2010 roku, Repertorium A 1006/2010,

z którego wynika między innymi, że O. T. upoważniła J. R. do przeniesienia na jej rzecz własności nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) tytułem zabezpieczenia pożyczki udzielonej pełnomocnikowi i zobowiązania jej do powrotnego przeniesienia własności tej nieruchomości umowę sprzedaży, na podstawie której sprzedała J. R. opisaną w par. 1 aktu notarialnego nieruchomości stanowiącą zabudowane działki gruntu numer (...) położoną w S. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...). J. R. nabył przedmiotową nieruchomość ze środków pochodzących z pożyczki udzielonej mu przez O. T. na podstawie umowy zawartej w dniu 25 lutego 2010 roku. (par. 4 ust. 1 i 2 umowy).

W par. 8 ust. 1 aktu notarialnego J. R. oświadczył, że w dniu 25 lutego 2010 roku zawarł z O. T. umowę pożyczki, w wyniku której zobowiązał się do zwrotu kwoty pożyczki w wysokości 160 000 złotych na rzecz dającej pożyczkę. Termin zwrotu pożyczki strony ustaliły na dzień 1 marca 2010 roku.

Zgodnie z postanowieniem par. 8 ust. 2 aktu notarialnego w celu zabezpieczenia wierzytelności wynikającej z ww. umowy pożyczki J. R. działający w imieniu własnym przeniósł na O. T. własność nieruchomości opisanej w par. 1 umowy i jednocześnie działając w imieniu i na rzecz O. T. przeniesienie to na rzecz mocodawczyni przyjął.

W par. 9 aktu notarialnego J. R. działając w imieniu i na rzecz O. T. zobowiązał swoją mocodawczynię do powrotnego przeniesienia własności zabudowanej nieruchomości opisanej w par. 1 umowy na J. R. w dniu zwrotu pożyczki, nie później niż do dnia 15 marca 2010 roku pod warunkiem, że dokona zwrotu pożyczki.

W par. 10 ust. 1 aktu notarialnego J. R. działając w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz O. T. postanowił, że do dnia zwrotu pożyczki opisanej w par. 8 aktu notarialnego, nieruchomość opisana w par. 1 aktu notarialnego pozostanie w posiadaniu J. R. z prawem pobierania korzyści i obowiązkiem ponoszenia kosztów utrzymania oraz ciężarów przypadających na tę nieruchomość.

**Dowód:**

- umowa sprzedaży i umowa przeniesienia akt notarialny z dnia 26 lutego 2010 r. Repertorium A (...)

- wydruk z elektronicznej księgi wieczystej prowadzonej przez SR Szczecin – P. i Zachód w S. nr KW (...) k. 13-25.

O. T. zawarła z J. R. umowę sprzedaży

z dnia 26 lutego 2010 roku jedynie w celu uzyskania zabezpieczenia zwrotu udzielonej mu pożyczki. Nie liczyła na uzyskanie jakiegokolwiek korzyści z tytułu przysługiwania jej prawa własności nieruchomości. Zamieszkiwała wówczas w lokalu przy ulicy (...)

w S.. Nieruchomość przy ulicy (...) w S. miał użytkować J. R. i on miał ponosić koszty jej utrzymania. O. T. nie interesowała się w jaki sposób nieruchomość ta jest użytkowana. Nie ponosiła żadnych kosztów utrzymania nieruchomości. Nie miała żadnych własnych planów co do sposobu korzystania z niej. Nie wzywała zamieszkującego w

budynku J. B. do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z budynku ani też nie proponowała mu zawarcia umowy najmu. Liczyła na to, że J. R. zwróci jej pożyczoną kwotę. Po tymczasowym aresztowaniu J. R., postanowiła z mężem, że zamieszkają w tej nieruchomości.

**Dowód:**

- uzupełniające zeznania powódki O. T. w charakterze strony k. 208-210.

W dniu 30 kwietnia 2010 roku K. S. (1) zawarła z O. T. umowę przelewu wierzytelności, na podstawie której przełała na O. T. prawa i obowiązki w stosunku do J. B. wynikające z prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Szczecinie wydanego w dniu 10 kwietnia 2007 roku w sprawie II C 31/07. Umowa ta została zawarta w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi przez notariusza C. P. w jego Kancelarii Notarialnej w S..

**Dowód:**

- umowa przelewu wierzytelności z dnia 30 kwietnia 2010 r. k. 32-34.

Pismem z dnia 14 maja 2010 roku K. S. (1) ponownie zwróciła się do Gminy M. S. - Zarządu (...) w S. o podjęcie czynności mających na celu złożenie J. B. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, zgodnie z wyrokiem Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 10 kwietnia 2007 roku.

W odpowiedzi na powyższe pismo Gmina M. S. poinformowała K. S. (1), że nie jest w stanie podać konkretnego terminu, w którym nastąpi przydział lokalu socjalnego na rzecz J. B..

**Dowód:**

- pismo z dnia 14 maja 2010 r. wraz z wyciągiem z książki nadawczej k. 37-38,

- pismo z dnia 2 czerwca 2010 r. k. 40.

Wyrokiem z dnia 2 grudnia 2011 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie w sprawie I C 1187/10 z powództwa J. B. przeciwko O. T.

o uznanie za bezskuteczną czynności prawnej, uznał za bezskuteczną w stosunku do J. B. umowę przeniesienia własności nieruchomości z dnia 26 lutego 2010 roku zawartą przez J. R. z O. T. - sporządzoną w formie aktu notarialnego przez notariusza P. C. Repertorium A

nr (...), położonej przy ulicy (...) w S. o powierzchni 352 m<sup>2</sup> oznaczonej działkami nr (...), zabudowanej domem mieszkalnym jednorodzinny, dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą numer (...) celem zaspokojenia wierzytelności przysługującej powodowi wobec dłużnika B. B., wynikającej z punktu V prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 3 grudnia 2008 roku, sygn. akt III Ns 513/05 w kwocie 98 608,10 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od daty szczegółowo określonej w tym postanowieniu.

**Dowód:**

- wyrok SO w Szczecinie z dnia 2 grudnia 2011 r. w sprawie I C 1187/10 w aktach sprawy 1187/10.

Postanowieniem z dnia 14 sierpnia 2013 roku Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w sprawie o sygn. akt II Ns 3507/13 z wniosku J. B. przy udziale B. B. o podział majątku wspólnego, wydał J. B. dalszy tytuł wykonawczy w zakresie przyznanego mu w punkcie V świadczenia od B. B., który to tytuł oznaczono numerem 2 oraz wskazano, że zostaje wydany w celu prowadzenie egzekucji przez komornika sądowego z majątku dłużnika B. B..

**Dowód:**

- postanowienie SR w Szczecinie z dnia 14 sierpnia 2013 r. w aktach komornika sądowego J. K. (...).

W dniu 15 maja 2014 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie J. W. w sprawie Km 374/14 z wniosku J. B. przeciwko B. D. (poprzednio: B.) i O. T. wszczął postępowanie egzekucyjne z nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) o powierzchni 352 m<sup>2</sup> oznaczonej działkami numer (...) i (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą numer (...).

W dniu 23 października 2014 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie J. W. w sprawie K. (...)

z wniosku J. B. przeciwko B. B. i O. T. o egzekucję należności pieniężnej dokonał opisu i oszacowania nieruchomości składającej się z działki gruntowej nr (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym w zabudowie szeregowej, położonym w S. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą numer (...). Pierwsza licytacja tej nieruchomości została wyznaczona na 20 stycznia 2015 roku.

**Dowód:**

- zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w aktach komornika sądowego J. W. Km 374/14,

- wezwanie do zapłaty w aktach komornika sądowego J. W. Km 374/14,

- zawiadomienie wierzyciela o zajęciu nieruchomości w aktach komornika sądowego J. W. Km 374/14,

- protokół opisu i oszacowania nieruchomości z dnia 23 października 2014 r. k. 67-68,

- skarga na opis i oszacowanie nieruchomości w aktach komornika sądowego J. W. Km 374/14,

- obwieszczenie o pierwszej licytacji nieruchomości k. 69-70.

Pismem z dnia 19 listopada 2014 roku O. T. wezwała Gminę M. S. do zapłaty kwoty 114 000 złotych tytułem odszkodowania za niedostarczenie J. B. lokalu socjalnego, w terminie 14 dni od otrzymania wezwania do zapłaty przelewem na wskazany numer rachunku bankowego.

**Dowód:**

- wezwanie do zapłaty z dnia 19 listopada 2014 r. wraz z wyciągiem z książki nadawczej k. 41-43.

W dniu 24 lutego 2016 roku O. T. zawarła z R. R. przed notariuszem G. O. w jego Kancelarii Notarialnej w S. umowę sprzedaży, na podstawie której sprzedała R. R. nieruchomość stanowiącą zabudowane działki gruntu numer (...) położoną w S. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...).

W par. 2 aktu notarialnego O. T. oświadczyła, że do dnia 24 lutego 2016 roku J. R. nie zwrócił kwoty pożyczki udzielonej mu na podstawie umowy z dnia 25 lutego 2010 roku.

**Dowód:**

- umowa sprzedaży akt notarialny z dnia 24 lutego 2016 r. Repertorium A nr (...)

- zeznania powódki O. T. w charakterze strony k. 116-117.

Postanowieniem z dnia 29 lutego 2016 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie J. W. postanowił ukończyć postępowanie w sprawie K. (...) wobec całkowitej spłaty należności.

**Dowód:**

- postanowienie komornika sądowego J. W. z dnia 29 lutego 2016 r. w aktach komornika sądowego J. W. Km 374/14.

J. B. zamieszkuje w budynku mieszkalnym przy ulicy (...) od ponad 30 lat. Nie uiszcza żadnych opłat z tego tytułu. Reguluje jedynie rachunki za media. O. T. nie proponowała mu zawarcia umowy najmu ani też nie domagała się zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

**Dowód:**

- zeznania świadka J. B. k. 86-87.

Dotychczas Gmina M. S. nie złożyła J. B. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, ponieważ z uwagi na fakt, że jest on osobą niepełnosprawną, lokal socjalny winien spełniać szczególne warunki – lokal położony na parterze, z toaletą w obrębie lokalu, ogrzewany z sieci miejskiej. Dotychczas Gmina M. w S. nie dysponuje lokalem spełniającym ww. wymagania.

Z powodu niepełnosprawności J. B. sprawa dotycząca przyznania mu lokalu socjalnego została zakwalifikowana do spraw przyspieszonych. Tego rodzaju spraw jest aktualnie około 400.

**Dowód:**

- zeznania świadka M. J. k. 85-86.

Gmina M. S. pozyskuje lokale socjalne z naturalnego ruchu ludności, tj. na skutek zgonu lokatora, po wykonaniu eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego oraz na skutek porzucenia lokalu. Gmina M. S. pozyskuje lokale socjalne również na podstawie umów najmu zawieranych ze spółdzielniami mieszkaniowymi. W ten sposób Gmina M. S. wygospodarowuje około 200 lokali rocznie. Na dzień 16 czerwca 2016 roku do realizacji pozostało około 2 300 wyroków, w których przyznano dłużnikom uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Rocznie przybywa około 300 takich wyroków. Gmina M. S. wypłaca rocznie średnio około 150 000 złotych tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego.

**Dowód:**

- zeznania świadka M. J. k. 85-86.

Dotychczas J. R. nie zwrócił O. T. pożyczonej mu kwoty.

**Niesporne.**

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się nieuzasadnione.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowi przepis art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 1610), zgodnie z którym, 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. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.).

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie zaofiarowanych przez obydwie strony dokumentów urzędowych i prywatnych, co do prawdziwości i wiarygodności których nie powziął zastrzeżeń oraz na podstawie zeznań świadków M. J. i J. B., których wiarygodność nie była kwestionowana. Nadto Sąd dał wiarę zeznaniom powódki w charakterze strony w części co do zeznań uzupełniających złożonych na rozprawie w dniu 21 kwietnia 2017 roku, ponieważ nie stoją w sprzeczności z zasadami doświadczenia życiowego i znajdują potwierdzenie w pozostałych dowodach.

Sąd pominął wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka J. R. na okoliczności w jakich doszło do nabycia przez powódkę nieruchomości przy ulicy (...) w S., w tym w szczególności na okoliczność, kto w świetle treści par. 10 ust. umowy z dnia 26 lutego 2010 roku miał ponosić koszty utrzymania nieruchomości i pobierać korzyści oraz w jakich okresach jako spóźniony. Zgodnie z treścią przepisu art. 6 § 2 k.p.c. strony i uczestnicy postępowania obowiązani są przytaczać wszystkie okoliczności faktyczne i dowody bez zwłoki, aby postępowanie mogło być przeprowadzone sprawnie i szybko. Przepis art. 217 § 1 k.p.c. stanowi, że strona może aż do zamknięcia rozprawy przytaczać okoliczności faktyczne i dowody na uzasadnienie swoich wniosków lub dla odparcia wniosków i twierdzeń strony przeciwnej. Stosownie natomiast do treści § 2 tego przepisu sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich we właściwym czasie bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. Nadto zgodnie z treścią przepisu art. 217 § 3 k.p.c. sąd pomija twierdzenia i dowody, jeżeli są powoływane jedynie dla zwłoki lub okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione. Ocena, czy pewna okoliczność lub dowód powołane zostały we właściwym czasie w rozumieniu przepisu art. 217 § 2 k.p.c., wymaga uwzględnienia naturalnej dynamiki rozwoju postępowania. Ogólnie założyć należy, że strona powinna „od razu” (tj. w pozwie czy odpowiedzi na pozew) prezentować te znane jej okoliczności faktyczne i dowody, które pozwalają na to, aby uzasadniła swoje żądanie, względnie odparła twierdzenie lub żądanie przeciwnika. Nie wyklucza to jednakże uznania za zgłoszone we właściwym czasie wniosków dowodowych zgłoszonych w dalszym toku procesu o ile konieczność ich powołania wynika z twierdzeń i wniosków zgłoszonych przez stronę przeciwną. Wbrew twierdzeniom strony powodowej kwestia okresu, w jakim J. R. posiadał nieruchomość z prawem do pobierania pożytków była już przedmiotem rozważań na rozprawie w dniu 9 września 2016 roku, kiedy to Sąd zobowiązał pełnomocnika powódki do złożenia pisma procesowego w którym powoła nowe twierdzenia dotyczące zbycia nieruchomości przez powódkę oraz poda czy, a jeśli tak, to kiedy J. R. zwrócił powódce pożyczkę opisaną w paragrafie 8 umowy z dnia 26 lutego 2010 roku pożyczkę oraz do kiedy J. R. znajdował się w posiadaniu nieruchomości przy ul. (...) w S. z prawem do pobierania korzyści i obowiązkiem ponoszenia kosztów utrzymania oraz ciężarów przepadających na tę nieruchomość, o czym mowa w paragrafie 10 ust. 1 umowy z dnia 26 lutego 2010 r., w terminie 10 dni, pod rygorem zwrotu pismu złożonego po terminie, pominięcia dalszych twierdzeń jako spóźnionych oraz przyjęcia, że odmawia wykonania zobowiązania. Nadto przesłuchanie pozwanej w charakterze strony na rozprawie w dniu 18 października 2016 roku również dotyczyło kwestii pobierania pożytków i ponoszenia ciężarów związanych z nieruchomością. A zatem właściwym czasem w rozumieniu przepisu art. 217 § 2 k.p.c. dla zgłoszenia wniosku dowodowego na okoliczność uzasadnienia żądania pozwu wywiedzionego przez O. T. było zgłoszenie wniosku dowodowego o przesłuchanie J. R. w piśmie złożonym w celu wykonania zobowiązania z dnia 9 września 2016 roku, chyba że powódka nie ponosi winy w tym, że wniosku tego nie zgłosiła w tym czasie, lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. Powódka nie podniosła ani nie uprawdopodobniła aby zachodziła którakolwiek z okoliczności uzasadniających uznanie zgłoszenia dowodu po upływie ponad pół roku lat od daty uczynienia tych kwestii przedmiotem rozważań Sądu i po przeprowadzeniu wszystkich dowodów zawnioskowanych w pozwie i sprzeciwie od nakazu zapłaty oraz dalszych pismach stron za usprawiedliwione. Spóźnione wnioski zgodnie z art. 207 § 6 k.p.c. sąd pomija, chyba nie spowodują one zwłoki w postępowaniu. Z uwagi na konieczność wyznaczenia kolejnego terminu rozprawy w celu przesłuchania J. R. w charakterze świadka przeprowadzenie dowodu z jego zeznań spowodowałoby zwłokę w postępowaniu rozumianą jako wydłużenie czasu trwania postępowania w stosunku do tego, ile trwałoby ono w sytuacji, gdyby spóźnione dowody nie zostały powołane. Dlatego też Sąd uznał, że dowód ten został powołany jedynie dla zwłoki i wniosek w tym przedmiocie oddalił.

Na rozprawie w dniu 21 kwietnia 2017 roku Sąd postanowił uchylić punkt 1 wydanego na rozprawie w dniu 29 listopada 2016 roku postanowienia w przedmiocie dopuszczenia dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny

nieruchomości w osobie biegłego sądowego K. B. na okoliczność wysokości miesięcznego czynszu jaki powódka mogłaby uzyskać wynajmując dom mieszkalny jednorodzinny położony w S. przy ul. (...) na wolnym rynku w okresie od 12 listopada 2012 roku do 12 listopada 2015 roku z podziałem na poszczególne miesiące tego okresu, uznając, po przeprowadzeniu dowodu z uzupełniającego przesłuchania stron z ograniczeniem do przesłuchania powódki, że jego przeprowadzenie byłoby niecelowe. Zgodnie z treścią przepisu art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Skoro materiał dowodowy sprawy nie dał podstaw do ustalenia, że powódka poniosła szkodę na skutek niedostarczenia J. B. przez Gminę M. S. lokalu socjalnego, ustalenie wysokości powstałej z tego tytułu szkody nie ma istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Dlatego też przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego byłoby niecelowe, co skutkowało oddaleniem wniosku powódki w tym przedmiocie.

Przepis art. 417 § 1 k.c. stanowi, 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.

Powołany przepis statuuje trzy przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej jednostki samorządu terytorialnego, które muszą być spełnione łącznie, a mianowicie: zdarzenie, z którym ustawa łączy obowiązek odszkodowawczy określonego podmiotu – tu jednostki samorządu terytorialnego (niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej), powstanie szkody oraz normalny związek przyczynowy pomiędzy szkodą a niezgodnym z prawem działaniem lub zaniechaniem przy wykonywaniu władzy publicznej.

Podniesiony przez pozwaną zarzut braku legitymacji czynnej po stronie powodowej okazał się nieuzasadniony, ponieważ w świetle treści przepisu art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) uprawnienie do żądania odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego przysługuje właścicielowi nieruchomości. Powódka zaś, co wynika z umowy z dnia 26 lutego 2010 roku oraz wydruku z elektronicznej księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie dla nieruchomości przy ulicy (...) w S., w spornym okresie była właścicielką tej nieruchomości. Nadto z mocy umowy przelewu wierzytelności z dnia 30 kwietnia 2010 roku nabyła od K. S. (1) – wierzycielki wymienionej w wyroku Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 10 kwietnia 2007 roku w sprawie II C 31/07, przysługujące jej uprawnienia i obowiązki z tego wyroku. Okoliczność zaś, czy powódka spełniłaby przesłanki do nadania temu wyrokowi klauzuli wykonalności na jej rzecz jako następcy prawnego wierzyciela w trybie przepisu art. 788 k.c. i tym samym mogłaby domagać się wykonania tego wyroku w drodze egzekucji, nie pozbawia powódki legitymacji czynnej w sprawie, ponieważ – co jest niesporne – pozwana dotychczas nie złożyła J. B. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i tym samym wykonanie wyroku w zakresie obowiązku wydania i opróżnienia nieruchomości w spornym okresie wykonane być nie mogło na drodze postępowania egzekucyjnego również i przez wymienionego w tytule wykonawczym wierzyciela K. S. (2). Do momentu bowiem złożenia dłużnikowi przez gminę oferty zawarcia z nim umowy najmu lokalu socjalnego wyrokowi nie może być nadana klauzula wykonalności. Jest to równoważne przewidzianej w art. 786 k.p.c. sytuacji, gdy „wykonanie tytułu jest uzależnione od zdarzenia”.

Podnoszona przez pozwaną okoliczność racjonalnego gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym oraz niemożność wykonania wszystkich orzeczeń w zakresie przyznanych lokali socjalnych, jak również podejmowanie wszelkich działań mających na celu sprostanie temu obowiązkowi odnoszą się wprost do przesłanki „należytej staranności”, która decyduje o zawinięciu bądź braku winy po stronie określonego podmiotu ponoszącego odpowiedzialność odszkodowawczą. W sytuacji jednakże, w której odpowiedzialność pozwanej Gminy M. S. oparta jest na podstawie art. 417 k.c., stwierdzenie przesłanki zawinięcia podmiotu odpowiedzialnego nie jest wymagane. Odpowiedzialność jednostki samorządu terytorialnego aktualizuje się bowiem już w momencie stwierdzenia bezprawności działania. Stwierdzenie zaś bezprawności na gruncie przepisu art. 417 k.c. sprowadza się tylko do zbadania czy określone działanie bądź zaniechanie jest zgodne czy nie z określonym obowiązkiem wynikającym z konkretnego przepisu. Zarzut pozwanej, że jej zaniechanie w przedmiocie dostarczenia lokalu socjalnego w okolicznościach przedmiotowej sprawy nie było bezprawne, a zatem nie wypełnia znamion niezgodnego z prawem

działania lub zaniechania przy wykonywaniu władzy publicznej, o którym mowa w art. 417 § 1 k.c. nie zasługuje na uwzględnienie. To na pozwanej – z mocy przepisu art 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) – ciąży obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego osobom, co do których w wyroku eksmisyjnym sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania takiego lokalu. Właściciel lokalu natomiast ma jedynie obowiązek znoszenia faktu zamieszkiwania w lokalu

(na terenie nieruchomości) osób, na które prawomocnym wyrokiem został nałożony obowiązek opróżnienia i wydania lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy, do czasu złożenia im przez Gminę M. S. oferty najmu lokalu socjalnego. Przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów (...) nakładają na gminę obowiązek zapewnienia lokali socjalnych, wobec czego zaniechanie wykonania tego obowiązku wyczerpuje przesłankę niezgodnego z prawem zaniechania, bez względu na przyczyny (art. 417 k.c.). Obiektywne przeszkody (brak środków w budżecie) uniemożliwiające pozwanej Gminie M. S. dostarczenie lokali socjalnych wszystkim uprawnionym, nie niweczą jej odpowiedzialności odszkodowawczej. Tym samym skoro, bezsprzecznie pozwana w objętym sporem okresie nie dostarczyła lokalu socjalnego J. B., to jej **zachowanie było sprzeczne z przepisem art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) i jako takie nosiło znamiona bezprawności w rozumieniu przepisu art. 417 k.c.**

Obowiązkiem sądu orzekającego w niniejszej sprawie było nadto zbadanie, czy strona powodowa wykazała poniesienie szkody oraz istnienie związku przyczynowego pomiędzy zaniechaniem pozwanej a szkodą, albowiem dopiero wykazanie powyższego, po spełnieniu pozostałych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej, skutkowałoby zasadnością wywiedzionego powództwa. Na właścicielu lokalu dochodzącemu od gminy odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego spoczywa bowiem ciężar wykazania faktu poniesienia szkody, jej wysokości oraz adekwatnego związku przyczynowego między poniesieniem szkody a niedostarczeniem przez gminę lokalu socjalnego (art. 361 k.c.). Zdaniem Sądu powódka, poza sformułowanym w toku postępowania twierdzeniem, że przysługuje jej roszczenie odszkodowawcze w związku z tym, że w spornym okresie faktycznie pozbawiona była możliwości czerpania korzyści z najmu przedmiotowego lokalu, nie wykazała w jakikolwiek sposób zamiaru najmu tego lokalu, pomimo że spoczywał na niej obowiązek wykazania istnienia po swej stronie zamiaru wynajęcia spornego lokalu na wolnym rynku, czego została pozbawiona przez bezprawne zachowanie pozwanej. Obowiązek dowodowy powódki w tym zakresie (art. 6 k.c., art. 232 k.p.c.), to jest obowiązek wykazania, że zamiar taki posiadała, zaktualizował się wobec wyraźnego zaprzeczenia przez pozwaną już w sprzeczności od nakazu zapłaty, że powódka miała zamiar wynajęcia w spornym okresie nieruchomości przy ul. (...). Zgodnie z regułami art. 229 k.p.c. i art. 230 k.p.c. nie wymagają dowodu takie fakty, które zostały w toku postępowania przyznane przez stronę przeciwną, bądź co do których strona taka zaniechała wypowiedzenia się, o ile sąd mając na uwadze wyniki całej rozprawy, zdecyduje uznać je za przyznane. W przeciwnym razie, każdy fakt, z którego strona wywodzi korzystne dla siebie skutki prawne (art. 6 k.c.) wymaga udowodnienia. Powódka w niniejszej sprawie domagała się odszkodowania odpowiadającego możliwemu do uzyskania na wolnym rynku czynszu najmu nieruchomości zajmowanej przez J. B.. Ze szczegółowego przesłuchania powódki, w tym z jej uzupełniającego przesłuchania, w żaden sposób nie wynika, by powódka miała w spornym okresie zamiar wynajmować nieruchomość przy ul. (...) na wolnym rynku. Przeciwnie, powódka wskazała, że do chwili aresztowania jej syna J. R., który był obowiązany wobec niej do zwrotu pożyczki, w ogóle nie interesowała się nieruchomością przy ul. (...), natomiast po tym dniu chciała wraz z mężem przeprowadzić remontu tej nieruchomości i w niej zamieszkać. Intencją powódki nie było zatem wynajęcie lokalu czy jego zbycie, ale samodzielne w nim zamieszkanie. W takim przypadku szkoda po stronie powódki nie może odpowiadać dochodzonej w niniejszym procesie rynkowej wartości czynszu najmu możliwego do uzyskania z wynajmu opisanej w pozwie nieruchomości. W razie dochodzenia naprawienia szkody w postaci utraconych korzyści, szkoda musi być bowiem przez osobę żądającą odszkodowania wykazana z tak dużym prawdopodobieństwem, że praktycznie w świetle doświadczenia życiowego można przyjąć, iż utrata korzyści rzeczywiście miała miejsce.

Podkreślenia wymaga, że domaganie się odszkodowania odpowiadającego możliwemu do uzyskania na wolnym rynku czynszowi najmu sprowadza się de facto do żądania zwrotu utraconych korzyści (lucrum cessans). W judykaturze za ugruntowany należy uznać pogląd, że w przypadku szkody w postaci lucrum cessans, która z natury swej ma charakter hipotetyczny, należy wykazać wysokie prawdopodobieństwo jej powstania, graniczące z pewnością (vide: wyrok Sądu

Najwyższego z dnia 21 czerwca 2011 r., I CSK 598/10). Od szkody w postaci *lucrum cessans* należy odróżnić pojęcie szkody ewentualnej, przez którą należy rozumieć utratę szansy uzyskania pewnej korzyści majątkowej.

W wypadku *lucrum cessans* hipoteza utraty korzyści graniczy z pewnością, natomiast w wypadku szkody ewentualnej prawdopodobieństwo utraty korzyści jest zdecydowanie mniejsze. I tak rozumiana szkoda ewentualna na naprawieniu nie podlega (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 sierpnia 2007 r., V CSK 174/07).

W niniejszej sprawie powódka nie tylko nie wykazała, ale nawet nie uprawdopodobniła poniesienia szkody w postaci utraconych korzyści. Nie naprowadziła bowiem jakichkolwiek dowodów na okoliczność, że miała zamiar wynajmować objęty postępowaniem lokal na wolnym rynku. W szczególności okoliczność ta nie wynika z jej przesłuchania. W konsekwencji Sąd nie był władny ustalić, że wynajęcie nieruchomości przy ul. (...) było objęte zamiarem powódki, a tylko w takiej sytuacji można byłoby mówić

o szkodzie w postaci utraconych korzyści odpowiadających możliwemu do uzyskania na wolnym rynku czynszowi najmu. Potwierdzeniem takiego zamiaru nie jest w żadnym razie samo dochodzenie odszkodowania odpowiadającego czynszowi wolnorynkowemu. Nie może być bowiem ono utożsamiane z wykazaniem w niniejszym postępowaniu zamiaru powódki co do przeznaczenia lokalu w sytuacji, gdy strona pozwana istnieniu takiego zamiaru już w sprzeczności od nakazu zapłaty zaprzeczyła.

***Z uwagi na to, że powódka nie tylko nie wykazała, ale nawet nie deklarowała w swych zeznaniach woli wynajęcia w spornym okresie przedmiotowego lokalu na wolnym rynku, nie sposób uznać, że poniosła szkodę w postaci utraconych korzyści z takiego wynajmu.***

Niezależnie od powyższego wskazać należy, że z treści postanowienia par. 10 ust. 1 umowy z dnia 26 lutego 2010 roku wynika, że do dnia zwrotu (a nie do terminu zwrotu, co należy wyraźnie podkreślić) pożyczki nieruchomości pozostawała w posiadaniu J. R. z prawem do pobierania korzyści i obowiązkiem ponoszenia kosztów utrzymania oraz ciężarów przypadających na tę nieruchomość. Postanowienie tego rodzaju mieści się w wynikającej z przepisu art. 353<sup>1</sup> § 1 k.c. zasady swobody umów. Jednocześnie wskazać należy, że materiał dowodowy sprawy nie dał żadnych podstaw do ustalenia, aby zawarte w postanowieniu par. 10 ust. 1 umowy sformułowanie „do dnia zwrotu pożyczki” należało rozumieć jako do wskazanego w umowie pożyczki terminu jej zwrotu. Gdyby bowiem strony zamierzały pozostawić nieruchomość w posiadaniu J. R. z prawem do pobierania pożytków i obowiązkiem ponoszenia ciężarów jedynie do dnia, w którym zgodnie z umową, pożyczka miała być zwrócona, to niewątpliwie nadałyby temu postanowieniu taką treść. Za przyjęciem, że ***J. R. uprawniony był do pobierania korzyści i ponoszenia ciężarów związanych z nieruchomością do dnia faktycznego zwrotu pożyczki*** przemawiają również i uzupełniające zeznania powódki w charakterze strony, z których jednoznacznie wynika, że nie była ona zainteresowana tym, aby być właścicielem nieruchomości „na papierze” i jednocześnie „ją opłacać” (protokół rozprawy z dnia 21 kwietnia 2017 roku k. 209). Była natomiast zainteresowana, aby zwrot udzielonej synowi pożyczki był zabezpieczony, o czym świadczą zeznania o treści „pożyczę pod warunkiem, że tym razem dostanę coś w zastaw” (protokół rozprawy z dnia 21 kwietnia 2017 roku k. 208). Powódka zeznała nadto, że ani przed zawarciem umowy, ani po jej zawarciu nieruchomością tą nie interesowała się i że nie miała żadnych planów co do sposobu korzystania z tej nieruchomości, a w szczególności nie nosiła się z zamiarem wynajęcia jej i czerpania z tego tytułu dochodów. Dopiero po tymczasowym aresztowaniu J. R., kiedy dla powódki stało się jasne, że syn nie zwróci pożyczonej kwoty, zainteresowała się nieruchomością przy ulicy (...) – zamierzała nieruchomość tą wyremontować i zamieszkać w niej. Na wiarę nie zasługują zeznania powódki złożone na rozprawie w dniu 18 października 2016 roku jakoby w formie ustnej doszło do takiej zmiany postanowienia par. 10 umowy z dnia 26 lutego 2010 roku, że po powrocie z Niemiec, to powódka miała uzyskiwać korzyści z nieruchomości. Powódka zeznała, że zmiana ta nie została w żaden sposób sformalizowana, ponieważ jak stwierdziła: „nie przyszło mi do głowy, żebym z synem takie umowy zawierała”. Fakt, że przy zawarciu umowy z dnia 26 lutego 2010 roku strony zawarły nie tylko postanowienia niezbędne do wywołania skutku prawnego w postaci przeniesienia prawa własności ale również i postanowiły kto będzie znajdował się

w posiadaniu nieruchomości jak również i osobę, która będzie pobierała pożytki i ponosiła ciężary związane z nieruchomością, przemawia za tym, że postanowienia w tym przedmiocie miały dla nich na tyle istotne znaczenie, że

nie widziały żadnych przeszkód aby, pomimo tego, że są rodziną, kwestie te uregulować w samej umowie sprzedaży. Stąd też niewiarygodne jest twierdzenie strony powodowej, że akurat zmiana postanowień umowy dotyczących pobierania korzyści miała być zaliczona do kategorii umów, „których z synem się nie zawiera” i z tego powodu nie została sformalizowana. Wskazać przy tym należy, że

w zeznaniach uzupełniających złożonych na rozprawie w dniu 21 kwietnia 2017 roku powódka jednoznacznie zeznała, że par. 10 umowy nie modyfikowała później, ważne dla niej jedynie było, że w ramach zabezpieczenia udzielonej pożyczki jest ona właścicielką nieruchomości.

Reasumując powyższe rozważania wskazać należy, że w okresie, za który powódka domaga się odszkodowania, tj. od dnia 12 listopada 2012 roku do dnia 12 listopada 2015 roku, co wprost wynika z zeznań powódki w charakterze strony oraz jej oświadczenia zawartego w umowie z dnia 24 lutego 2016 roku, J. R. nie zwrócił udzielonej mu pożyczki.

***Prawo do pobierania pożytków z nieruchomości przysługiwało zatem***

***w całym spornym okresie – stosownie do postanowienia par. 10 umowy z dnia 26 lutego 2010 roku – J. R..*** Dlatego też żądanie powódki zapłaty odszkodowania odpowiadającego możliwemu do uzyskania na wolnym rynku czynszu najmu nieruchomości przy ul. (...) także z tej przyczyny nie zasługuje na uwzględnienie. Skoro to nie powódka była uprawniona do pobierania korzyści związanych z nieruchomością, nie mogła powstać również w jej majątku szkoda w postaci straty korzyści z tytułu czynszu najmu.

Nawet gdyby przyjąć, że jakaś, niewykazana w tym postępowaniu, szkoda w majątku powódki powstała, to w okolicznościach faktycznych sprawy żądanie jej naprawienia w trybie przepisu art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) należałoby ocenić jako nadużycie prawa podmiotowego.

Zgodnie z treścią przepisu art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny z gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. W wyroku z dnia 28 listopada 2001 roku (sygn. akt IV CKN 1756/00) Sąd Najwyższy stwierdził, że treść zasad współżycia społecznego nie jest zdefiniowana. Z uwzględnieniem, iż zgodnie z art. 2 Konstytucji Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej, należy przyjąć, że odwołanie się do zasad współżycia społecznego oznacza odwołanie się do idei słuszności w prawie i do powszechnie uznawanych wartości w kulturze naszego społeczeństwa. Ujmując rzecz ogólnie, można przyjąć, że przez zasady współżycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania.

Z treści przepisu art. 5 k.c. nie wynika, aby jego stosowanie było w pewnym określonym rodzaju spraw cywilnych wyłączone. Taki wniosek wynika też z faktu, że powyższy przepis, będąc normą ogólną, nie precyzuje, co należy rozumieć przez zasady współżycia społecznego, czy też społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa. Stosowanie art. 5 k.c. może wchodzić w grę w każdym wypadku, gdy w świetle oceny określonego stanu faktycznego, przy uwzględnieniu treści konkretnej normy prawnej włącznie z jej celem, można mówić o tym, iż korzystanie przez osobę zainteresowaną z przysługującego jej prawa podmiotowego pozostaje w sprzeczności z określonymi w nim zasadami.

„Zasady współżycia społecznego” w rozumieniu art. 5 k.c. są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego do zastosowania tego przepisu konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego rozpatrywanego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. Z tej przyczyny w świetle art. 5 k.c., na podstawie zasad współżycia społecznego, nie można konstruować dyrektyw o charakterze ogólnym. Na treść zasad współżycia społecznego składają się elementy etyczne i socjologiczne, kształtowane przez oceny moralne i społeczne.

Wynikające z przepisu art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) orzeczenie w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu z przyznaniem uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, w przedmiocie nakazania wstrzymania wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego nakłada na właściciela lokalu obowiązek znoszenia dalszego zamieszkiwania w jego lokalu (na nieruchomości) osób objętych wyrokiem eksmisyjnym. Owo znoszenie w lokalu osób zamieszkujących w lokalu może

w istotnym stopniu ograniczać lub też czynić niemożliwym wynikające z przepisu art. 140 k.c. wykonywanie uprawnień właściciela do korzystania

z nieruchomości i pobierania z niej pożytków oraz do rozporządzania nią. Stąd też przepis art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) przyznaje właścicielowi uprawnienie do żądania odszkodowania za szkodę powstałą na skutek niedostarczenia uprawnionemu

z mocy wyroku sądu lokalu socjalnego. Odszkodowanie to ma zrekompensować (wynagrodzić) właścicielowi szkodę zarówno w postaci straty, którą poszkodowany poniósł, jak też w postaci utraconych korzyści, które mógłby on uzyskać, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Obowiązek zapłaty tego odszkodowania spoczywa na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Żądanie zapłaty odszkodowania winno zatem znajdować uzasadnienie w co najmniej ograniczeniu – na skutek zajmowania lokalu przez osoby zobowiązane do jego opróżnienia – w wykonywaniu uprawnień właściciela. Tymczasem w okolicznościach faktycznych sprawy, w świetle zeznań samej powódki, powódka nabywając nieruchomość przy ul. (...) nie miała zamiaru wykonywania w stosunku do niej żadnych uprawnień przysługujących właścicielowi, nie była nawet zainteresowana stanem nabywanej nieruchomości. Prawo własności tej nieruchomości miało zapewnić jej jedynie to, że syn J. R. spłaci udzieloną mu pożyczkę – „dla mnie było wystarczające, że jestem właścicielką nieruchomości i mam zabezpieczenie pożyczki” (protokół rozprawy z dnia 21 kwietnia 2017 roku k. 209). Nie była natomiast zainteresowana ani możliwością korzystania z tej nieruchomości, ani też osiągnięciem z niej jakichkolwiek korzyści – „ja nie miałam głowy do tego, co będziemy z tą nieruchomością przy ulicy (...) z mężem robili” (protokół rozprawy z dnia 21 kwietnia 2017 roku k. 209). Nieruchomość ta miała mieć jedynie „na papierze”, a wszelkie ciężary związane z jej posiadaniem miał ponosić syn J. R.. Wiedziała, że w budynku mieszkalnym zamieszkuje J. B., któremu nie przysługuje prawo do zajmowania nieruchomości, ale się tym nie interesowała. Jak zeznała na rozprawie w dniu 21 kwietnia 2017 roku nie interesowała jej nawet sama treść umowy, na podstawie której nabyła prawo własności (protokół rozprawy z dnia 21 kwietnia 2017 roku k. 209). Skoro powódka nabywając nieruchomość nie miała zamiaru uzyskać z niej żadnej korzyści czy to poprzez zamieszkanie w lokalu czy też wynajęcie go na wolnym rynku, żądanie odszkodowania kosztem majątku gminy należy, w okolicznościach niniejszej sprawy, uznać za sprzeczne z zasadami elementarnej uczciwości. Odszkodowanie przewidziane przepisem art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) ma wynagrodzić właścicielowi wyłączenie (lub ograniczenie) możliwości korzystania z lokalu lub rozporządzania nim. W przypadku powódki, w chwili nabywania nieruchomości nie była ona zainteresowana ani korzystaniem z nieruchomości ani rozporządzaniem nią. Stąd też żądanie przez nią odszkodowania stanowi nadużycie prawa podmiotowego i jako takie nie zasługuje na ochronę.

Mając powyższe na uwadze, Sąd oddalił powództwo.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Przepis art. 98 § 1 k.p.c. stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Na koszty te, zgodnie z treścią art. 98 § 3 k.p.c. składa się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej, którego wysokość ustalono na podstawie par. 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity z 2013 roku poz. 490 ze zmianami) na kwotę 3 600 złotych.