

Sygn. akt III C 1430/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 28 kwietnia 2022 roku

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Justyna Pikulik
Protokolant:	Krzysztof Kłak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 kwietnia 2022 roku w S.

sprawy z powództwa J. R. przeciwko Gminie M. S.

o zapłatę

- zasądza od pozwanej Gminy M. S. na rzecz powódki J. R. kwotę 9.548,00 (dziewięciu tysięcy pięciuset czterdziestu ośmiu) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty;
- oddala powództwo w pozostałym zakresie;
- zasądza od pozwanej Gminy M. S. na rzecz powódki J. R. kwotę 2.649,60 (dwóch tysięcy sześciuset czterdziestu dziewięciu złotych i sześćdziesięciu groszy) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty;
- nakazuje pobrać od pozwanej Gminy M. S. na rzecz Skarbu Państwa kwotę 2.220,89 (dwóch tysięcy dwustu dwudziestu złotych i osiemdziesięciu dziewięciu groszy) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;
- nieuiszczone przez powódkę J. R. koszty sądowe przejmują na rachunek Skarbu Państwa.

sędzia Justyna Pikulik

Sygn. akt: III C 1430/20

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 25 listopada 2019 roku powódka J. R. reprezentowana przez opiekuna prawnego E. K. wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej Gminy M. S. kwoty 11.000 złotych wraz z odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty 7.000 zł od dnia 12 sierpnia 2019 roku do dnia zapłaty i od kwoty 4.000 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że przysługuje jej prawo własności do lokalu położonego w S. przy ul. (...), dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta pod oznaczeniem (...). Podała, że prawomocnym wyrokiem z dnia 3 grudnia 2019 roku tut. Sąd w sprawie o sygn. akt I C 3013/18 nakazał M. W., A. B., małoletniemu

F. W. i małoletniej K. W. opróżnienie i wydanie J. R. lokalu opisanego wyżej. Jednocześnie sąd uznał, że lokatorom przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Sąd wstrzymał wykonanie wyroku eksmisyjnego do czasu złożenia przez Gminę M. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wyrok eksmisyjny uprawomocnił się w dniu 25 grudnia 2018 roku.

Powódka podniosła, że M. W. oraz powódkę łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta w dniu 17 maja 2017 roku. Zgodnie z umową najmu, najemca zobowiązany był do zapłaty czynszu najmu w wysokości 1.000 zł miesięcznie oraz do ponoszenia opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z lokalu, w szczególności opłat za dostarczone do lokalu media. Powódka zaznaczyła, że wobec braku spłaty zaległości, tut. Sąd w dniu 22 października 2018 roku nakazem zapłaty zasądził od najemcy na rzecz powódki kwotę 11.000 zł – sygn. akt III Nc 2826/18.

Dalej powódka podniosła, że z uwagi na fakt, iż pozwana Gmina M. S. nie złożyła dotychczas propozycji lokalu socjalnego, powódka zwróciła się do Gminy M. S. z roszczeniem zapłaty odszkodowania za okres od daty uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego do dnia 31 lipca 2019 roku za szkodę poniesioną w związku z brakiem dostarczenia lokalu socjalnego. Wysokość odszkodowania wyliczona przez powódkę wynosi wartość czynszu, jaką powódka mogłaby w związku z wynajęciem lokalu uzyskać na wolnym rynku.

Powódka wskazała, że najemcy nie uiszcili czynszu za okres od stycznia 2019 r. do listopada 2019 r.

Jako podstawę prawną roszczenia pozwu powódka wskazała przepis art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, zgodnie z którym gmina ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą wobec właściciela lokalu za szkodę wyrządzoną niedostarczeniem lokalu socjalnego osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Postanowieniem z dnia 27 lipca 2020 r. referendarz w Sądzie Rejonowym Szczecin- Centrum w Szczecinie zwolnił powódkę J. R. od kosztów sądowych w całości.

W dniu 27 lipca 2020 roku referendarz w Sądzie Rejonowym Szczecin- Centrum w Szczecinie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniając w całości żądanie pozwu.

W przepisany terminie pozwana Gmina M. S. zaskarżyła ww. nakaz zapłaty w całości, wnosząc o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu sprzeciwu od nakazu zapłaty pozwana Gmina M. S. zakwestionowała powództwo co do zasady i wysokości. W szczególności pozwana podniosła brak zaistnienia szkody po stronie powódki.

Zdaniem pozwanej, powódka nie udowodniła wysokości szkody jaką miała ponieść, w okolicznościach niniejszej sprawy nie zachodzi ponadto bezprawność zaniechania pozwanej, a także brak jest również adekwatnego związku przyczynowego między zajmowaniem lokalu przez osobę bez tytułu prawnego i niedostarczeniem lokalu socjalnego przez pozwaną. Pozwana podniosła zarzut naruszenia prawa podmiotowego.

Podawała, że ma świadomość tego, że okres oczekiwania na lokal socjalny ze względu na ich brak oraz sytuację finansową pozwanej, jak również liczby wyroków uprawniających do lokali socjalnych jest znacznie wydłużony. Nie mniej, w sprawie powódka wystąpiła z żądaniem dostarczenia lokalu socjalnego niespełna 3 miesiące po wydaniu wyroku eksmisyjnego. Odnośnie do okresu za jaki powódka żąda odszkodowania wskazała, że powódka żądała odszkodowania za okres od stycznia 2019 roku w sytuacji, gdy o potrzebie dostarczenia lokalu socjalnego pozwana powzięła wiedzę dopiero na początku kwietnia 2019 roku, a więc już chociażby z tej przyczyny żądanie za okres pierwszych trzech miesięcy 2019 roku nie zasługuje na uwzględnienie. Dalej pozwana podniosła, że powódka nie wykazała poniesienia szkody w wysokości objętej zgłoszonym żądaniem.

W piśmie procesowym z dnia 15 listopada 2021 roku powódka J. R. wskazała, że w związku z ustaleniem przez biegłego odszkodowania w wysokości przekraczającej wysokość zgłoszonego w postępowaniu roszczenia, rozszerza żądanie

pozwu wnosząc ostatecznie o zapłatę kwoty 15.004 zł wraz z odsetkami jak w pozwie, stanowiącej odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego przez pozwaną w okresie od stycznia do listopada 2019 r. Ponadto powódka wskazała, że pozwana posiadała wiedzę o obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego już w chwili wydania wyroku eksmisyjnego, albowiem pozwana posiadała status strony w tym postępowaniu.

Na rozprawie w dniu 7 kwietnia 2022 r. pozwana Gmina M. S. wniosła o oddalenie rozszerzonego powództwa.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka J. R. jest osobą całkowicie ubezwłasnowolnioną, dla której ustanowiono opiekuna w osobie E. K..

Niesporne, a nadto:

-zaświadczenie k. 7

Powódka J. R. jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...).

Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Niesporne, a nadto:

-wyciąg z księgi wieczystej – k. 12-22,

W dniu 17 maja 2017 roku powódka J. R. reprezentowana przez opiekuna prawnego zawarła z M. W. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Zgodnie z umową najmu, najemca zobowiązany był do zapłaty najmu za czynsz w wysokości 1.000,00 zł miesięcznie, płatnego z góry w terminie do 10- go każdego miesiąca (§ 3 Umowy) oraz do ponoszenia opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z lokalu (§ 4 Umowy), w szczególności opłat za dostarczone do lokalu media.

Najemca z czasem zaprzestał płacenia czynszu za najem.

Dowód:

-umowa najmu lokalu mieszkalnego z 17.05.2017 r. k. 28,

Wobec zaległości najemcy względem powódki, powódka wystąpiła przeciwko niemu z pozwem o zapłatę kwoty 10.764,00 zł.

Nakazem zapłaty wydanym przez Sąd Rejonowy Szczecin- Centrum w Szczecinie w dniu 22 października 2018 roku sygn. akt III Nc 2868/18 zasądzono od najemcy M. W. na rzecz powódki J. R. dochodzoną przez powódkę kwotę.

Dowód:

-nakaz zapłaty – k. 28,

-zeznania świadka A. B. – k. 104-105,

-zeznania świadka M. W. – k. 107-108,

Wobec niewywiązywania się przez najemcę z postanowień umowy najmu z dnia 17 maja 2017 roku, powódka wystąpiła przeciwko najemcy i osobom wspólnie z nim zamieszkującym w lokalu położonym w S. przy ul. (...) z pozwem o eksmisję.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 3 grudnia 2018 r. (sygn. akt I C 3013/18) Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie po rozpoznaniu sprawy z powództwa J. R. przeciwko M. W., A. B., małoletniemu F. W. i małoletniej K.

W. m.in. w pkt 1. Wyroku nakazał pozwanym, aby opróżnili i wydali powódce J. R. lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...), w pkt 2. ustalił, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego, a w pkt 3. wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu opisanego w pkt 1. do czasu złożenia pozwanym przez Gminę M. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Niesporne, a nadto:

-wyrok Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie z 03.12.2018 r. (sygn. akt I C 3013/18) k. 23.

Pismem z dnia 29 marca 2019 roku powódka J. R. zwróciła się do pozwanej Gminy M. S. z wnioskiem o realizację wyroku o eksmisję i niezwłoczne dostarczenie lokalu socjalnego dla uprawnionych M. W., A. B., małoletniego F. W. i małoletniej K. W., wyznaczając 21-dniowy termin.

Wniosek o realizację wyroku eksmisyjnego powódka ponowiła w dniu 1 kwietnia 2019 roku.

Dowód:

- wniosek o realizację wyroku z 29.03.2019 k. 24,

- wniosek o realizację wyroku z 01.04.2019 r. – k.25,

W odpowiedzi na ww. wnioski, Gmina M. S. pismami z dnia 18 kwietnia i 10 maja 2019 roku poinformowała, że przyjęła do realizacji wydane orzeczenie, ale z uwagi na brak dostępnych lokali socjalnych i dużą ilość wniosków, nie jest w stanie określić konkretnego terminu przydziału lokalu socjalnego.

Dowód:

- pismo z 18.04.2019 r. – k. 26,

- pismo z 10.05.2019 r. – k. 27,

Pismem z dnia 30 lipca 2019 roku powódka J. R. reprezentowana przez opiekuna prawnego wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 7.000 zł tytułem odszkodowania za niedostarczenie M. W. lokalu socjalnego.

Powódka w wezwaniu do zapłaty wskazała, że wysokość odszkodowania została obliczona na podstawie wysokości czynszu najmu, jaką powódka otrzymałaby, gdyby wynajęła przedmiotowy lokal na wolnym rynku w okresie od stycznia 2019 roku do listopada 2019 roku, przy założeniu, że wysokość czynszu wynosiłaby 1.000 zł miesięcznie.

W odpowiedzi na w/w wezwanie pozwana Gmina M. S. pismem z dnia 12 września 2019 roku odmówiła zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego, wskazując, że taka zapłata jest możliwa tylko na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego zasądzającego odszkodowanie.

Dowód:

-pismo z dnia 12.09.2019 r. – k. 39,

-pismo z dnia 30.07.2019 r. – k. 40 v.,

-pismo z dnia 10.05.2019 r. – k. 44,

Pismem z dnia 18 sierpnia 2020 roku Gmina M. S. przedstawiła M. W. oraz członkom jego rodziny ofertę najmu lokalu socjalnego.

Dowód:

- pismo z dnia 18.08.2020 r. – k. 59-65

W Gminie M. S. średnio rocznie przybywa około 300 nowych orzeczeń eksmisyjnych. Pozwana jest w stanie wygospodarować na ten cel ok. 100 lokali socjalnych. Gmina pozyskuje te lokale tylko w ramach naturalnego ruchu ludności, po zgonach użytkowników, po wykonaniu eksmisji dotychczasowych lokatorów do pomieszczeń lub schronisk, rzadko występują przypadki opuszczenia lokali i w przypadku zamian polegających na polepszeniu się warunków mieszkaniowych. Nie buduje się w S. nowych budynków z przeznaczeniem na lokale socjalne, co jest związane z brakiem środków na ten cel. Brak środków związany jest z tym, że osoby zajmujące lokale komunalne nie wywiązują się z płatności za te mieszkania i powoduje to zadłużenia sięgające 200 milionów zł z tytułu opłat za lokale. Gmina wzywa dłużników do zapłaty, są zawierane ugody co do ratalnej spłaty należności, funkcjonuje program umorzenia rat zaległości, jednak nie przynosi to należnego skutku. Postępowania egzekucyjne też nie są skuteczne, ponieważ są często umarzane z powodu ich bezskuteczności. Stan techniczny odzyskiwanych lokali jest taki, że nadają się one do remontu, a koszty remontów sięgają kilkaset tysięcy złotych. Gdy koszt remontu jest duży, to lokale są oddawane do remontu na koszt przyszłego najemcy. Na pozwanej ciąży obowiązek zapewnienia zaspokojenia potrzeb wspólnoty samorządowej na zasadach ogólnych, w tym aspekcie są realizowane nabory nie rzadziej niż raz na 2 lata. Ostatni taki nabór miał miejsce jesienią 2018 roku. Zostało złożonych 560 wniosków o przydział lokalu socjalnego, które spełniały kryteria formalne, przy czym Gmina była w stanie zapewnić tylko 69 takich lokali. Najstarsze wyroki eksmisyjne z orzeczeniem prawa do lokalu socjalnego pochodzą z lat 90-tych. Średni czas oczekiwania na realizację wyroku wynosi około 10 lat.

W pierwszym rzędzie gmina zapewnia lokale socjalne w sytuacjach zagrożenia zdrowia i życia użytkowników lokali. Są dwa źródła takiego zagrożenia, czyli stan techniczny lokali, budynków, często nadających się do rozbiórki, oraz źródło osobowe, co oznacza występujące sytuacje związane z przypadkami znęcania się w rodzinie, czy molestowaniem. W następnej kolejności są przyznawane lokale osobom, które tego wymagają ze względu na stan zdrowia. Potem lokale socjalne są wskazywane w związku ze skargami dotyczącymi niewłaściwego korzystania z nieruchomości, naruszaniem porządku domowego, czy dewastacją nieruchomości. W końcu lokale socjalne są przyznawane według kryterium zadłużenia mieszkania wobec Gminy, a w przypadku lokali będących własnością innych podmiotów niż Gmina, brana jest pod uwagę wysokość wypłaconych odszkodowań za niedostarczenie lokalu socjalnego lub wysokość groźących odszkodowań z tego tytułu. W latach 2007-2017 Gmina zapłaciła łącznie odszkodowania na kwotę przekraczającą 1,7 miliona złotych.

Wartość rynkowa czynszu dla lokalu położonego w S. przy M. 14/5, stanowiącego przedmiot prawa własności, w okresie od 25 grudnia 2018 roku do 30 listopada 2019 roku bez uwzględnienia typowych pustostanów oraz kosztów pozyskania najemcy wynosiła 15.312. zł. Wartość ta nie obejmowała comiesięcznych kosztów utrzymania, w tym kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej (tzn. czynszu do wspólnoty oraz mediów) oraz nie uwzględniała typowych pustostanów, zaległości czynszowych i kosztów pozyskania klienta.

Wysokość roszczenia odszkodowawczego stanowiącego odpowiednik wolnorynkowego czynszu za wynajem lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S. za okres od 25 grudnia 2018 roku do 30 listopada 2019 roku jest iloczynem współczynnika korekcyjnego i sumy miesięcznych czynszów najmu za okres od 25 grudnia 2018 roku do 30 listopada 2019 roku.

Miesięczny czynsz najmu lokalu położonego w S. przy M. 14/5 w okresie wskazanym wyżej wyniósł 1.364 zł.

Dowód:

-opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości B. K. k. 128-147,

-pinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości B. K. – k. 179,

-zeznania świadka M. J. – k. 85-86,

-zeznania świadka A. B. – k. 104-105,

-zeznania świadka M. W. – k. 107-108,

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione w części.

W przedmiotowej sprawie, po ostatecznej modyfikacji żądania pozwu, powódka J. R. reprezentowana przez opiekuna prawnego domagała się od pozwanej Gminy M. S. kwoty 15.004,00 zł wraz z odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty 7.000,00 zł od dnia 12 sierpnia 2019 roku do dnia zapłaty i od pozostałej kwoty od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Powódka domagała się w zasądzenia od pozwanej Gminy M. S. odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego M. W., A. B., małoletniemu F. W. i małoletniej K. W., którym wyrokiem eksmisyjnym Sądu Rejonowego Szczecin –Centrum w Szczecinie z dnia 3 grudnia 2018 r., sygn. akt I C 3013/18, przyznano prawo do najmu lokalu socjalnego. Powódka domagała się zasądzenia odszkodowania, obejmującego utracone korzyści, sprowadzonego do możliwego do uzyskania przez powódkę czynszu za najem lokalu mieszkalnego na wolnym rynku za okres od dnia stycznia 2019 roku do listopada 2019 r., stanowiącego dla powódki potencjalne wynagrodzenie za oddanie lokalu do korzystania potencjalnemu najemcy.

Pozwana Gmina M. S. zakwestionowała powództwo zarówno co do zasady, jak i wysokości.

Powództwo podlegało w konkluzji częściowemu uwzględnieniu poprzez zasądzenie od pozwanej Gminy M. S. na rzecz powódki kwoty 9.548,00 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od następujących kwot:

- od kwoty 4.092,00 zł od dnia 12 września 2019 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.456,00 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,

Podstawę prawną rozstrzygnięcia stanowiły przepisy art. 417 § 1 k.c. oraz art. 18 ust. 1, 2, 3 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity o Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm.).

Zgodnie z art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie lokatorów [...] Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego. Osoby uprawnione do lokalu zamiennego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać za zajmowany lokal, gdyby lokal ten wchodził w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu. Obowiązek pokrycia właścicielowi różnicy między wysokością odszkodowania, o której mowa w ust. 3, a wysokością odszkodowania uiszczanego przez byłego lokatora, ciąży na gminie.

Natomiast treść art. 18 ust. 5 statuuje zasadę odpowiedzialności gminy w ten sposób, że jeżeli osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy wyroku gmina nie dostarczyła lokalu, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny. Podstawą powództwa odszkodowawczego jest zatem przepis art. 18 ust. 5 ustawy w związku z art. 417 k.c.

Przenosząc powyższe rozważania prawne odnośnie podstawy prawnej żądania odszkodowania za okres objęty treścią pozwu, stwierdzić należy, że zasadność roszczenia powódki należy ocenić z punktu widzenia art. 417 § 1 k.c., który 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.

Art. 417 § 1 k.c. dla powstania odpowiedzialności odszkodowawczej jednostki samorządu terytorialnego wymaga zaistnienia następujących przesłanek:

- 1) zdarzenie, z którym ustawa łączy obowiązek odszkodowawczy określonego podmiotu – tu jednostki samorządu terytorialnego, w tym przypadku niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej,
- 2) powstanie szkody,
- 3) pomiędzy szkodą a niezgodnym z prawem działaniem lub zaniechaniem przy wykonywaniu władzy publicznej powinien istnieć normalny związek przyczynowy.

Powódka jako strona dochodząca odszkodowania dla skuteczności podniesionego żądania obowiązana była wykazać kumulatywne zaistnienie powyższych przesłanek (art. 6 k.c.).

Zdaniem Sądu orzekającego, mając na względzie stanowiska procesowe stron i materiał dowodowy niniejszej sprawy, powódka wykazała zaistnienie w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy wszystkich przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej Gminy M. S..

Roszczenie podlegało jedynie częściowemu oddaleniu, a to co do kwoty w wysokości 5.456,00 zł, albowiem Sąd uznał, że początkowym terminem, od którego należy w ramach niniejszego postępowania liczyć odszkodowanie jest miesiąc maj 2019 roku, co szczegółowo opisane zostało w dalszej części uzasadnienia.

Ze stanowiska procesowego pozwanej Gminy M. S. zawartego w treści sprzeciwu wynika, że pozwana zakwestionowała zaistnienie wszystkich przesłanek swojej odpowiedzialności odszkodowawczej, to jest bezprawność zachowania, fakt powstania szkody i jej wysokość.

Sąd orzekający nie podzielił zarzutu pozwanej Gminy M. S., że jej zaniechanie w przedmiocie dostarczenia lokalu socjalnego w okolicznościach przedmiotowej sprawy nie było bezprawne, zatem nie wypełnia znamion niezgodnego z prawem działania lub zaniechania przy wykonywaniu władzy publicznej, stosownie do treści art. 417 § 1 k.c. Pozwana w tym zakresie powołała się na pogląd, że samo niedostarczenie lokalu socjalnego nie może być uznane za noszące znamiona bezprawności, albowiem przy ocenie jej zachowania należy wziąć pod uwagę ilość wyroków eksmisyjnych oczekujących do wykonania w Gminie M. S., realną możliwość gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy M. S., ograniczone możliwości finansowe Gminy w przedmiocie powiększania stanu posiadania lokali socjalnych, aby zadośćuczynić obowiązkowi ustawowemu ich dostarczenia osobom wskazanym w wyrokach eksmisyjnych oraz metodykę przyjętą odnośnie kolejności realizowania orzeczeń w zakresie dostarczenia lokali socjalnych, a także zasady współżycia społecznego.

Sąd orzekający, jak wskazano wyżej, nie podziela stanowiska pozwanej o braku bezprawności jej zachowania. Po pierwsze, pozwana od 2019 r., kiedy zapadł wyrok eksmisyjny z ustaleniem prawa do lokalu socjalnego, miała pełną świadomość co do obowiązku ciążącego na niej – tu dostarczenia lokalu socjalnego. Wynika to również z wezwania do zapłaty z dnia 30 lipca 2019 r., które pozwana od powódki otrzymała. Zatem od około maja 2019 r. przez okres 7 miesięcy pozwana zaniechała swojemu obowiązkowi. Do daty początkowej dochodzonego odszkodowania – 1 maja 2019 r. – minął wystarczająco długi okres czasu – tu ponad rok – aby pozwana zrealizowała obowiązek na niej ciążący.

Należy wskazać, że okoliczności podnoszone przez pozwaną, a mające na celu wyeliminowanie konstatacji o bezprawności jej zachowania, odnoszą się do przesłanki „należytej staranności”, skoro pozwana wykazywała, w tym

za pośrednictwem zeznań świadka M. J., że racjonalnie gospodaruje swoim zasobem mieszkaniowym i nie ma możliwości wykonania wszystkich orzeczeń w zakresie przyznanych lokali socjalnych i podejmuje wszelkie działania, aby zadośćuczynić swojemu obowiązkowi. Z kolei przesłanka „należytej staranności” decyduje o zawinieniu bądź nie określonego podmiotu, ponoszącego odpowiedzialność odszkodowawczą.

W niniejszej sprawie natomiast z uwagi na odpowiedzialność pozwanej Gminy na zasadzie art. 417 k.c. nie jest wymaganym stwierdzenie przesłanki zawinienia podmiotu odpowiedzialnego, albowiem odpowiedzialność jednostki samorządu terytorialnego aktualizuje się już w momencie stwierdzenia bezprawności działania. Ze stanowiska pozwanej Gminy wynika, że ocenę przesłanki bezprawności sprowadza ona poza stwierdzeniem, że zachowanie nie odpowiada określonemu nakazowi statuowanemu przepisem prawa, do oceny ponadto czy zachowanie jest staranne, a nawet do oceny tego zachowania w aspekcie zasad współżycia społecznego.

Sąd orzekający nie podziela tego stanowiska, uważając, że stwierdzenie bezprawności w przypadku przepisu art. 417 k.c. sprowadza się tylko do zbadania czy określone działanie bądź zaniechanie jest zgodne czy nie ze wzorcem określonego obowiązku statuowanym konkretnym przepisem prawa. W tym zakresie przy ocenie pojęcia bezprawności z punktu widzenia art. 417 k.c. należy się odnieść do wąskiego znaczenia pojęcia „bezprawności” w prawie cywilnym, a sprowadzającego się do działania lub zaniechania niezgodnego z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa (tzw. teoria legalizmu). Szersze znaczenie pojęcia „bezprawności” na gruncie prawa cywilnego, a sprowadzające się do niezgodności działania lub zaniechania z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa i zasadami współżycia społecznego nie ma zastosowania przy ocenie odpowiedzialności Skarbu Państwa czy jednostek samorządu terytorialnego na podstawie art. 417 k.c. Wskazane powyżej stanowisko odnośnie rozumienia pojęcia „bezprawności” na gruncie art. 417 k.c. jest powszechnie akceptowane w doktrynie i orzecznictwie. Stanowisko takie potwierdził również TK w orzeczeniu z dnia 11 września 2006 r., P 14/2006, wskazując, że jak stwierdził Trybunał Konstytucyjny w wyroku w sprawie o sygn. SK 51/05, nie powinno budzić wątpliwości, że niedostarczenie przez gminę lokalu socjalnego w sytuacji, gdy uprawnienie takie zostało przyznane danej osobie wyrokiem sądu nakazującym opróżnienie dotychczas zajmowanego lokalu, należy uznać za "działanie" wypełniające znamiona hipotezy art. 77 ust. 1 ust. 1 zdanie drugie u.o.p.l. (konkretyzowanym każdorazowo w prawomocnym wyroku sądu nakazującym opróżnienie lokalu), a także przyjmowanym w doktrynie i orzecznictwie sposobie rozumienia znamienia bezprawności. Także w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że odpowiedzialność odszkodowawcza gminy nie jest uzależniona od wykazania winy; przeciwnie, podstawą roszczenia odszkodowawczego jest sam fakt niedostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego (zob. powołany wyżej wyrok SN z 18 lutego 2004 r., sygn. akt V CK 253/03; por. także wyrok SN z 28 kwietnia 2005 r., sygn. akt III CK 367/04, Biul. SN nr 7/2005, poz. 14).

Z ustalonego stanu faktycznego sprawy wynika, powódka już pismem z dnia 29 marca 2019 roku wezwała pozwaną do wykonania wyroku eksmisyjnego, przy czym wskazać należy, że ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika data, w której pismo zostało przez pozwaną odebrane. Sąd jednak oceniając materiał dowodowy doszedł do wniosku, że skoro odpowiedź Gminy M. S. na pismo powódki jest datowana na dzień 18 kwietnia 2019 roku (k. 26), to zasadne i w pełni usprawiedliwione będzie uznanie, że 1 maja 2019 rok to dzień, od którego powódce należy się odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego. W ocenie Sądu, to właśnie ten dzień należy postrzegać jako dzień, w którym najpóźniej pozwana powzięła wiedzę o wyroku eksmisyjnym i o fakcie, że spoczywa na niej prawny obowiązek dostarczenia osobom eksmitowanym lokalu socjalnego oraz że w przypadku swojego zaniechania naraża się na odpowiedzialność odszkodowawczą, co później także wyraźnie wynikało z treści pism powódki, a skierowanych do pozwanej w przedmiocie wezwania do zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego.

Zatem od maja 2019 r. pozwana miała świadomość, że jej zaniechanie może narażać ją na odpowiedzialność w postaci obowiązku zapłaty odszkodowania sprowadzonego do kwoty czynszu najmu za lokal mieszkalny jaki powodowie mogliby uzyskać na wolnym rynku. Wbrew bowiem twierdzeniom powódki, pozwana nie była stroną postępowania eksmisyjnego w sprawie I C 3013/18, została o nim jedynie niewątpliwie zawiadomiona, miała jedynie możliwość przystąpienia do postępowania w charakterze interwenienta ubocznego, czego jednak nie uczyniła. W tym zaś stanie rzeczy, po stronie powódki istniał wymóg zawiadomienia pozwanej o treści wyroku eksmisyjnego i konieczności przystąpienia do jego realizacji przez pozwaną. O tym zaś, jak wyżej wskazano, pozwana powzięła wiedzę najpóźniej

w kwietniu 2018 r. (powódka nie przedstawiła dowodu iżby stało się to wcześniej), zaś okres od 18 kwietnia 2019 r. do 1 maja 2019 r. to czas, w jakim pozwana mogła się zorientować w sytuacji prawnej co do lokalu powódki i ewentualnie podjąć działania zmierzające do dostarczenia zajmującym lokal najemcom lokalu socjalnego.

W tym stanie rzeczy uznano, że zaniechanie pozwanej Gminy M. S. w przedmiocie dostarczenia lokalu socjalnego w okresie od dnia 1 maja 2019 roku do 1 listopada 2019 roku r. w okolicznościach niniejszej sprawy znamionowało się bezprawnością w rozumieniu art. 417 k.c.

Sąd orzekający uznał, że powódka wykazała (art. 6 k.c.) zaistnienie pozostałych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej Gminy, to jest szkody i związku przyczynowego pomiędzy zaniechaniem pozwanej a szkodą powodów.

Związek przyczynowy pomiędzy bezprawnym zaniechaniem pozwanej a szkodą poniesioną przez powodów wyraża się w tym, że gdyby nie bezprawne zaniechanie pozwanej (brak dostarczenia lokalu socjalnego), to powódka nie poniosłaby szkody wyrażającej się w braku możliwości uzyskania czynszu najmu na wolnym rynku za lokal zajmowany przez M. W., A. B., małoletniego F. W. i małoletnią K. W., którym przyznano uprawnienie do lokalu socjalnego na mocy wyroku sądowego. Gdyby powódka dysponowała wolnym lokalem mieszkalnym na skutek zaoferowania przez pozwaną lokalu socjalnego osobie eksmitowanej, to mogłaby ten lokal wynajmując na wolnym rynku.

Związek przyczynowy w niniejszym postępowaniu potwierdza test warunku koniecznego. Gdyby pozwana dostarczyła lokal socjalny, to powódka mogłaby wynajmując lokal na wolnym rynku oraz uzyskać czynsz najmu na wolnym rynku (utracone korzyści).

Tym samym Sąd uznał, że powódka ponadto wykazała (art. 6 k.c.) fakt zaistnienia związku przyczynowego pomiędzy szkodą a bezprawnym zaniechaniem pozwanej.

Jak wskazano art. 18 ustęp 5 w/w ustawy w związku z art. 417 k.c. dotyczy kompensowania szkody w pełnym zakresie, więc zarówno w zakresie utraconych korzyści (tu czynsz najmu możliwy do uzyskania na wolnym rynku) jak i straty (tu należności związane z lokalem, a należne do spółdzielni mieszkaniowej).

Jak wynika z opinii biegłego sądowego B. K., co potwierdzają również zasady doświadczenia życiowego i praktyka rynku wynajmu nieruchomości, wynajmujący, gdy ma możliwość wynajęcia lokalu mieszkalnego, od potencjalnego najemcy pobiera czynsz najmu rozumiany jako wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, jak i opłaty immanentnie związane z prawem do lokalu, a wymagalne do wspólnoty mieszkaniowej, czy też do spółdzielni mieszkaniowej (w zależności od statusu prawnego samego prawa do lokalu – prawo własności lub jakiegokolwiek prawo spółdzielcze).

Zgodnie z art. 361 § 2 k.c. naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono.

Powódka w niniejszym postępowaniu dochodziła od pozwanej szkody sprowadzającej się do utraconych korzyści (potencjalnie możliwy do uzyskania na wolnym rynku czynsz najmu rozumiany jako wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy).

Zdaniem Sądu orzekającego powódka co do zasady może dochodzić odszkodowania w wysokości czynszu najmu jaki uzyskalaby w okresie objętym sporem na wolnym rynku z tytułu wynajęcia lokalu, stosownie do treści art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów w zw. z art. 417 k.c.

Podkreślić należy, że w okolicznościach niniejszej sprawy inny jest zakres odszkodowania od osób zajmujących lokal mieszkalny, a to z uwagi na przyznanie im prawa do lokalu socjalnego – art. 18 ust. 3 w/w ustawy (limitowanie wysokości odszkodowania), a inny od pozwanej Gminy M. S. – tu na podstawie art. 18 ust. 5 w/w ustawy w związku z art. 417 k.c. w związku z art. 361 k.c. – co do zasady pełny zakres odszkodowania – strata i utracone korzyści, limitowane teorią adekwatnego związku przyczynowego.

Pozwana co do zasady odpowiada za odszkodowanie w wysokości czynszu najmu jaki powódka uzyskałaby w okresie objętym sporem na wolnym rynku z tytułu wynajęcia lokalu, stosownie do treści art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów w zw. z art. 417 kc.

Sąd uznał, że powódka wykazała (art. 6 k.c.), że w okolicznościach niniejszej sprawy poniosła szkodę wyrażającą się w kwocie 9.548 zł w zakresie utraconych korzyści, tj. taką kwotę czynszu najmu na wolnym rynku powódka mogłaby uzyskać za okres, w jakim pozwana zobowiązana była dostarczyć lokal socjalny, tj. maj- listopad 2019 r. (7 miesięcy).

Szkodą, według ogólnej definicji, jest uszczerbek w dobrach prawnie chronionych podmiotu poszkodowanego. Stosownie do art. 361 § 2 k.c. szkoda polega albo na stracie, którą poniósł poszkodowany albo na pozbawieniu go korzyści, które mógłby uzyskać, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Szkodą w ogólnym znaczeniu jest każdy uszczerbek w prawnie chronionych dobrach, z którymi to ustawa wiąże powstanie odpowiedzialności odszkodowawczej. Uszczerbek ten może występować również w dwóch postaciach, tj. straty którą poszkodowany poniósł w wyniku zdarzenia szkodzącego oraz niezyskanych przez niego korzyściach. Strata przy tym wyraża się w rzeczywistej zmianie stanu majątkowego poszkodowanego i polega na zmniejszeniu jego aktywów, albo zwiększeniu się pasywów. Utrata korzyści polega natomiast na niepowiększeniu się czynnych pozycji majątku poszkodowanego, które byłyby pojawiły się w tym majątku, gdyby nie zdarzenie wyrządzające szkodę. Wreszcie wskazać trzeba, że granice odpowiedzialności odszkodowawczej wyznacza ponadto związek przyczynowy w tym sensie, że zobowiązany ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa swego postępowania lub zdarzeń, z którymi ustawa łączy jego obowiązek odszkodowawczy. Skutki pozostające poza granicami adekwatnej przyczynowości nie są objęte taki obowiązkiem.

Ogólne zasady dotyczące szkody i jej wysokości w odniesieniu do roszczenia odszkodowawczego w art. 417 k.c. powodują, że podmiot dochodzący odszkodowania musi wykazać, że w danych okolicznościach faktycznych doszło do wyrządzenia szkody. Obowiązują przy tym ogólne reguły statuowane treścią przepisów kodeksu cywilnego.

Powódka na skutek wyroku eksmisyjnego z ustaleniem prawa do lokalu socjalnego dla osoby eksmitowanej znalazła się w sytuacji, w której swobodne korzystanie z należącego do niej lokalu uzależnione zostało od działań statutowych jednostki samorządu terytorialnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Obowiązek ten wynika wprost z art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminie i zmianie Kodeksu cywilnego. Został sformułowany w ten sposób, że tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy, która na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Uszczegółowienie tej powinności nastąpiło na mocy w art. 14 ust. 1 poprzez wskazanie, iż obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Niewątpliwie więc w przypadku przyznania lokalu socjalnego osobie, której uprawnienie w tym zakresie ustalone zostało w wyroku zawierającym także nakaz wydania lokalu, właściwa gmina ma obowiązek zaproponować tego rodzaju lokal. Pozwana w niniejszym postępowaniu nie kwestionowała ciężącego na niej obowiązku, wskazywała wszak, iż zaniechaniu przyznania lokalu w okresie objętym powództwem w niniejszej sprawie nie można przypisać niezgodności z prawem z uwagi na realia polityki mieszkaniowej, w szczególności ilość wyroków ustalających prawo do lokalu socjalnego, ilość wolnych lub odzyskiwanych lokali, konieczność realizowania wniosków w kolejności wpływu i z uwagi na stan zagrożenia życia, zdrowia lub mienia, a następnie ilość rodzin o niskich dochodach.

W ocenie Sądu, z powyższą argumentacją nie można się zgodzić. W szczególności przesłanką do zniesienia odpowiedzialności odszkodowawczej Gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego nie może być fakt, iż dotychczas prowadzona przez nią polityka mieszkaniowa, w tym w zakresie budownictwa socjalnego okazała się niewystarczająca do zapewnienia racjonalnie krótkiego czasu oczekiwania na wolne lokale. Powinnością Gminy, jako jednostki samorządu terytorialnego, wyposażonej w we własny budżet, organy i wyspecjalizowane jednostki, jest bowiem takie gospodarowanie dostępnymi zasobami mieszkaniowymi oraz jego modernizacja i powiększanie, tak aby możliwym było zapewnienie równowagi między potrzebami mieszkaniowymi najuboższych a ochroną praw podmiotowych

właściciele lokali postawionych przed koniecznością ograniczenia ich władztwa nad lokalem z uwagi na uprawnienie eksmitowanych do lokalu socjalnego. Zniesienie odpowiedzialności Gminy za zaniechanie wykonania obowiązku wskutek przyjęcia wskazanej praktyki w zakresie gospodarowania lokalami socjalnymi prowadziłoby zatem do ustalenia braku sankcji w postaci realnej - zarówno co do wymagalności, jak i wysokości - odpowiedzialności odszkodowawczej. Powodowałoby to w konsekwencji, że konstytucyjny nakaz prowadzenia przez władze publiczne polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli oraz wspierania rozwoju budownictwa socjalnego zostałby sprowadzony do pustej deklaracji oraz rodził postawy kontestowania obowiązujących przepisów prawa i prawomocnych orzeczeń sądowych.

W konsekwencji przyjąć należało, że na kwalifikację zaniechania Gminy jako niezgodnego z prawem nie mogła mieć wpływu subiektywna ocena pozwanej co do zasadności prowadzonej przez nią polityki mieszkaniowej jak i możliwości zapewnienia lokalu socjalnego osobom wskazanym w wyroku eksmisyjnym.

W ocenie Sądu, pozwana przy użyciu dostępnych jej środków i kompetencji mogła doprowadzić do zapewnienia ww. lokalu celem zwolnienia mieszkania należącego do powodów. Trwanie w stanie opisanym skutkowało powstaniem po stronie powodów szkody w postaci braku uzyskania zysku w postaci czynszu najmu na wolnym rynku. W tej sytuacji pomiędzy zaniechaniem pozwanej a powstaniem tak określonej szkody, wbrew stanowisku pozwanej, istniał adekwatny związek przyczynowy. Tym samym niedostarczenie przez pozwaną lokalu socjalnego w okresie objętym powództwem w niniejszej sprawie uznać należało za skutkujące odpowiedzialnością odszkodowawczą po myśli art. 417 k.c.

Zobowiązanie Gminy do uiszczenia odszkodowania powstaje bowiem z chwilą, w której po wydaniu prawomocnego wyroku nakazującego lokatorom opuszczenie lokalu, właściciel nieruchomości mógłby oddać lokal innemu lokatorowi i rozpocząć uzyskiwanie na tej podstawie określonych korzyści, gdyby Gmina dostarczyła lokal socjalny dotychczasowemu lokatorowi. Wcześniej jednak – z uwagi na fakt, że Gmina nie występowała w sprawie w charakterze strony ani uczestnika, należy Gminę poinformować o wydanym wyroku eksmisyjnym i wezwać do jego wykonania. Od tak oznaczonej daty właściciel może domagać się odszkodowania od Gminy. Taka też sytuacja wystąpiła w niniejszej sprawie, bowiem Sąd uznał, że Gmina dowiedziała się o wydanym wyroku dopiero z treści pisma z dnia 29 marca 2019 roku, przy czym, jak wyżej wskazano, powódka nie przedstawiła dowodu wskazującego na datę odebrania przedmiotowego pisma, to data 1 maja 2019 roku będzie datą początkową naliczania odszkodowania.

Aby jednak możliwym było przypisanie pozwanej odpowiedzialności odszkodowawczej za skutki zaniechania w wysokości przedstawionej w pozwie koniecznym było wykazanie wysokości szkody powoda. Po myśli art. 6 k.c. ten obowiązek spoczywał na powódce. Koniecznym warunkiem uzyskania przez stronę powodową orzeczenia sądowego uwzględniającego zgłoszone w postępowaniu cywilnym roszczenia jest udowodnienie faktów prawotwórczych dotyczących podnoszonych twierdzeń. Jest to ogólna zasada prawa cywilnego zawarta w treści art. 6 k.c., zgodnie z którym ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Sformułowanie „wywodzi skutki prawne” odnosi się do strony postępowania i ma to znaczenie, że podkreśla zależność między kierunkiem aktywności dowodowej strony, a faktami prawnymi, które ma ona wykazać. Przedmiotem dowodu są fakty istotne dla rozstrzygnięcia, które można nazwać jako prawne (art. 227 k.p.c.), wśród tych faktów należy wyróżnić te fakty, z których strona wywodzi skutki prawne i które są opisane w hipotezach norm prawa cywilnego materialnego (por. H. Dolecki, Ciężar dowodu w polskim procesie cywilnym, Warszawa 1998, str. 112, 131). Kierunek aktywności dowodowej stron wyznacza norma wyrażona w art. 6 kc wskazując (wraz z normami prawa materialnego), które fakty podlegają udowodnieniu.

Odnosząc się bezpośrednio do kwestii wykazania przez powódkę wysokości roszczenia odszkodowawczego stwierdzić należy, co następuje.

W tym zakresie powództwo okazało się uzasadnione w części wyłącznie co do kwoty 9.548,00 zł z dochodzonej przez powódkę kwoty 15.004 zł.

Jak wynika z opinii biegłego sądowego B. K. – vide k. 128-147, którą uznano za wiarygodną, logiczną, spójną, wyczerpującą i w pełni przydatną do poczynienia ustaleń faktycznych w sprawie, wysokość możliwego do uzyskania na wolnym rynku w stosunku miesięcznym czynszu najmu za lokal mieszkalny położony w S. przy ulicy (...) w okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 listopada 2019 roku r. wynosiła łącznie za cały ten okres 15.300 zł. Czynsz ten obejmował jedynie wynagrodzenie dla właściciela za korzystanie lokalu, nie obejmował należności z tytułu kosztów utrzymania lokalu mieszkalnego – należności do wspólnoty mieszkaniowej i media.

Zatem w okresie od 1 maja 2019 r. do dnia 1 listopada 2019 r. powódka gdyby wynajmowała ww. lokal na wolnym rynku mogłaby uzyskać co do zasady kwotę 9.548 zł (7 miesięcy x 1.364 zł)

W związku z powyższym w punkcie 1. wyroku zasądzone od pozwanej Gminy M. S. na rzecz powódki J. R. kwotę 9.548 zł tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego, tytułem utraconych korzyści sprowadzających się do potencjalnego uzyskania czynszu najmu na wolnym rynku.

Sąd orzekający ponadto nie podzielił zarzutu pozwanej odnośnie nadużycia prawa w rozumieniu art. 5 k.c. przez powódkę, która dochodziła w niniejszym postępowaniu roszczenia odszkodowawczego od pozwanej Gminy. Powódka realizując roszczenie w art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) w zw. z art. 417 k.c. w okolicznościach niniejszej sprawy nie dopuściła się zdaniem Sądu orzekającego nadużycia prawa, które mogłoby być przyjęte tylko w wypadku szczególnie uzasadnionym, a pozwana nie takiego przypadku nie wykazała.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie od kwoty 9.548,00 zł, Sąd rozstrzygnął zgodnie z art. 481 § 1 i 2 k.c., zgodnie z którymi 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 (za opóźnienie). Dłużnik popada zaś w opóźnienie jeśli nie spełnia świadczenia pieniężnego w terminie, w którym stało się ono wymagalne także wtedy, gdy kwestionuje istnienie lub wysokość świadczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2003 r., sygn. II CK 146/02).

Zgodnie z art. 476 k.c. dłużnik dopuszcza się zwłoki, gdy nie spełnia świadczenia w terminie, a jeżeli termin nie jest oznaczony, gdy nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela. Roszczenie odszkodowawcze w niniejszym procesie oparte na zasadzie art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów nie ma określonego terminu spełnienia. Zatem zastosowanie mają ogólne terminy spełnienia świadczenia z art. 455 k.c., zgodnie z którym jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Zatem co do zasady pozwana powinna spełnić roszczenie odszkodowawcze niezwłocznie po wezwaniu do wykonania.

Odnośnie do kwoty 4.092 zł Sąd uznał, że zasadnym będzie zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych od dnia 12 września 2019 roku do dnia zapłaty.

Wskazać bowiem należy, że pierwotnie powódka w pozwie z dnia 25 listopada 2019 roku wносиła o zasądzenie ustawowych odsetek za opóźnienie od dnia 12 sierpnia 2019 roku do dnia zapłaty. Uzasadnieniem powyższego – zdaniem powódki jest to, że powódka wezwała pozwaną Gminę M. S. do zapłaty kwoty 7.000 zł pismem z dnia 30 lipca 2019 roku z terminem zapłaty w ciągu 7 dni od dnia jego doręczenia. Pismo to, według twierdzeń powódki, zostało odebrane przez pozwaną w dniu 5 sierpnia 2019 roku, stąd też powódka wносиła o zasądzenie tychże odsetek od dnia 12 sierpnia 2019 roku. Powódka nie wykazała jednak, zgodnie z ciężarem dowodu wynikającym z art. 6 k.c., że faktycznie we wskazanym przez nią dniu pozwana odebrała wezwanie do zapłaty. W aktach sprawy znajduje się wyłącznie pismo z dnia 30 lipca 2019 roku (k. 40), przy czym powódka nie dołączyła do tegoż pisma żadnego potwierdzenia odbioru czy nadania, z którego wynikałoby, że pozwana faktycznie mogła zapoznać się z jego treścią w dniu 5 sierpnia 2019 r., co uzasadniałoby zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 12 sierpnia 2019 r. Skoro zatem dopiero pismem z dnia 12 września 2019 roku strona pozwana Gmina M. S. ustosunkowała się do kwestii związanej z odszkodowaniem oraz wezwaniem do zapłaty, to od tej daty należało liczyć odsetki ustawowe za opóźnienie, albowiem dopiero w tej

dacie pozwana już z całą pewnością miała świadomość konieczności zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego i została skutecznie wezwana do jego zapłaty. Stąd też, od kwoty 4.092 zł odsetki ustawowe za opóźnienie zasądzono od dnia 12 września 2019 r. do dnia zapłaty. Wezwanie do zapłaty z 30 lipca 2019 r. obejmowało okres od daty uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego do 31 lipca 2019 r., stąd też Sąd zasądził kwotę 4.092 zł (za okres od maja 2019 r. do 31 lipca 2019 r., tj. za 3 miesiące (3 x 1.364 zł= 4.092 zł) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 12 września 2019 r. do dnia zapłaty.

Odnośnie zaś pozostałej kwoty zasądzzonego roszczenia, tj. 5.456 zł, to Sąd orzekający zasądził od pozwanej na rzecz powódki odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, zgodnie z żądaniem pozwu. Roszczenie odsetkowe okazało się w tym zakresie w całości uzasadnione, powódka bowiem już wcześniej wzywała pozwaną do zapłaty, o czym była już mowa powyżej, zatem pozwana musiała mieć świadomość pozostawania w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia z tytułu odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego.

Tak argumentując, Sąd w punkcie 1 wyroku zasądził od pozwanej Gminy M. S. na rzecz powódki J. R. kwotę 9.548 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od następujących kwot: od kwoty 4.092 zł od dnia 12 września 2019 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 5.456 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, w pozostałym zaś zakresie, w pkt 2 wyroku, powództwo oddalił.

Ustalenia faktyczne w niniejszej sprawie poczynione zostały w oparciu o zgromadzoną w aktach sprawy dokumentację, m.in. umowę najmu, kierowane do strony pozwanej wezwania orzeczenia Sądu, Dokumenty te nie były przez żadną ze stron niniejszego postępowania kwestionowane, nie wzbudziły także żadnych wątpliwości, czy to natury faktycznej czy też prawnej ze strony orzekającego w sprawie Sądu.

Kluczowe znaczenie dla ustaleń faktycznych miała w niniejszej sprawie opinie główna i uzupełniająca, sporządzone przez biegłą B. K., dotyczące wysokości należności powódki z tytułu odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego. Stwierdzić przy tym należy, że powódka nie kwestionowała, a pozwana nie zdołała skutecznie podważyć wniosków tej opinii- zasadniczo po wyjaśnieniu wątpliwości pozwanej co do opinii w opinii uzupełniającej, żadna ze stron wniosków opinii już nie kwestionowała. Stwierdzić trzeba, że sporządzona opinia została wykonana w zakresie zleconym przez Sąd, z uwzględnieniem całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego w przedmiotowej sprawie. Jest ona precyzyjna i jasna, zaś wnioski w niej zawarte zostały logicznie uzasadnione. Nadto podstawą ustaleń faktycznych stały się zeznania świadków M. J., A. B. i M. W. które, jako korespondujące z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie zostały przez Sąd uznane za wiarygodne.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął w pkt 3. wyroku w oparciu o art. 100 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczącej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny Sądu.

Powódka J. R. postanowieniem Sądu z dnia 27 lipca 2020 roku sygn. akt III Nc 3112/29 została zwolniona od ponoszenia kosztów sądowych w całości.

Powódka wygrała proces w 63,63%, a przegrała w 36,37 % dlatego też należało dokonać stosunkowego rozdzielania kosztów procesu, przy uwzględnieniu faktu, że powódka została od ponoszenia kosztów zwolniona w całości.

Na koszty poniesione przez powódkę złożyło się wynagrodzenie jej pełnomocnika- radcy prawnego w kwocie 3.600 zł, obliczone na podstawie przepisu § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radcy prawnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 265 ze zm.)

Powódce należy się od pozwanej 63,63 % tych kosztów, tj. 2.290,68 zł.

Na koszty poniesione przez pozwaną również złożyło się wynagrodzenie jej pełnomocnika- radcy prawnego w kwocie 3.600 zł, obliczone na podstawie przepisu § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radcy prawnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 265 ze zm.)

Pozwanej należy się od powódki 36,37 % tych kosztów, tj. 1.309,32 zł.

Mając powyższe na uwadze, po wzajemnej kompensacji ww. kwot (2.290,68 zł – 1.309,32 zł = 981,36 zł), Sąd w punkcie 3. wyroku zasądził od pozwanej Gminy M. S. na rzecz powódki J. R. kwotę 981,36 zł tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty, zgodnie ze znowelizowanym brzmieniem art. 98 k.p.c., w myśl którego, od kwoty zasądzonej tytułem zwrotu kosztów procesu należą się odsetki, w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, którym je zasądzono, do dnia zapłaty (art. 98 § 11 k.p.c.).

Art. 113 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, stanowi, że 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.

W przedmiotowej sprawie powódka była w całości zwolniona od kosztów sądowych. Na nieuiszczone koszty sądowe złożyło się wynagrodzenia biegłej za sporządzenie opinii głównej i uzupełniającej w sprawie- łącznie w kwocie 1.558,63 zł oraz nieuiszczona przez powódkę opłata sądowa od pozwu w kwocie 1.000 zł, od które obowiązku uiszczenia powódka została zwolniona, obliczona na podstawie art. 13 ust.1 pkt 6 Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, co łącznie dało kwotę 2.558,63 zł.

Stosownie do wyniku procesu, pozwana Gmina M. S. winna uiścić 63,63 % ww. nieuiszczonych kosztów sądowych, tj. kwotę 1.628 zł (2.558,63 zł x 63,63 % = 1.628 zł).

Stąd też, Sąd w punkcie 4 wyroku nakazał pobrać od pozwanej Gminy M. S. na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1.628 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

W punkcie 5 wyroku Sąd odstąpił od obciążania powódki nieuiszczonymi kosztami sądowymi, albowiem została ona zwolniona z kosztów sądowych. Kosztami tymi w punkcie 6 Sąd obciążył Skarb Państwa.