

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 listopada 2019 r.

Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Asesor sądowy P. M.

Protokolant: prot. sąd. A. K.

po rozpoznaniu w dniu 18 listopada 2019 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa

G. B.

przeciwko

Miastu P.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 13.638,35 zł (trzynaście tysięcy sześćset trzydzieści osiem złotych trzydzieści pięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 16 maja 2019 r. do dnia zapłaty;
2. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 4.299,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Asesor sądowy P. M.

UZASADNIENIE

Powódka G. B., reprezentowana przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, pozwem z dnia 16 maja 2019 r. (data wniesienia do tut. Sądu) wniosła o zasądzenie od pozwanego Miasta P. kwoty 13.638,35 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania w związku z niewywiązaniem się pozwanego z obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego na podstawie wyroku eksmisyjnego oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...) w P., gdzie znajduje się lokal mieszkalny nr (...). W okresie od 06.2016 r. do 08.2017 r. przedmiotowy lokal zajmowali M. K. i A. S., wobec których prawomocnym wyrokiem orzeczono eksmisję wstrzymując ją do czasu złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przez pozwanego. Powódka podała, że do dnia złożenia pozwu pozwany takiej oferty osobom uprawnionym nie złożył. Żądanie pozwu obejmuje odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego oraz odszkodowanie za opłaty niezależne (za wodę, odbiór nieczystości płynnych i stałych), których nie uregulowali byli lokatorzy, a których obowiązek uiszczenia spoczął na powódce. Wysokość stawki czynszu wolnorynkowego, jaką mogłaby uzyskać powódka, gdyby wynajęła ww. lokal została ustalona na podstawie własnej analizy stawek wolnorynkowych obowiązujących na rynku nieruchomości podobnych do ww. nieruchomości. Wysokość opłat niezależnych jakie powódka uiszczała za osoby zajmujące ww. lokal zostały ustalone na podstawie faktycznych i rzeczywistych kosztów dostawy mediów, na podstawie faktur. Na roszczenie powódki tytułem niedostarczenia przez pozwanego lokalu socjalnego M. K. i A. S. składa się:

1) kwota 10.949,89 zł tytułem czynszu wolnorynkowego za okres 06.2016–08.2017 r.,

2) kwota 2.688,46 zł tytułem uregulowanych przez powódkę opłat niezależnych za ww. lokal.

Powódka domaga się zasądzenia łącznie kwoty 13.638,35 zł tytułem odszkodowania za niewskazanie przez pozwanego w spornym okresie czasu lokalu socjalnego. Powódka bezskutecznie wezwała pozwanego do zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego.

Pozwany, reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych, a także o zobowiązanie powódki do wskazania, czy za okres objęty powództwem uzyskała przeciwko byłym lokatorom jakikolwiek tytuł wykonawczy, a jeśli tak to, czy wszczęła postępowanie egzekucyjne i pod jaką sygnaturą toczą się postępowania, jakie kwoty zostały wyegzekwowane i na jakie należności wyegzekwowane kwoty zostały zaliczone.

W uzasadnieniu m.in. zaprzeczył jakoby osoby uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego zamieszkiwały w lokalu powódki w okresie objętym pozwem i podniósł, że twierdzenia pozwu w tym zakresie nie znajdują oparcia w dowodach. Zakwestionował zamiar powódki wynajęcia spornego lokalu w okresie objętym pozwem. Jednocześnie pozwany przyznał, iż nie kwestionuje wysokości stawki czynszu przedmiotowego lokalu za 1m² w wysokości 15,77 zł.

W piśmie z dnia 27 września 2019 roku pełnomocnik powódki podał, iż podtrzymuje swoje dotychczasowe stanowisko i wskazuje, że przeciwko dłużnikom za okres objęty powództwem nie były prowadzone postępowania o zapłatę odszkodowania, a powódka nie uzyskała za ten okres przeciwko byłym najemcom tytułów wykonawczych. W związku z powyższym, powódka nie wszczęła żadnych postępowań egzekucyjnych dotyczących okresu objętego niniejszym powództwem. Dłużniczki nie uiścili również żadnych należności za sporny okres.

Sąd ustalił co następuje:

Powódka jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). Na nieruchomości tej jest posadowiony budynek, w którym znajduje się m.in. lokal mieszkalny nr (...), o powierzchni 46,29m². Powódka była właścicielem nieruchomości również w okresie objętym pozwem. Powódka wszystkie swoje lokale w ww. budynku wynajmuje osobom trzecim.

Dowód :

- wydruk treści księgi wieczystej (...) (k.14-15),

- oświadczenie z dnia 16.08.2017 r. (k.124),

- oświadczenie z dnia 15.02.2017 r. (k.125),

- oświadczenie z dnia 14.02.2018 r. (k.126).

W okresie objętym pozwem, tj. od 06.2016 r. do 08.2017 r. zarządcą ww. nieruchomości było Stowarzyszenie p.n. Zrzeszenie (...) w P.. Zarządca umocowany był w imieniu powódki m.in. do:

a) naliczania czynszu za najem lokali mieszkalnych, zawierania umów najmu zwolnionych lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz rozwiązywania powyższych umów,

b) naliczania innych opłat obciążających najemców za świadczenia związane z eksploatacją mieszkań m.in. wywozu nieczystości,

c) zawierania umów z dostawcami mediów:

- na dostawę energii elektrycznej do celów oświetleniowych budynku (pow. wspólne, podwórza itp.),
- na dostawę wody i odbiór ścieków,
- na odbiór odpadów komunalnych.

Dowód :

- umowa zlecenia z dnia 8 listopada 2006 r. (k.16-17v),
- odpis aktualny z rejestru stowarzyszeń (k.18-20).

W okresie od 01.04.2015 r. lokal nr (...) na ww. nieruchomości zajmowały M. K. i jej córka A. S.. M. K. i A. S. zamieszkiwały w ww. lokalu do dnia 04 września 2017 roku.

Dowód :

- oświadczenie M. K. (k.30),
- notatka służbowa z dnia 14 lutego 2018 roku (k.31),
- protokół zdania lokalu mieszkalnego (k.32-35).

Wyrokiem z dnia 13 kwietnia 2015 r. wydanym w sprawie I C 91/15, prawomocnym od dnia 26 maja 2015 r., wydanym przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w P. orzekł eksmisję M. K. i A. S. z ww. lokalu wraz z przyznaniem im prawa do lokalu socjalnego i wstrzymaniem wykonania eksmisji do czasu złożenia im przez pozwanego oferty najmu lokalu socjalnego.

Dowód :

- wyrok z dnia 13 kwietnia 2015 r. sygn. akt I C 91/15 (k. 15).

W dniu 22 lutego 2016 r. powódka wezwała pozwanego do dostarczenia lokalu socjalnego M. K. i A. S., zgodnie z ww. wyrokiem.

Dowód :

- pismo z dnia 22 lutego 2016 r. (k.38).

Pozwany, w odpowiedzi na pismo powódki, wyjaśnił, że z uwagi na ograniczone zdolności realizacyjne w zakresie dostarczania lokali socjalnych, aktualnie nie ma możliwości określenia terminu złożenia ww. byłym lokatorom oferty umowy najmu lokalu socjalnego.

Dowód :

- pismo z dnia 22 marca 2016 r. (k.37).

W okresie od 06.2016 r. do 08.2017 r. (...) Spółka akcyjna dostarczała wodę i odbierała ścieki z nieruchomości nr 26 przy ul. (...) w P., za co powódka płaciła zbiorcze faktury. Koszty wskazane na fakturach zostały podzielone na osoby, które uiszczają opłaty na podstawie odczytu wspólnego licznika. W okresie od 06.2016 r. do 08.2016 r. było to 20 osób, w okresie 09.2016 r. do 12.2016 r. 10 osób, w okresie od 01.2017 r. do 06.2017 r. 13 osób, w okresie od 07.2017 r. od 09.2017 r. 7 osób. W związku z powyższym stawka miesięczna za osobę w okresie od 06.2016 r. do 08.2016 r. wynosiła 50,31 złotych, w okresie od 09.2016 r. do 12.2016 r. wynosiła 52,69 zł, w okresie od 01.2017 r. do 06.2017 r. wynosiła 53,10 zł, a w okresie od 07.2017 r. do 08.2017 wynosiła 241,97 zł. Powódka dokonała opłat za wszystkie

wystawione przez (...) Sp. a. faktury, co zostało potwierdzone przez (...) Sp. a. W przedmiotowym rozliczeniu nie została uwzględniona opłata za deszczówkę.

Należność za dostawę wody w okresie od 06.2016-08.2017 r. w przeliczeniu na dwie osoby (M. K. i A. S.) wyniosły łącznie 2.337,46 zł (3 miesiące x 2 osoby x 50,31 zł + 4 miesiące x 2 osoby x 52,69 zł + 6 miesięcy x 2 osoby x 53,10 zł + 2 miesiące x 2 osoby x 241,97 zł).

Dowód :

- umowa nr (...) (k.40-47),
- faktura VAT (...) (k.57),
- faktura VAT (...) (k.58),
- faktura VAT (...) (k.59),
- faktura VAT (...) (k.60),
- faktura VAT (...) (k.61),
- faktura VAT (...) (k.62),
- faktura VAT (...) (k.63),
- faktura VAT (...) (k.64),
- faktura VAT (...) (k.65),
- faktura VAT (...) (k.66),
- faktura VAT (...) (k.67),
- faktura VAT (...) (k.68),
- faktura VAT (...) (k.69),
- faktura VAT (...) (k.70),
- faktura VAT (...) (k.71),
- faktura VAT (...) (k.72),
- pismo z dnia 8.12.2016 r. (k.48),
- pismo z dnia 28.01.2017 r. wraz z potwierdzeniem odbioru (k.49-50),
- pismo z dnia 09.08.2017 r. (k.51),
- pismo z dnia 15.03.2018 r. (k.52),
- zaświadczenie z dnia 22.03.2018 r. (k.53),
- zaświadczenie z dnia 09.01.2017 r. (k.54),
- zaświadczenie z dnia 07.02.2017 r. (k.55),

- zaświadczenie z dnia 23.08.2017 r. (k. 56),
- pismo z dnia 05.01.2017 r. (k.73),
- pismo z dnia 15.02.2017 r. (k.74),
- pismo z dnia 18.08.2017 r. (k.75),
- pismo z dnia 27.04.2018 r. (k.76).

Należności z tytułu wywozu nieczystości stałych wynosiły 12,00 zł za osobę za miesiąc. Zostały one w całości pokryte przez powódkę. Ich łączny koszt wyniósł 360,00 zł (15 miesięcy x 2 osoby x 12 zł).

Dowód :

- deklaracje (...) o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi (k.77-81),
- oświadczenie zarządcy nieruchomości z dnia 05.01.2017 r. wraz z opłatami za gospodarowanie odpadami komunalnymi i potwierdzeniami przelewów (k.81-89),
- oświadczenie zarządcy nieruchomości z dnia 16.02.2017 r. wraz z opłatami za gospodarowanie odpadami komunalnymi i potwierdzeniami przelewów (k.90-98),
- oświadczenie zarządcy nieruchomości z dnia 16.08.2017 r. wraz z opłatami za gospodarowanie odpadami komunalnymi i potwierdzeniami przelewów (k.99-111),
- oświadczenie zarządcy nieruchomości z dnia 14.02.2018 r. wraz z opłatami za gospodarowanie odpadami komunalnymi i potwierdzeniami przelewów (k.112-116)
- pisma zarządcy (k.117-120),
- oświadczenie z dnia 05.01.2017 r. (k.121),
- oświadczenie z dnia 15.02.2017 r. (k.122),
- oświadczenie z dnia 16.08.2017 r. (k.123).

Pismem z dnia 11.01.2017 r. zarządca nieruchomości powódki wezwał M. K. do uiszczenia w terminie 14 dni kwoty 3.693,76 zł z tytułu odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego ww. lokalu w okresie 05.2016-08.2016 r.

Pismem z dnia 03.08.2017 r. zarządca nieruchomości powódki wezwał M. K. do uiszczenia w terminie 14 dni kwoty 5.455,22 zł z tytułu odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego ww. lokalu w okresie 01.2017-06.2017 r.

Pismem z dnia 15.03.2018 r. zarządca nieruchomości powódki wezwał M. K. do uiszczenia w terminie 14 dni kwoty 1.934,04 zł z tytułu odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego ww. lokalu w okresie 07.2017-09.2017 r.

Wezwania te zostały przesłane na adres: ul. (...) w P.. Pisma te po awizowaniu, jako niepodjęte przez adresata z paczówki pocztowej zostały zwrócone do zarządcy nieruchomości powódki. Dłużniczki nie uiściły na rzecz powódki żadnych należności,

Dowód :

- wezwanie do zapłaty z dnia 11.01.2017 r. (k.26-28),
- wezwanie do zapłaty z dnia 03.08.2017 r. (k.29),

- wezwanie do zapłaty z dnia 15.03.2018 r. (k.25).

W okresie obejmującym dochodzoną pozwem zamiarem powódki było wynajmowanie osobom trzecim wszystkich zwolnionych lokali na nieruchomości nr 26 przy ul. (...) w P..

Dowód :

- oświadczenie z dnia 16.08.2017 r. (k.124),

- oświadczenie z dnia 15.02.2017 r. (k.125),

- oświadczenie z dnia 14.02.2018 r. (k.126).

Powódka wynajęła lokale w ww. nieruchomości: w dniu 27.08.2015 r. lokal nr (...), w dniu 01.03.2015 r. lokal nr (...), w dniu 01.10.2012 r. lokalu nr (...). W umowie najmu lokalu nr (...) z dnia 01.10.2012 r. wskazano, że umowa ta wiąże strony od dnia 05.09.2017 r. oraz że stan techniczny lokalu opisano w protokole zdawczo-odbiorczym, w związku z opuszczeniem mieszkania (wrzesień 2017 r.) przez M. K..

Dowód :

- umowa najmu lokalu mieszkalnego (k.127-130),

- umowa najmu lokalu mieszkalnego (k.131-132),

- umowa najmu lokalu mieszkalnego (k.133-135).

Wolnorynkowy czynsz najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w P. w okresie 06.2016 r. – 08.2017 r. wynosił za jeden m² 15,77 zł. Łącznie więc czynsz najmu w okresie objętym niniejszym powództwem wyniósł 10.949,89 zł (15 miesięcy x 46,29 m² x 15,77 zł).

Bezsporne.

Dnia 08.05.2019 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty w terminie 7 dni kwoty 13.638,35 zł tytułem odszkodowania, obejmującego czynsz oraz opłaty niezależne za niewskazanie lokalu socjalnego rodzinie K./S., zamieszkałym w lokalu nr (...) przy ul. (...) w P. w okresie od czerwca 2016 r. do sierpnia 2017 r.

Dowód :

- wezwanie do zapłaty (k.39).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zaferowany przez strony materiał dowodowy, a mianowicie dokumenty. Zostały one uznane za wiarygodne, ich treść ani autentyczność nie budziła wątpliwości i nie była przez strony kwestionowana. Za przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd uznał dowody z dokumentów prywatnych, przypisując im znaczenie jakie wynika z art. 245 k.p.c.

Częściowo ustalenia zostały poczynione również bez dowodu w oparciu o art. 229 k.p.c., zgodnie z którym nie wymagają dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości. Taka sytuacja zachodziła w przedmiotowej sprawie. Pozwana w odpowiedzi na pozew z dnia 24 września 2019 roku wskazała, iż nie kwestionuje okoliczności faktycznej w postaci wysokości czynszu najmu w okresie od 1 czerwca 2016 roku do 30 sierpnia 2017 r. dla lokalu nr (...) w nieruchomości przy ul. (...) w P.. W związku z powyższym, Sąd ustalił iż wysokość czynszu najmu we wskazanym okresie wynosi 15,77 zł/m². Nie kwestionowana była również powierzchnia przedmiotowego lokalu, tj. 46,29 m². Tym samym czynsz najmu za przedmiotowy lokal za okres 15 miesięcy wynosił 10.949,89 zł.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia, Sąd uznał przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego z dziedziny szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia maksymalnej stawki czynszu wolnego, jaki powódka mogłaby uzyskać z tytułu najmu lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w okresie od 06.2016 r. do 06.2017 r. włącznie w wolnym, uczciwym obrocie za zbędny. Okoliczność ta została bowiem przyznana przez pozwanego i nie była sporna, a przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego zmierzałoby do przedłużenia postępowania.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo okazało się zasadne w całości.

Roszczenie powódki znajdowało uzasadnienie w treści art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w związku z art. 417 k.c.

Z przepisu tego wynika, że jeśli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy na podstawie art. 417 k.c. Zgodnie natomiast z art. 417 § 1 k.c. za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej odpowiedzialność ponosi Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego lub inna osoba prawna wykonująca tę władzę z mocy prawa.

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

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

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

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

Dla dochodzenia odszkodowania od jednostki samorządu terytorialnego koniecznym jest zatem wykazanie bezprawności działania lub zaniechania gminy, poniesienia szkody oraz adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy działaniem lub zaniechaniem gminy a poniesioną szkodą. Tym samym w świetle powyższych rozważań nie można mieć wątpliwości, iż przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej Gminy jest po pierwsze stwierdzenie niezgodnego z prawem działania lub zaniechania przy wykonywaniu władzy publicznej. Nie budziło

wątpliwości, że spełniona została opisana przesłanka odpowiedzialności pozwanego wobec powódki, tj. niezgodne z prawem zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej. Zgodnie z art. 14 ust. 1 u.o.p.l. w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu Sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży przy tym na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

W niniejszej sprawie niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej polegało na niedostarczeniu wbrew obowiązkowi lokalu socjalnego osobie uprawnionej z mocy wyroku sądowego. Obowiązek pozwanego, o jakim mowa w przywołanym przepisie ustawy został stwierdzony prawomocnym wyrokiem eksmisyjnym Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w P. z dnia 13 kwietnia 2015 r. w sprawie o sygn. akt I C 91/15 z powództwa G. B. przeciwko M. K. i A. S.. W wyroku tym Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P., nakazał pozwanym, aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi lokal mieszkalny nr (...) położony w P. przy ul. (...), przyznał pozwanym prawo do lokalu socjalnego i nakazał wstrzymanie wykonanie wyroku do czasu złożenia im przez gminę M. P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Pozwany w okresie objętym żądaniem nie zaoferował zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego M. K. i A. S.. Nie dostarczając eksmitowanym lokatorom lokalu socjalnego pozwany uchybił spoczywającemu na nim z mocy ustawy obowiązkowi. Tym samym, niewykonanie tego wyroku przez pozwanego, w zakresie, w jakim nakładał on na pozwanego dostarczenie eksmitowanym wspomnianego lokalu, wypełnienia znamiona zachowania bezprawnego. M. K. i A. S. jednocześnie nie wpłacały na rzecz powódki żadnego odszkodowania z tytułu korzystania z lokalu. Ponadto przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że powódka jest i w okresie objętym żądaniem pozwu była właścicielem spornego lokalu mieszkalnego. Okoliczność ta wynika z przedłożonych dokumentów w wydruku z elektronicznej księgi wieczystej nr (...). Fakt ten zresztą nie był kwestionowany przez pozwanego.

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

W niniejszej sprawie powódka wykazała, że M. K. i A. S. objęte wyrokiem eksmisyjnym z 13 kwietnia 2015 r. zajmowały i korzystały w okresie objętym pozwem tj. od czerwca 2016 r. do sierpnia 2017 r. z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...). Poza tym korzystając z tego lokalu nie uiściły one żadnej należności na rzecz powódki za zajmowanie mieszkania w spornym okresie. Okoliczności zajmowania przez M. K. i A. S. lokalu w ww. okresie wynikała z oświadczenia M. K. z dnia 02.01.2015 r. o zamieszkiwaniu w tymże lokalu (k.30), z notatki służbowej zarządcy nieruchomości z dnia 14.02.2018 r. (k.31), a także z protokołu zdania przedmiotowego lokalu mieszkalnego przez M. K. i A. S. (k.32). Z protokołu tego wynika, iż opuściły one i wydały lokal powódce w dniu 4 września 2017 roku, potwierdzając również kwotę zaległości z tytułu najmu oraz opłat administracyjnych. Biorąc pod uwagę zasady doświadczenia życiowego oczywistym jest, iż jeżeli M. K. i A. S. w dniu 4 września 2017 roku podpisały protokół zdania lokalu to do tego dnia go zajmowały.

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

Właściciel lokalu objętego eksmisją, jeżeli gmina wbrew obowiązkowi nie dostarcza uprawnionemu lokalu socjalnego ponosi szkodę, którą należy kwalifikować jako uszczerbek polegający na różnicy pomiędzy majątkiem, jaki miałby poszkodowany właściciel gdyby dysponował lokalem swobodnie a majątkiem jaki ma, nie mogąc lokalem tym swobodnie dysponować, z powodu niemożności wykonania eksmisji na skutek niedostarczenia lokalu socjalnego. Szkoda jak wynika z art. 361 § 2 k.c. może polegać nie tylko na stratach, ale również na utraceniu korzyści, które poszkodowany mógłby osiągnąć gdyby mu szkody nie wyrządzono. Co do zasady zatem szkoda właściciela lokalu, który to lokal zajmowany jest przez byłego najemcę, objętego wyrokiem eksmisyjnym mającego uprawnienie do lokalu socjalnego, któremu gmina nie zaoferowała lokalu socjalnego może wynikać z niemożności wynajmowania tego lokalu na wolnym rynku i utracie czynszu najmu. Powód powinien jednak wykazać, że taką szkodę poniósł. Szkoda w postaci utraconych korzyści ma charakter hipotetyczny. Uwzględnieniu mogą podlegać tylko takie następstwa

w majątku poszkodowanego, które oceniając rzecz rozsądnie według doświadczenia życiowego, w okolicznościach danej sprawy dawałoby się przewidzieć, że wzbogaciłyby majątek poszkodowanego. W przypadku dochodzenia naprawienia szkody w postaci utraconych korzyści musi być ona przez żądającego odszkodowanie wykazana z tak dużym prawdopodobieństwem, że praktycznie w świetle doświadczenia życiowego można przyjąć, że utrata korzyści rzeczywiście miała miejsce.

Powódka okoliczność tę wykazała, tj. udowodniła, że gdyby lokal nie był zajmowany przez byłego lokatora, zostałby on wynajęty na wolnym rynku. Lokal, którego dotyczył wyrok eksmisyjny był bowiem przeznaczony na wynajem, o czym świadczy okoliczność, że w kamienicy będącej własnością powódki znajduje się kilkanaście lokali mieszkalnych i wszystkie lokale są wynajmowane, na dowód czego powódka przedłożyła stosowne dokumenty potwierdzające tę okoliczność. W ocenie Sądu nie ulega wątpliwości, że przedmiotowy lokal mógłby zostać wynajęty na wolnym rynku. Ustalenie to jest wysoce prawdopodobne w oparciu o zasady doświadczenia życiowego. Fakt położenia spornego lokalu w dużym mieście, jakim jest P., będącym ponad półmilionową aglomeracją, w którym znajduje się wiele uczelni oraz siedzib dużych przedsiębiorstw, a także atrakcyjna lokalizacja, w świetle zasad wiedzy i doświadczenia życiowego skutkuje uznaniem, że powódka bez problemu mogłaby wynająć ów lokal i uzyskiwać za jego wynajem czynsz wolnorynkowy. Wskazuje na to duże zapotrzebowanie na kwatery i mieszkania wynajmowane nie tylko przez kilkadziesiąt tysięcy studentów, ale także przez pozostałe osoby pracujące w P. lub po prostu zaspokajające swoje potrzeby mieszkaniowe przez najem. Z uwagi na powyższe, także i sporny lokal w sytuacji jego opróżnienia z prawdopodobieństwem granicznym z pewnością zostałyby przez powódkę wynajęty.

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

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

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

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

W przedmiotowej sprawie pozwany przyznał okoliczność w postaci wysokości stawki czynszu najmu, jaką powódka mogłaby uzyskać, gdyby wynajął lokal na wolnym rynku. Stawka czynszu wynosi 15,77 za m². Zatem w okresie od czerwca 2016 r. do sierpnia 2017 r. powódka mogłaby na wolnym rynku uzyskać ze spornego lokalu miesięczny czynsz najmu w wysokości 729,9933 zł (w zaokrągleniu 730 zł) miesięcznie, co daje łączną kwotę 10.949,89 zł (729,9933 zł x 15 miesięcy).

W niniejszej sprawie powódka podnosiła również, że odszkodowanie od pozwanego za niedostarczenie lokalu socjalnego osobie uprawnionej winno obejmować także poniesione przez nią opłaty z tytułu śmieci oraz dostarczanie zimnej wody i kanalizacji.

Wskazać należy, że właściciel w przedmiotowej sytuacji, tj. braku dostarczenia przez Gminę osobom uprawnionym lokalu socjalnego, z reguły ponosi dwa rodzaje uszczerbku. Pierwszy z nich to uszczerbek w postaci utraconych korzyści, dotyczący przede wszystkim skutku w postaci braku możliwości swobodnego dysponowania danym lokalem. Drugi uszczerbek to straty rzeczywiste, które mogą być związane z niepokrytymi kosztami utrzymania i eksploatacji danego lokalu, mimo faktycznego zamieszkiwania bez tytułu prawnego.

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

Przesądżając zatem zasadę odpowiedzialności gminy również w zakresie opisanych opłat, wskazać należy, że powódka domagała się odszkodowania obejmującego wydatki poniesione z tytułu wywozu śmieci, dostaw wody, odprowadzania ścieków w łącznej wysokości 2.688,46 zł, w tym: 360,00 zł za wywóz śmieci (15 m-cy x 12,00 zł) i 2.328,46 zł za wodę/ścieki (3 m-cy x 2 osoby x 50,31 zł + 4 m-ce x 2 osoby x 52,69 zł + 6 m-cy x 2 osoby x 53,10 zł + 2 m-ce x 2 osoby x 241,97 zł). Sąd doszedł do przekonania, iż roszczenie powódki w tym zakresie zostało przez nią wykazane poprzez załączone do pozwu dokumenty, z których wynika wysokość opłat, jakie faktycznie poniosła. Wydatki poniesione w związku z wywozem śmieci, dostaw wody i odprowadzania ścieków wynosiły łącznie 2.688,46 zł.

Sąd doszedł do przekonania, iż roszczenie powódki jest uzasadnione co do zasady i co do wysokości, o czym na mocy art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów w zw. z art. 417 § 1 k.c. orzeczono w punkcie 1. sentencji wyroku. Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 13.638,35 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 16 maja 2019 r. do dnia zapłaty.

O żądaniu odsetkowym Sąd orzekł mając na uwadze treść art. 481 § 1 i 2 k.c., zgodnie z którego treścią jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. W myśl art. 455 k.c., jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do zapłaty. W związku z powyższym, Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie zgodnie z żądaniem powoda, tj. od dnia wytoczenia powództwa (16 maja 2019 roku) do dnia zapłaty.

W oparciu o art. 98 k.p.c. Sąd obciążył pozwanego jako stronę przegrywającą proces, kosztami postępowania w całości. O kosztach orzeczono w punkcie 2 wyroku, zasądając od pozwanego na rzecz powódki kwotę 4.299,00 zł tytułem

zwrotu kosztów procesu, na którą to kwotę składały się koszty zastępstwa procesowego powódki w kwocie 3.600,00 zł (§ 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych – Dz. U. 2018. 265 t.j.), kwota 682,00 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu oraz kwota 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Asesor sądowy P. M.