

**Sygn. akt: I C 413/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 czerwca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Jank
Protokolant:	stażysta Katarzyna Chachulska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 31 maja 2016 r. w G.

sprawy z powództwa **J. S.**

**R. S.**

**przeciwko Gminie M. G.**

**o zapłatę**

I. oddała powództwo

II. zasądza od powodów J. S. i R. S. solidarnie na rzecz pozwanej Gminy M. G. kwotę 600 zł (sześćset złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania

III. nakazuje ściągnąć od powodów J. S. i R. S. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu rejonowego w Gdyni kwotę 596, 83 zł (pięćset dziewięćdziesiąt sześć złotych i osiemdziesiąt trzy grosze) z tytułu wydatków tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa

## UZASADNIENIE

Powodowie J. S. i R. S. domagali się zasądzenia od pozwanej Gminy M. G. odszkodowania w kwocie 4999 zł wraz z odsetkami za opóźnienie za szkodę, jaką ponieśli w okresie od 1 lutego 2010 r. do 28 lutego 2015 r. w związku z nieprzyznaniem przez pozwaną lokalu socjalnego osobom, w stosunku do których zapadł prawomocny wyrok eksmisyjny w sprawie I C 1172/09 Sądu Rejonowego w Gdyni. Odszkodowanie obejmowało czynsz najmu, jaki powodowie mogliby uzyskać w okresie objętym sporem, gdyby lokal nie był zajęty przez byłego lokatora.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa zarzucając nieudowodnienie go co do wysokości oraz przedawnienie części roszczenia za okres od 1 lutego 2010 r. do 25 marca 2012 r. Nadto pozwana zarzuciła, że w kamienicy, w której znajduje się sporny lokal, są także inne lokale, w tym użytkowe, które nie są przez powodów wynajmowane od kilku lat. W związku z powyższym nie ma żadnej pewności, że także lokal mieszkalny numer (...) byłby wynajęty.

W toku dalszego postępowania powodowie rozszerzyli powództwo do kwoty (...),1 11 zł za okres od sierpnia 2015 r. do lutego 2016 r.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ulicy (...) w G. jest własnością powodów J. S. i R. S..

(okoliczności bezsporne)

Wyrokiem z dnia 19 listopada 2009 r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 1172/09 Sąd Rejonowy w Gdyni nakazał L. i S. B., aby opuścili, opróżnili i wydali powodom powyższy lokal mieszkalny. Jednocześnie Sąd przyznał wyżej wskazanym byłym lokatorom uprawnienie do lokalu socjalnego i nakazał wobec nich wstrzymanie wykonania wyroku do czasu złożenia przez Gminę M. G. oferty najmu lokalu socjalnego. Wyrok uprawomocnił się w dniu 27 stycznia 2010. W ww. procesie pozwana Gmina M. G. brała udział jako interwenient uboczny.

(okoliczności bezsporne)

W okresie objętym sporem pozwana nie zaoferowała najmu lokalu socjalnego byłym lokatorom, którzy w tym czasie zamieszkiwali w lokalu ponosząc jedynie taki czynsz, do zapłaty którego byli zobowiązani przed orzeczeniem eksmisji.

/okoliczności bezsporne/

Lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy ul. (...)50 jest w bardzo złym stanie technicznym, który uniemożliwia jego wynajęcie. Lokal nie posiada ogrzewania ani ciepłej wody, okna są w bardzo złym stanie technicznym, dodatkowo w budynku zdecydowana większość lokali nie jest zamieszkiwana przez inne osoby, co powoduje olbrzymie straty ciepła. W lokalu brak jest instalacji grzewczej (jest tylko kuchenka gazowa, brak kaloryferów)

W budynku jest 15 lokali, przy czym tylko 3 z nich są obecnie zamieszkane (jeden z nich to sporny lokal, jeden zamieszkuje również lokator z wyrokiem eksmisyjnym, w jednym zamieszkuje starsza osoba). Niektóre lokale są wynajmowane czasowo w okresie letnim. Lokale użytkowe, które znajdują się na parterze budynku nie są wynajmowane. 12 lokali jest niezamieszkałych. Powodowie nie mogą znaleźć potencjalnych najemców z tego względu, że w jednym z lokali zamieszkuje były lokator (z wyrokiem eksmisyjnym, oczekujący na przyznanie lokalu socjalnego), przejawiający zachowania patologiczne, które zniechęcają ewentualnych najemców.

/zeznania powoda – k 111- 112., opinia biegłego – k.91 - 82 /

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny był w części bezsporny pomiędzy stronami. Niekwestionowane były twierdzenia pozwu odnośnie tego, że powodowie są właścicielami spornego lokalu, że zamieszkuje w nim osoby prawomocnie eksmitowane, którym przyznano uprawnienie do lokalu socjalnego, niezrealizowane dotychczas przez Gminę. Okolicznością niesporną, przyznaną wprost przez powoda w jego zeznaniach był fakt, iż w kamienicy, w której znajduje się sporny lokal większość lokali stanowi tzw. pustostany, które nie są wynajmowane przez powodów.

Przechodząc do merytorycznej oceny powództwa, wskazać należy, iż powodowie swoje roszczenie wywodzili z przepisów art. 417 k.c. Wedle dyspozycji tego przepisu do przyjęcia odpowiedzialności pozwanej jednostki samorządu terytorialnego konieczne było zaistnienie łącznie trzech przesłanek: szkody po stronie powodów, niezgodnego z prawem działania lub zaniechania pozwanej przy wykonywaniu władzy publicznej oraz związku przyczynowego pomiędzy szkodą a zachowaniem pozwanej.

Powodowie twierdzili, że ich szkoda wyraża się w różnicy pomiędzy czynszem wolnorynkowym, który mogliby uzyskać, gdyby lokal został zwolniony przez byłego lokatora a czynszem uiszczanym przez niego w okresie objętym sporem. Aby uzyskać pozytywne rozstrzygnięcie w zakresie tak skonstruowanego roszczenia, powodowie, zgodnie z przepisem art. 6 k.c., powinni byli udowodnić, że pomiędzy tak rozumianą szkodą a zaniechaniem Gminy polegającym na niezaoferowaniu lokalu socjalnego zachodzi normalny związek przyczynowy. Innymi słowy powodowie powinni byli wykazać, że zaniechanie pozwanej gminy jest przeszkodą uniemożliwiającą wynajęcie lokalu i uzyskiwanie z tego

tytułu czynszu rynkowego. Gdyby zaś lokal był wolny, powodowie czynsz taki mogliby uzyskać. W przekonaniu sądu powodowie nie zdołali tej okoliczności udowodnić. Wprawdzie, w procesach odszkodowawczych opartych na analogicznej jak w niniejszej sprawie, podstawie faktycznej i prawnej, zbyt daleko idącym wymaganiem byłoby oczekiwanie od powodów przedłożenia dowodu z postaci konkretnej oferty najmu dotyczącej spornego lokalu, z której właściciel nie mógł skorzystać z uwagi na zamieszkiwanie w nim byłego lokatora, ponieważ przeprowadzenie takiego dowodu byłoby niemożliwością. Mało prawdopodobnym jest bowiem, żeby ktokolwiek zdecydował się na złożenie oferty najmu lokalu już zajętego. Jednakże właściciel dochodzący odszkodowania od Gminy powinien, w przekonaniu sądu, przeprowadzić dowód, z którego wynikałoby, że jego lokal po pierwsze, nadaje się do wynajęcia, a po drugie, że panujący w danej okolicy popyt na najem tego typu lokali w praktyce gwarantowałby mu możliwość znalezienia najemcy. Nadto, właściciel powinien wykazać, że rzeczywiście miał wolę wynajęcia lokalu, a jedyną przeszkodą, dla której tego nie mógł tego uczynić był fakt zamieszkiwania w nim lokatora oczekującego na przyznanie mu lokalu socjalnego. Takiego dowodu w niniejszej sprawie powodowie nie przeprowadzili.

Po pierwsze, jak wynika z opinii biegłego D. K., lokal w takim stanie, w jakim znajduje się obecnie, nie nadaje się do wynajęcia, ponieważ jest pozbawiony ogrzewania i ciepłej wody, a nadto z uwagi na fakt, iż jest otoczony innymi nieogrzewanymi lokalami straty ciepła i łączące się z tym koszty ogrzewania elektrycznego są bardzo duże. Opinię w tym zakresie sąd uznał za wiarygodną, ponieważ biegły K. posiada wieloletnie doświadczenie w szacowaniu czynszów najmu i szacowaniu nieruchomości, a swoje wnioski wywiódł z osobistych spostrzeżeń podczas oględzin lokalu. Twierdzenia biegłego odnośnie stanu technicznego lokalu nie zostały zakwestionowane skutecznie przez powoda, który zarzucał, że obecny stan lokalu jest pochodną decyzji i zachowań obecnej lokatorki, która nie zgodziła się na przeprowadzenie w lokalu niezbędnych remontów. Powód jednocześnie w swoich zeznaniach, którym sąd jako szczerym zasadniczo dał wiarę, wskazał, że lokal wymaga nakładów rzędu kilkunastu tysięcy złotych po to, aby doprowadzić do niego ogrzewanie i ciepłą wodę oraz wymienić okna. Niezależnie zatem od przyczyn, faktem jest, że obecnie stan techniczny lokalu jest bardzo zły, co wyklucza jego wynajęcie bez dodatkowych nakładów. Dalej należy zauważyć, że okolicznością bezsporną jest to, że w kamienicy stanowiącej współwłasność powodów nie są wynajmowane komercyjnie żadne lokale, w tym użytkowe, mimo, że kamienica znajduje się na głównej ulicy (...), w jej ścisłym centrum. Okoliczność ta wskazuje na brak po stronie powodów rzeczywistej woli zarobkowego wynajmowania lokali. W przeciwnym razie, posiadając 12 wolnych lokali, powodowie z pewnością wynajęliby przynajmniej niektóre z nich. Wprawdzie powód twierdził, że ich wynajęcie uniemożliwia patologiczne zachowanie jednego z byłych lokatorów, jednakże w ocenie sądu mało wiarygodnym jest, aby przez zachowanie jednej osoby nie udało się znaleźć najemców chociażby lokali użytkowych położonych na parterze w budynku posiadającym jedną z bodaj najlepszych lokalizacji w G.. Poza tym należy wskazać, że jeżeli zachowanie owego lokatora wykraczało w sposób rażący przeciwko zasadom porządku domowego, a sposób korzystania z lokalu był sprzeczny z jego przeznaczeniem i szczególnie uciążliwy, powodowie mieli podstawy do tego, aby po wykazaniu tych okoliczności, przeprowadzić eksmisję bez orzekania o uprawnieniu do lokalu socjalnego (zgodnie z przepisem art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, orzekając o uprawnieniu do lokalu socjalnego sąd bierze pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu przez lokatora).

Niezależnie od powyższego z zeznań powoda wynika, że nawet, gdyby pozwana zaoferowała L. B. lokal socjalny, powodowie i tak nie byłiby w stanie wynająć spornego lokalu z uwagi na zachowanie innego lokatora. Brak zatem normalnego związku przyczynowego pomiędzy szkodą a zaniechaniem Gminy.

Z powyższych względów, uznając, iż powodowie nie wykazali, aby ponieśli szkodę na skutek bezprawnego zaniechania Gminy, Sąd oddalił powództwo w całości na podstawie przepisu art. 417 k.c. a contrario.

Z uwagi na takie motywy rozstrzygnięcia, nie było w sprawie potrzeby dopuszczania dowodu z kolejnej opinii biegłego do spraw czynszów na okoliczność wysokości roszczenia przysługującego powodom.

Nie było także konieczne rozpoznawanie zarzutu przedawnienia roszczenia, jakkolwiek, w przekonaniu sądu, rację ma pełnomocnik pozwanego zarzucając częściowe przedawnienie roszczeń za okres poprzedzający trzy lata przed wniesieniem pozwu. Zgodnie bowiem z przepisem art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów osoby, w stosunku do których orzeczono eksmisję z uprawnieniem do lokalu socjalnego mają obowiązek uiszczać co miesiąc odszkodowanie

w wysokości czynszu najmu, który byli zobowiązani płacić dotychczas. Zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów za zapłatę tego odszkodowania odpowiada również Gmina, przy czym w doktrynie wskazuje się na solidarność nieprawidłową pomiędzy gminą a byłym lokatorem. W konsekwencji, jeżeli były lokator obowiązany jest uiszczać odszkodowanie co miesiąc, ustawodawca nadaje temu świadczeniu charakter okresowy, a skoro tak, roszczenie o jego zapłatę przedawnia się z upływem lat trzech (art. 118 zd. 2 k.c.) Dlatego też, uwzględniając, że pozew został wniesiony 27 marca 2015 r. i obejmował roszczenia od 1 lutego 2010 r. zarzut przedawnienia roszczeń do 25 marca 2012 roku był zasadny.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt. 3 i § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz.U.2013.490) i zasądził od powodów na rzecz pozwanej kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Nadto sąd nakazał ściągnąć od powodów na rzecz Skarbu Państwa kwotę nieuiszczonych kosztów opinii biegłego.