

**Sygn. akt: I C 1554/15**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 15 listopada 2016r

#### **Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny**

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: Y. K.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 3 listopada 2016r

sprawy z powództwa K. K. (2)

przeciwko Gminie M. G.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 26 810 zł. (dwadzieścia sześć tysięcy osiemset dziesięć złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 19 stycznia 2016r do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 3 642,73 zł. (trzy tysiące sześćset czterdzieści dwa złote siedemdziesiąt trzy grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. nakazuje ściągnięcie od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 734,56 zł. (siedemset trzydzieści cztery złote pięćdziesiąt sześć groszy) tytułem brakujących kosztów opinii biegłego.

Sygn. akt I C 1554/15

## UZASADNIENIE

Powodowie K. K. (2) wystąpił przeciwko Gminie M. G., domagając się zasądzenia od pozwanej kwoty 30.920 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za niedostarczenie przez pozwaną lokalu socjalnego za okres od dnia 8 listopada 2012r. do dnia 31 grudnia 2014r.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) IV 28 w udziale 5/24 oraz pełni funkcję zarządcy dla wspólnych lokali mieszkalnych przy ul. (...) IV 28. Lokal ten bez tytułu prawnego zajmują B. C. oraz R. Ż.. Dodał także, iż wyrokiem z dnia 10 września 2012r. Sąd Rejonowy w Gdyni (I C 817/12) nakazał eksmisję wskazanych wyżej osób z ustaleniem ich prawa do lokalu socjalnego. Pomimo zgłoszenia niniejszego wyroku do realizacji pozwanej, do chwili obecnej byłym lokatorom nie przedstawiono oferty lokalu socjalnego. Powód wyjaśnił także, że byli lokatorzy nie uiszczają żadnych opłat za korzystanie z lokalu, a wolnorynkowy czynsz najmu jaki mógłby osiągnąć wynosi jego zdaniem 1200 zł miesięcznie.

(pozew k. 2-5 akt)

W odpowiedzi na pozew pozwana Gmina M. G. wniosła o oddalenie powództwa, kwestionując je co do wysokości i podnosząc, iż powód nie wskazał podstawy naliczenia odszkodowania i nie wykazał żądanej wysokości. Załączona opinia dotycząca innego lokalu nie może bowiem stanowić podstawy wysokości odszkodowania. Ponadto w ocenie pozwanej, powód nie wskazał w jaki sposób wyliczył żadaną kwotę i jakich zobowiązań dotyczy. Ponadto pozwana

zarzuciła, że powód nie wykazał swojego umocowania do występowania przeciwko pozwanej i podniosła zarzut przedawnienia.

/odpowiedź na pozew k. 39 – 40/

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

Powód jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) IV 28/17 w udziale 5/24 części.

(okoliczności bezsporne)

Prawomocnym wyrokiem z dnia 10 września 2012r., wydanym przez Sąd Rejonowy w Gdyni w sprawie o sygn. akt I C 817/12, nakazano B. C., R. Ż. i M. Ż. aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi lokal nr (...) położony w budynku przy ul. (...) IV 28 w G., przyznając jednocześnie B. C. i R. Ż. prawo do lokalu socjalnego i nakazując wstrzymanie wobec nich wykonanie wyroku do czasu złożenia przez Gminę M. G. oferty najmu lokalu socjalnego.

(okoliczności bezsporne: wyrok k. 7)

Do dnia dzisiejszego Gmina M. G. nie zaoferowała najmu lokalu socjalnego wyżej wskazanym osobom, w związku z czym nadal zamieszkują oni w przedmiotowym lokalu.

(okoliczności bezsporne)

Wolnorynkowy czynsz jaki mógłby uzyskać powód z tytułu najmu spornego lokalu w okresie od 8 listopada 2012r. do 31 grudnia 2014r. wynosi łącznie 26.810 zł. Za listopad 2012r. czynsz wyniósłby 730 zł, za grudzień 2012r. – 1000 zł, w roku 2013 – 1040 zł miesięcznie, a w roku 2014 – 1050 zł miesięcznie.

(dowód: opinia biegłego sądowego D. K. k. 72 - 92)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny był niesporny pomiędzy stronami w zakresie faktu wydania prawomocnego wyroku eksmisyjnego z ustaleniem prawa do lokalu socjalnego, jak również co do okoliczności, że do chwili obecnej zamieszkują oni w spornym lokalu wobec nieprzedstawienia im oferty najmu lokalu socjalnego. Ponadto Sąd ustalił tenże stan faktyczny na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony, które nie budzą wątpliwości Sądu co do swej prawdziwości oraz wiarygodności, a nadto nie były kwestionowane przez żadną ze stron, zatem brak było podstaw do odmowy dania im wiary. Na okoliczność ustalenia wysokości szkody Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego do spraw czynszów i szacowania nieruchomości, by ustalić wysokość możliwego do uzyskania czynszu rynkowego za ten lokal w spornym okresie. Opinia biegłego sądowego D. K., zdaniem Sądu, w pełni zasługuje na wiarę, dlatego, że została sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednią wiedzę fachową z zakresu szacowania nieruchomości i czynszów. Biegły poprawnie i wnikliwie zanalizował stan faktyczny, prawidłowo zgromadził materiały potrzebne do wydania opinii i sporządził ją, uwzględniając wszystkie aspekty sprawy. W ocenie Sądu złożona opinia jest jasna, logiczna i wewnętrznie niesprzeczna, stąd nie ma podstaw do kwestionowania wniosków w niej zawartych. Ponadto żadna ze stron jej nie kwestionowała.

W niniejszej sprawie powód domagał się zasądzenia od pozwanej tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego osobom uprawnionym za okres od 8 listopada 2012r. do 31 grudnia 2014r. kwoty łącznie 30.920 zł wskazując, że kwota ta stanowi wolnorynkowy czynsz za najem tego lokalu tj. w wysokości po 1200 zł miesięcznie.

Powództwo zostało zatem oparte na treści art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 lipca 2001 r. (Dz. U. z 2005 nr 31 poz. 266 z późn. zm.) w zw. z art. 417 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. Zgodnie z powyższym do przyjęcia odpowiedzialności pozwanej Gminy

G. konieczne jest zaistnienie łącznie trzech przesłanek: szkody po stronie powoda, niezgodnego z prawem działania lub zaniechania pozwanej przy wykonywaniu władzy publicznej oraz związku przyczynowego pomiędzy szkodą a zachowaniem pozwanej. Wszystkie wymienione okoliczności zostały, w ocenie Sądu, w przedmiotowej sprawie wykazane przez powoda, gdyż zgodnie z treścią art. 6 k.c. i wyrażoną w nim zasadą rozkładu ciężaru dowodu to na nim spoczywał obowiązek udowodnienia poniesionej szkody.

Pozwana nie kwestionowała w sprawie samej zasady swej odpowiedzialności. Dlatego wystarczy jedynie wskazać, że dostarczanie lokali socjalnych jest ustawowym obowiązkiem gminy wynikającym z przepisu art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Jest to więc obowiązek bezwzględny nałożony na nią przez ustawodawcę. Skoro w okresie objętym sporem pozwana tego obowiązku nie wykonała, jej zaniechanie należy uznać za bezprawne w rozumieniu art. 417 k.c. Pozwana zarzuciła jednak, że powód nie wykazał swojego umocowania. Tymczasem jak wynika z załączonych dokumentów nie ulega wątpliwości, iż powód jest współwłaścicielem spornego lokalu w 5/24 części. Ponadto jak wskazał, pełni on funkcję zarządcy w zakresie poboru i rozliczania czynszu od najemców lokali położonych w tym budynku. Z tych też względów w ocenie Sądu powód jest uprawniony do dochodzenia na swoją rzecz całości odszkodowania od pozwanej Gminy. Zaznaczyć bowiem należy, że taki pogląd prezentuje również Sąd Najwyższy (uchwała z dnia 3 grudnia 2014 r. (III CZP 92/14 OSNC 2015/10/113, LEX nr 1574381, Biul.SN 2014/12/6), w którego ocenie współwłaściciel nieruchomości może dochodzić od gminy odszkodowania w pełnej wysokości za szkodę wynikłą z niedostarczenia uprawnionemu lokatorowi lokalu socjalnego (art. 209 k.c. w związku z art. 417 k.c. i art. 18 ust. 5 w/w ustawy). Przychody z rzeczy wspólnej przypadają bowiem określonej grupie współwłaścicieli ze względu na łączący ich stosunek współwłasności i z tego względu stanowią składnik pewnej gospodarczej całości. Powyższe uzasadnia również ocenę, że czynności dochodzenia roszczeń obejmujących należności z tytułu czynszu najmu oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu stanowią czynności zachowawcze, które mogą być ubezpieczone jedynie sprzeciwem współwłaścicieli. W konsekwencji skoro w realiach niniejszej sprawy brak jest sprzeciwu pozostałych współwłaścicieli, powód jest uprawniony do wytoczenia samodzielnie niniejszego powództwa i żądania całości należnego odszkodowania.

Przesądziwszy powyższe zważyć należało, że istotą sporu było ustalenie wysokości należnego odszkodowania. Pojęcie szkody w rozumieniu art. 417 k.c. obejmuje przy tym bądź pewien uszczerbek w majątku (damnum emergens) lub brak możliwości uzyskania korzyści (lucrum cessans), która jest wynikiem działania niezgodnego z prawem. Należy nadmienić, że winna ona zostać w określony sposób uwidoczniona, tak by w sposób precyzyjny i jednoznaczny można było określić jej rozmiar. Wskazać również należy, iż roszczenie odszkodowawcze właściciela lokalu przeciwko gminie przewidziane w art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) w związku z art. 417 k.c. obejmuje wynagrodzenie szkody w pełnej wysokości (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2008 r., III CZP 46/08). W przypadku dochodzenia naprawienia szkody o charakterze nieosiągniętego zysku (lucrum cessans) koniecznym jest wykazanie przez powoda, że w przypadku gdyby stanowiący jego własność lokal nie był zajmowany przez osoby prawomocnie eksmitowane, powód uzyskałaby z tytułu jego najmu dochód w wysokości kwoty dochodzonej w niniejszym postępowaniu. Zarówno w orzecznictwie, jak i w literaturze kwestię ustalenia szkody w postaci utraconych korzyści kształtuje się na podstawie okoliczności, które wystąpiły po okresie spodziewanych korzyści, z takim założeniem, że korzyść w okresie poprzednim zostałaby osiągnięta, jednakże w każdym przypadku utrata korzyści musi być przez żądającego odszkodowanie udowodniona. Nie chodzi tu o przeprowadzenie dowodu w sensie wykazania tego co do pewności, ale z tak dużym prawdopodobieństwem, że praktycznie można w świetle doświadczenia życiowego przyjąć, że utrata korzyści rzeczywiście miała miejsce (zob. wyrok SN z dnia 21.06.2001 roku, IV CKN 382/00, LEX 52543). Ustalenie tego rodzaju szkody polega na stwierdzeniu różnicy między stanem majątkowym osoby poszkodowanej, rzeczywiście istniejącym po zdarzeniu wyrządzającym szkodę i stanem majątku hipotetycznym, który by się wytworzył, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie nastąpiło. Przy czym ten stan hipotetyczny powinien być wystarczająco prawdopodobny.

W ocenie Sądu zgromadzony w sprawie materiał dowodowy daje podstawy do ustalenia, że w okresie od 8 listopada 2012r. do 31 grudnia 2014r. powód poniósł szkodę w postaci utraty czynszu najmu w wysokości 26.810 zł. Niewątpliwym jest bowiem, że w wyniku zaniechania pozwanej, powód nie mógł dysponować w sposób swobodny

przedmiotowym lokalem, w tym wynając go innej osobie. Jak wynika zaś z opinii biegłego sądowego wolnorynkowy czynsz najmu możliwy do uzyskania za sporny lokal wynosił 1000 zł miesięcznie w 2012r., 1040 zł w 2013r. i 1050 zł w 2014r., czego żadna ze stron nie kwestionowała. Również Sąd nie znalazł podstaw do podważenia tak ustalonej wysokości czynszu. W konsekwencji należne powodowi odszkodowanie za sporny okres wyniosło łącznie 26.810 zł. Powód co prawda po wykonaniu opinii biegłego wskazał, iż ponosi także koszty eksploatacyjne, jednak nie udowodnił w tym zakresie wysokości swojego żądania. Podkreślić bowiem należy, że do pozwu zostały załączone jedynie kserokopie wysokości opłat, które nie zostały poświadczone za zgodność z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika, ani też podpisane przez księgowego. Brak jest również potwierdzenia, aby należności te zostały uiszczone i ewentualnie przez kogo. Znajdują się tam również informacje o niedopłatach oraz nadpłatach, jednak nie wiadomo za jaki okres. Również z załączonych nakazów zapłaty nie wynika jaka część tych należności stanowi czynsz, a jaka koszty eksploatacyjne, co również nie pozwala na ustalenie wysokości należności za poszczególne miesiące objęte niniejszym sporem.

Mając na uwadze powyższe Sąd w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy, w tym opinię biegłego ustalił, że należne powodowi odszkodowanie wynosi 26.810 zł i taką kwotę zasądził od pozwanej na rzecz powoda w punkcie 1 wyroku na podstawie art. 417 § 1 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), oddalając tym samym powództwo w pozostałym zakresie w punkcie 2 wyroku jako nieudowodnione.

Ponadto Sąd na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. przyznał również powodowi odsetki ustawowe od zasądzonej w punkcie 1 wyroku należności, od dnia 19 stycznia 2016r. tj. od dnia doręczenia odpisu pozwu pozwanej do dnia zapłaty, a nie od dnia wniesienia pozwu jak żądał powód. Sąd zważył bowiem, że powód nie wykazał, aby wzywał wcześniej pozwaną do zapłaty spornych należności, a zatem pozwana popadła w stan opóźnienia dopiero od dnia następnego po dniu doręczenia jej odpisu pozwu w niniejszej sprawie. W pozostałym zakresie Sąd oddalił powództwo co do odsetek jako nieuzasadnione.

Sąd zważył przy tym, że zarzut przedawnienia podnoszony przez pozwaną był chybiony. Jak stanowi art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Sąd podziela przy tym pogląd pozwanej oraz Sądu Najwyższego zawarty m.in. w wyroku z dnia 7 marca 2014r. (IV CNP 33/13, lex 1438649), że roszczenia odszkodowawcze przewidziane w art. 18 ust. 1 i 5 ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie stanowią świadczenia jednorazowego, a okresowe, a tym samym ulegają przedawnieniu w terminie trzyletnim. Zwrócić należy uwagę, iż art. 18 ust. 1 wyżej wskazanej ustawy wyraźnie stanowi o obowiązku uiszczania co miesiąc odszkodowania aż do dnia opróżnienia lokalu przez osoby zajmujące ten lokal bez tytułu prawnego. Ustawodawca wyraźnie, więc przesądził o kwalifikacji prawnej charakteru tego świadczenia (odszkodowanie) oraz o jego okresowym charakterze (obowiązek comiesięcznego uiszczania). Byłego lokatora i właściciela łączy bowiem szczególnego rodzaju stosunek zobowiązaniowy, którego treścią jest zapewnienie właścicielowi płatnego okresowo świadczenia za dalsze korzystanie z lokalu. W związku z tym należne od Gminy odszkodowanie, która ponosi odpowiedzialność równocześnie za powyższe zobowiązanie wraz z byłymi lokatorami za zasadzie in solidum powoduje, że również w stosunku do Gminy odszkodowanie to ma charakter świadczenia okresowego. W ocenie Sądu nieuzasadnione byłoby bowiem różnicowanie w tym zakresie byłych lokatorów i gminy co do charakteru odszkodowania, a tym samym przyjęcia innego terminu przedawnienia w stosunku do tych samych należności. Podkreślić jednak należy, że jak wynika z twierdzeń powoda, których pozwana nie kwestionowała, przed wytoczeniem niniejszego powództwa powód wystąpił przeciwko pozwanej z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej (I Co 760/15), którego przedmiotem była właśnie sporna należność. Nadto mając na względzie, iż wyrok eksmisyjny uprawomocnił się w dniu 8.11.2012r., zaś wniosek został złożony przed 9.11.2015r. nie ulega wątpliwości że roszczenie nie uległo przedawnieniu w żadnej części. Wszczęcie wskazanego wyżej postępowania skutecznie bowiem przerwało jego bieg.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z § 6 pkt. 5 i § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.02.163.1349).

Powód wygrał proces w 86 %, a zatem w takim stosunku należy mu się zwrot kosztów poniesionych w niniejszej sprawie na które składały się: opłata od pozwu (1546 zł) oraz koszty zastępstwa procesowego (2400 zł). Ponadto poniósł również koszty opinii biegłego w wysokości 800 zł, zamiast 214,83 zł. Pozwana natomiast poniosła jedynie koszty zastępstwa procesowego. Po wzajemnym skompensowaniu należności zasadne było zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 3642,73 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Ponadto Sąd dokonując rozliczenia tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa kosztów stosownie do wyniku procesu na podstawie art. 5 ust. 1 pkt. 3, art. 83 ust. 2 i art.113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28.07.2005r (Dz. U. nr 167 poz. 1398 z późn. zm), nakazał ściągnąć w punkcie 4 wyroku od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 734,56 zł tytułem brakujących kosztów opinii biegłego.