

**Sygn. akt. I 1 C 914/22**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 września 2023 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni - I Wydział Cywilny, Sekcja do spraw rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym w składzie:

Przewodniczący: asesor sądowy Mateusz Berent

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Małgorzata Świsł

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2023 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa M. M. i M. D.

przeciwko Gminie M. G.

o zapłatę

zasądza od pozwanej Gminy M. G. na rzecz powoda M. M. kwotę 1312,50 zł (tysiąc trzysta dwanaście złotych pięćdziesiąt groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 30 czerwca 2022 r. do dnia zapłaty;

zasądza od pozwanej Gminy M. G. na rzecz powoda M. D. kwotę 3187,50 zł (trzy tysiące sto osiemdziesiąt siedem złotych pięćdziesiąt groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 30 czerwca 2022 r. do dnia zapłaty;

oddala powództwo w pozostałym zakresie;

zasądza od pozwanej Gminy M. G. na rzecz powodów M. M. i M. D. kwoty po 1150 zł (tysiąc sto pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty;

nakazuje pobrać od pozwanej Gminy M. G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 1594,48 zł (tysiąc pięćset dziewięćdziesiąt cztery złote czterdzieści osiem groszy) tytułem zwrotu wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa;

nakazuje pobrać od powodów M. M. i M. D. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwoty po 175,33 (sto siedemdziesiąt pięć złotych trzydzieści trzy grosze) tytułem zwrotu wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.

## UZASADNIENIE

**I.**

### ***(żądanie i podstawa faktyczna pozwu)***

Powodowie M. M. i M. D. wystąpili przeciwko Gminie M. G. z powództwem o zasądzenie solidarnie na ich rzecz od pozwanej kwoty 5.513,22 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G.. W lokalu tym przebywa Z. K., któremu wyrokiem w sprawie I C 127/21 Sąd Rejonowy w Gdyni nakazał opróżnienie, opuszczenie i wydanie lokalu, jednocześnie orzekając o uprawnieniu lokatora do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i wstrzymując wykonanie eksmisji do czasu złożenia przez Gminę M. G. oferty umowy najmu. W ww. postępowaniu pozwana występowała w charakterze interwenienta ubocznego. Powodowie wskazują, że gdyby w okresie od uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego do chwili obecnej posiadali realną możliwość wynajmu lokalu o powierzchni 47,24 m<sup>2</sup> przy stawce czynszu na poziomie 31,75 zł/m<sup>2</sup> netto, uzyskaliby świadczenie w kwocie 1.500 zł miesięcznie. W niniejszej sprawie powodowie domagają się odszkodowania, na które składa się możliwy do uzyskania czynsz netto za okres od grudnia 2021 roku do lutego 2022 roku oraz kwota odpowiadająca wysokości należności i wpłat za ww. lokal mieszkalny w wysokości 1.013,22 zł.

(pozew, k. 4-6, pismo procesowe z dnia 27 kwietnia 2022r., k. 24)

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego w Gdyni orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz zapłaty, k. 26)

## **II.**

(stanowisko pozwanej)

Pozwana wywiodła sprzeciw od nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie kosztów procesu. Pozwana przyznała, że nie dostarczyła uprawnionemu lokalu socjalnego z uwagi na skąpy zasób lokalowy gminy, lecz zarzuciła, że powodowie nie udowodnili, że w okresie, za który dochodzone jest roszczenie osoba uprawniona zamieszkiwała w spornym lokalu, a także nie przedstawili dowodów, że byli lokator nie reguluje na rzecz powodów należności z tytułu czynszu. Dalej, pozwana zarzuciła, że powodowie nie wykazali, że w ogóle zamierzali wynająć lokal na wolnym rynku i czy ewentualnie lokal jest w takim stanie technicznym, który umożliwia jego wynajęcie. Nadto, nie wykazali, że w ogóle próbowali dochodzić należności od użytkującego lokal na drodze postępowania sądowego i egzekucyjnego. Zaniechanie powodów – zdaniem pozwanej – powinno skutkować stosownym do okoliczności, zwłaszcza co do stopnia winy, zmniejszaniem ewentualnej odpowiedzialności pozwanej. Pozwana zakwestionowała również wysokość żądania, zarzucając, że powodowie przedstawili jedynie komputerowy wydruk zestawienia należności i wpłat za lokal, jednak wydruków tych nie sposób w jakikolwiek sposób zweryfikować, ponieważ nie zawierają one jakichkolwiek dokumentów źródłowych wskazujących podstawę wymiaru opłat we wskazanej wysokości. Z przedłożonego zestawienia wynika wprost, że powodowie nie uregulowali w okresie od grudnia 2021 roku do lutego 2022 roku należności za lokal i w związku z tym nie ponieśli w tym zakresie żadnej szkody. Pozwana zakwestionowała również wysokość czynszu najmu, wskazując, że nie jest znany standard lokalu, zaś powodowie nie wskazali na jakiej podstawie przyjęli powierzchnię użytkową lokalu, co uniemożliwia ocenę zasadności roszczenia. Ponadto, zdaniem pozwanej, ewentualne odsetki za opóźnienie powinny zostać zasądzone co najwyżej od dnia wyrokowania.

(sprzeciw od nakazu zapłaty, k. 31-35)

## **III.**

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

Powodowie M. M. i M. D. są współwłaścicielami nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...) w G., dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...), przy czym M. D. przysługuje udział w wysokości 17/24 części, zaś M. M. w wysokości 7/24 części. W budynku posadowionym na przedmiotowej nieruchomości znajduje się m.in. lokal mieszkalny nr (...).

(dowód: wydruk aktualnej treści księgi wieczystej nr (...), k. 15)

Prawomocnym wyrokiem z dnia 19 października 2021 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 127/21 Sąd Rejonowy w Gdyni nakazał Z. K., aby opróżnił, opuścił i wydał lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w G..

Jednocześnie, w punkcie II. sentencji wyroku Sąd orzekł o uprawnieniu Z. K. do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, wstrzymując wykonanie eksmisji do czasu złożenia mu przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Przedmiotowy wyrok uprawomocnił się 30 listopada 2021 roku.

(dowód: wyrok z dnia 19 października 2021r., k. 115 akt sprawy tut. Sądu o sygnaturze I C 127/21, zarządzenie z dnia 9 listopada 2021r., k. 128 tamże)

Przedmiotowy lokal mieszkalny nr (...) składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju, jest w dobrym stanie technicznym, posiada dostęp do wszystkich mediów.

(dowód: przesłuchanie powoda M. M., płyta CD k. 90)

Z. K. w okresie od grudnia 2021 roku do lutego 2022 roku zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu i nie uiszczał na rzecz powodów żadnych należności za przedmiotowy lokal. Były lokator nie przystał także na ofertę powodów zwolnienia z długu w zamian za wyprowadzenie się z lokalu.

(dowód: przesłuchanie powoda M. M., płyta CD k. 90)

Powodowie wynajmują pozostałe lokale mieszkalne znajdujące się w budynku przy ul. (...) w G..

Powodowie zamierzali wynająć lokal oznaczony numerem (...), co okazało się niemożliwe wobec zamieszkiwania w nim Z. K.

(dowód: przesłuchanie powoda M. M., płyta CD k. 90)

Wartość możliwego do uzyskania przez powodów czynszu najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego w G. przy ul. (...) w okresie od grudnia 2021 roku do lutego 2022 roku wynosiła 4.700 zł, przy czym w 2021 roku miesięczna stawka czynszu wynosiła 1.500 zł, a od stycznia 2022 r. – 1.600 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłej sądowej M. S., k. 114-137)

Pismem z dnia 17 grudnia 2021 roku powodowie – reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika – wezwali Gminę M. G. do niezwłocznego złożenia Z. K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz do zapłaty kwoty 1.500 zł tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego osobie uprawnionej na mocy wyroku sądowego od dnia uprawomocnienia się wyroku.

W odpowiedzi, pismem z dnia 17 stycznia 2022 roku pozwana poinformowała, że zapłata odszkodowania może nastąpić dopiero na podstawie ugody lub prawomocnego wyroku sądu zobowiązującego Gminę do wypłaty.

(dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 17 grudnia 2021r., k. 16-17, pismo pozwanej z dnia 17 stycznia 2022r., k. 18)

**Sąd zważył co następuje:**

**IV.**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z przesłuchania powoda M. M., a także dowodu z opinii biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości i czynszów.

### ***(ocena dowodów)***

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrył się żadnych podstaw do kwestionowania prawdziwości i wiarygodności dokumentów powołanych w ustaleniach stanu faktycznego. Podkreślić bowiem należy, iż dokumenty w postaci wyroku eksmisyjnego, czy odpisu z księgi wieczystej mają charakter dokumentów urzędowych w rozumieniu art. 244 k.p.c., co oznacza, że korzystają one z domniemania autentyczności i zgodności z prawdą wyrażonych w nich oświadczeń, których żadna ze stron nie kwestionowała w trybie art. 252 k.p.c. Ponadto, za w pełni wiarygodne Sąd uznał moc dowodową dokumentów prywatnych w postaci korespondencji stron. Forma przedmiotowych dokumentów prywatnych nie budzi żadnych zastrzeżeń co do autentyczności i pochodzenia wyrażonych w nich oświadczeń.

Ponadto, ustalenia faktyczne w sprawie Sąd poczynił na podstawie dowodu z przesłuchania powoda M. M. w zakresie dotyczącym zamieszkiwania byłego lokatora w przedmiotowym lokalu, braku ponoszenia przez niego jakichkolwiek opłat za korzystanie z lokalu w okresie objętym żądaniem pozwu, a także stanu technicznego tego lokalu. W powyższym zakresie Sąd ocenił zeznania powoda jako wiarygodne i niesprzeczne z innymi dowodami zgromadzonymi w niniejszej sprawie.

W ocenie Sądu, w pełni miarodajna dla ustalenia stanu faktycznego była opinia sporządzona przez biegłą sądową M. S.. Zdaniem Sądu, przedmiotowa opinia stanowi pełnowartościowy w celu ustalenia możliwego do uzyskania przez powodów czynszu najmu w okresie objętym żądaniem pozwu, została bowiem sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednią wiedzę fachową z dziedziny szacowania nieruchomości i czynszów, jest jasna, logiczna i wewnętrznie niesprzeczna, zaś wnioski końcowe są kategoryczne, zostały dobrze uzasadnione i nie budzą żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego czy wiedzy powszechnej. Strony niniejszego postępowania nie zgłosiły żadnych merytorycznych zarzutów do przedmiotowej opinii.

Na podstawie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. Sąd pominął natomiast dowód ze spisu lokali socjalnych, oddalając wniosek powodów o zobowiązanie pozwanej do przedłożenia tego spisu, albowiem okoliczności jakie miały zostać wykazane za pomocą tego dowodu (brak podejmowania przez pozwaną czynności do realizacji wyroku eksmisyjnego) nie mają jakiegokolwiek znaczenia dla ustalenia odpowiedzialności pozwanej Gminy M. G..

## **V.**

### ***(rozstrzygnięcie i podstawa żądania)***

Powództwo zasługiwało w znacznej mierze na uwzględnienie.

Swoje roszczenie powodowie wywodzili z przepisów art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725 ze zm., t.j., dalej jako: u.o.p.l.) w zw. z art. 417 k.c. Zgodnie z art. 18 ust. 5 u.o.p.l. 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 (Dz.U. z 2019 r. poz. 1145 i 1495). Stosownie do brzmienia art. 417 k.c. 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. Przesłankami odpowiedzialności gminy stosownie do treści art. 417 k.c. są: powstanie szkody, fakt jej wyrządzenia przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej oraz związek przyczynowy pomiędzy zdarzeniem a powstaniem szkody (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 9 kwietnia 2019 r., V ACa 130/18, L.).

Przechodząc do oceny roszczenia powodów pod kątem przesłanek określonych w przepisie art. 417 k.c. należy wskazać, że pozwana Gmina M. G. nie kwestionowała tego, że w spornym okresie nie przedstawiła byłemu lokatorowi oferty najmu lokalu socjalnego, nadto z zeznań powoda jednoznacznie wynikało, że w tym czasie osoba ta korzystała z lokalu mieszkalnego, którego dotyczył wyrok eksmisyjny. W związku z tym powodowie jako współwłaściciele lokalu mieszkalnego nie mogli wykonywać w stosunku do zajmowanej przez osobę eksmitowaną części nieruchomości wszystkich uprawnień, jakie przysługują im na podstawie ww. prawa własności, w szczególności nie mogli tej części nieruchomości wynająć i czerpać z tego tytułu pożytków. Brak możliwości wykonywania uprawnień wynikających z powyższego prawa w stosunku do ww. nieruchomości spowodowany był wyłącznie brakiem dostarczenia byłemu lokatorowi lokalu socjalnego. Powodowie nie mogli bowiem samowolnie usunąć tej osoby z lokalu, z uwagi na treść wyroku eksmisyjnego. Wobec powyższego zachowanie pozwanej Gminy należało uznać za bezprawne zaniechanie, gdyż zgodnie z art. 14 ust. 1 u.o.p.l. obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Jest to obowiązek bezwzględny nałożony na gminę przez ustawodawcę. Dlatego, należało uznać, iż co do zasady, pozwana odpowiada za szkodę, spowodowaną niedostarczeniem lokalu socjalnego eksmitowanemu lokatorowi, jaką ponosi właściciel z uwagi na niemożność swobodnego dysponowania należącym do niego lokalem.

Już samo nieprzedstawienie przez pozwaną oferty umowy najmu lokalu socjalnego, tj. niewykonanie przez Gminę jej ustawowego obowiązku, stanowi zaniechanie w rozumieniu art. 417 §1 k.c. i taki pogląd należy uznać za ugruntowany w orzecznictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego. W wyroku z 18 lutego 2004r., V CK 253/03 (L.), Sąd Najwyższy stwierdził bowiem, że odpowiedzialność 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. Z kolei w postanowieniu z dnia 25 czerwca 2008r., III CZP 46/08, Biuletyn SN 2008/6, Sąd Najwyższy wskazał, że treść art. 18 ust. 5 u.o.p.l. jest jednoznaczna. Stanowi on, że jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy, na podstawie art. 417 k.c. Stwierdzenie, że roszczenie odszkodowawcze przysługuje na podstawie art. 417 k.c. oznacza, iż brak jakichkolwiek przesłanek do wprowadzenia ograniczeń w zakresie stosowania tego przepisu, a w konsekwencji do stosowania art. 361 k.c. Wobec powyższego Sąd uznał, iż została spełniona przesłanka bezprawnego zaniechania pozwanej Gminy M. G. przy wykonywaniu władzy publicznej.

Zważyć należy, iż powodowie w niniejszej sprawie dochodzili zapłaty odszkodowania zarówno w postaci straty (tj. opłat za korzystanie z mediów w łącznej kwocie 1.013,22 zł), jak też w postaci utraconych korzyści tj. możliwego do uzyskania w spornym okresie czynszu najmu za lokal zajmowany przez osobę eksmitowaną.

W odniesieniu do roszczenia o naprawienie szkody w postaci *damnum emergens*, to nie budzi wątpliwości, że straty wynikające z niemożliwości uzyskania czynszu najmu i straty będące następstwem konieczności ponoszenia przez samego właściciela opłat za korzystanie z lokalu obejmujących, np. należności za wodę, energię elektryczną i ogrzewanie mieszkania, mogą pozostawać w normalnym związku przyczynowym (art. 361 § 1 k.c.) z zaniechaniem wypełnienia przez gminę obowiązku dostarczenia takiej osobie lokalu socjalnego (vide: uchwała Sądu Najwyższego z 16 maja 2012 r., III CZP 12/12, OSNC 2012, Nr 12, poz. 138). W świetle powyższego należy stwierdzić, że szkoda właściciela może polegać na poniesieniu wydatków związanych z użytkowaniem lokalu przez byłego lokatora (por. K. Osajda (red. serii), B. Lackoroński (red. tomu), Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz. Wyd. 10, Warszawa 2022). Strata właściciela lokalu spowodowana nieuiszczaniem przez lokatora opłat za używanie lokalu mieszkalnego pozostaje w normalnym związku przyczynowym z zaniechaniem wypełnienia przez gminę obowiązku dostarczenia takiej osobie lokalu socjalnego i podlega rekompensacie na gruncie art. 18 ust. 5 u.o.p.l., który wprowadza zasadę pełnego odszkodowania (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 20 września 2017r., I ACa 473/17, L.).

Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar wykazania szkody w postaci *damnum emergens* spoczywał na stronie powodowej. W ocenie Sądu powodowie jednak nie sprostali temu obowiązkowi procesowemu i nie wykazali, że ponieśli stratę w kwocie 1.013,22 zł. Podkreślić należy, że stratą w rozumieniu art. 361 § 2 k.c. jest przede wszystkim zmniejszenie wartości

majątku poszkodowanego. W związku z powyższym powodowie powinni byli wykazać, że ponieśli wydatki związane z zapłatą kosztów eksploatacyjnych i mediów na rzecz administratora budynku, przez co zmniejszeniu uległy ich aktywa. Tymczasem powodowie nie złożyli żadnych dowodów, z których wynikałoby, że uścili opłaty eksploatacyjne we wskazanej wysokości. Mało tego, z przedstawionego dokumentu w postaci zestawienia należności i wpłat za lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) za okres od 1 grudnia 2021r. do 28 lutego 2022 r. wynika, że nie dokonali żadnych wpłat (wobec brak wpisów w 10. kolumnie tabeli zawartej w ww. zestawieniu). Tym samym powództwo w zakresie żądania zapłaty kwoty 1.013,22 zł należało uznać za nieudowodnione.

Nadto, powodowie domagali się zapłaty kwoty 4.500 zł z tytułu nieosiągniętego zysku z tytułu najmu przedmiotowego lokalu w okresie od grudnia 2021 roku do lutego 2022 roku. Podkreślić należy, iż w przypadku dochodzenia naprawienia szkody o charakterze nie osiągniętego zysku (*lucrum cessans*) koniecznym jest wykazanie przez właściciela nieruchomości, że w przypadku, gdyby jego lokal, nie był zajmowany przez osoby prawomocnie eksmitowane, uzyskały z tytułu jego najmu dochód w wysokości kwoty dochodzonej w pozwie. Zważyć przy tym należy, iż według poglądów zawartych w orzecznictwie, ustalenie szkody w postaci utraconych korzyści ma zawsze charakter hipotetyczny, gdyż polega na przyjęciu, na podstawie okoliczności, które wystąpiły po okresie spodziewanych korzyści, że korzyść w okresie poprzednim zostałaby osiągnięta. Jednakże utrata korzyści musi być przez żądającego odszkodowania udowodniona (art. 6 k.c.). Wprawdzie nie w sensie uzyskania co do tego pewności, ale z tak dużym prawdopodobieństwem, że uzasadnia ono w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2001r., IV CKN 119/01, LEX nr 52751; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2001r., IV CKN 382/00, LEX nr 52543). Ustalenie szkody w postaci utraconych korzyści ma wprawdzie charakter hipotetyczny, ale szkoda taka musi być przez osobę poszkodowaną wykazana z tak dużym prawdopodobieństwem, że uzasadnia ono w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, iż utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 1999 r., III CKN 133/98, LEX nr 1213618, wyrok Sąd Najwyższego z dnia, z dnia 3 października 1979r., II CR 304/79, OSNC 1980/9/164). W innym orzeczeniu z dnia 26 stycznia 2005r., V CK 426/04, LEX nr 147221 SN podniósł, iż wykazanie szkody w postaci *lucrum cessans* z natury rzeczy ma charakter hipotetyczny. Nie sprzeciwia się to przyjęciu, że szkoda rzeczywiście powstała, jeżeli zostanie udowodnione tak duże prawdopodobieństwo osiągnięcia korzyści majątkowej przez poszkodowanego, że rozsądnie rzecz oceniając można stwierdzić, iż poszkodowany na pewno uzyskałby korzyść, gdyby nie wystąpiło zdarzenie, w związku z którym ten skutek był niemożliwy. Biorąc powyższe okoliczności pod rozwagę podkreślić należy, iż obowiązkiem strony powodowej było w niniejszej sprawie uprawdopodobnienie okoliczności, które w normalnym toku rzeczy doprowadziłyby do uzyskania utraconej korzyści. Nie wystarczy zatem, że strona powoła się na ogólną możliwość uzyskania korzyści – tj. brak możliwości dysponowania swoją własnością, gdyż w świetle powyższych rozważań powinna ona wykazać, że możliwość uzyskania utraconych korzyści (czynszu najmu) była realna w konkretnej sytuacji.

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie strona powodowa zdołała przede wszystkim wykazać, że stan lokalu umożliwiał jego wynajęcie na wolnym rynku. Jak bowiem wynika z opinii biegłej sądowej przedmiotowy lokal znajduje się w stanie technicznym umożliwiającym korzystanie z niego. Lokal jest wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania (ogrzewanie miejskie). Na podłodze w pokojach i przedpokoju położone są panele, w łazience – terakota, a w kuchni wykładzina pcv, nadto na ścianach w łazience i częściowo w kuchni położona jest glazura, stolarka okienna jest nowa, (okna zostały wymienione w trakcie remontu w 2011 roku). Stan techniczny lokal został przez biegłą utrwalony również na zdjęciach załączonych w opinii. Z powyższego wynika, że przedmiotowy lokal mógł zostać zaoferowany do wynajmu na wolnym rynku niezwłocznie po uprawomocnieniu się wyroku eksmisyjnego, bez konieczności przeprowadzenia remontu. Nie budzi również wątpliwości Sądu, że gdyby powodowie mieli możliwość swobodnego korzystania z przedmiotu swojej własności już od dnia uprawomocnienia się wyroku w sprawie I C 127/21, to oddaliby go w najem. Jak bowiem wynika z zeznań powoda M. M. wszystkie pozostałe należące do powodów lokale mieszkalne znajdujące się w budynku przy ul. (...) w G. są przez nich wynajmowane. Z zebranego materiału nie wynikają żadne szczególne okoliczności (np. zamiar zamieszkania współwłaściciela lub jego najbliższych), które świadczyłyby o braku zamiaru wynajmowania tego lokalu. Powodowie wykazali również wysokość dochodzonego roszczenia z tytułu utraconych korzyści, wnosząc o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego. Z

treści opinii wynika, że powodowie w okresie od grudnia 2021 roku do lutego 2022 roku mogli z tytułu czynszu najmu kwotę 4.700 zł, a więc kwotę nieznacznie wyższą niż dochodzona przez nich w niniejszej sprawie.

Nadto, wyjaśnić należy, iż powodowie nie mieli obowiązku uprzedniego dochodzenia należności z tytułu utraconych korzyści od byłego lokatora Z. K.. Jak bowiem wskazuje się w orzecznictwie odpowiedzialność odszkodowawcza gminy, za niedostarczenie lokalu socjalnego osobie, zajmującej bez tytułu prawnego lokal osobie trzeciej, oraz odpowiedzialność osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego, względem której wstrzymano wykonanie orzeczenia eksmisyjnego do czasu dostarczenia przez gminę lokalu socjalnego, jest niezależna i oparta na odmiennych przesłankach. Nie ma więc charakteru subsydiarnego (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 19 czerwca 2008 r., V CSK 31/08, OSNC – Zb. dodatkowy 2009, Nr A, poz. 16; wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 8 sierpnia 2017 r., I ACa 346/17, L.).

W ocenie Sądu brak było podstaw do zasądzenia powyższej kwoty w sposób solidarny. Zważyć bowiem należy, iż o solidarnym charakterze zobowiązania decyduje formalne ustanowienie solidarności, jak bowiem stanowi art. 369 k.c. zobowiązanie jest solidarne, jeżeli to wynika z ustawy lub z czynności prawnej. W niniejszym przypadku, gdy roszczenie wynika z czynu niedozwolonego, brak takiej wspólnej podstawy solidarności wierzycieli. Powodowie są współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości w częściach ułamkowych, a roszczenie o naprawienie szkody przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej (art. 363 § 1 k.c.) jest roszczeniem o świadczenie podzielne, zatem należną kwotę należało zasądzić według wysokości udziałów przysługujących każdemu z powodów w prawie współwłasności spornej nieruchomości (art. 207 k.c.). Zważywszy, iż powodowi M. D. przysługuje udział w wysokości 17/24 części, to na jego rzecz zasądzono kwotę 3.187,50 zł (4.500 zł x 17/24). Na rzecz M. M., któremu przysługuje udział w wysokości 7/24 części Sąd zasądził kwotę 1.312,50 zł (4.500 zł x 7/24).

Jeśli zaś chodzi o wymagalność roszczenia, to należało mieć na względzie, że zobowiązanie wynikające z odpowiedzialności odszkodowawczej gminy z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych ma charakter bezterminowy. Zgodnie z art. 455 k.c. dłużnik zobowiązania bezterminowego powinien spełnić świadczenie niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela do wykonania zobowiązania. Oznacza to, że po dojściu do wiadomości dłużnika wezwania wierzyciela do spełnienia świadczenia, ma on obowiązek spełnienia tego świadczenia i powinien to uczynić niezwłocznie (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22 stycznia 2019r., V ACa 583/17, L.). W niniejszym przypadku powodowie nie wykazali, że przed wniesieniem pozwu wzywali pozwaną do zapłaty odszkodowania za okres od grudnia 2021 roku do lutego 2022 roku. Strona powodowa co prawda przedstawiła dokument w postaci wezwania do zapłaty z dnia 17 grudnia 2021 roku, jednakże z jego treści w żaden sposób nie wynika jakiego okresu ono dotyczy (jednocześnie data sporządzenia wezwania jest wcześniejsza niż data końcowa okresu, za jaki powodowie domagali się zapłaty w niniejszym procesie). W tym stanie rzeczy za pierwsze wezwanie do zapłaty należało uznać pozew, który został pozwanej doręczony w dniu 22 czerwca 2022 roku. W przypadku pozwanej będącej jednostką samorządu terytorialnego (miasto na prawach powiatu) przy określaniu „niezwłocznego terminu” o jakim mowa w art. 455 k.c. do zaspokojenia roszczenia Sąd uwzględnił takie okoliczności jak: rozbudowana struktura organizacyjna pozwanej, czas niezbędny na obieg korespondencji w ramach urzędu miasta, konieczność zebrania niezbędnych dokumentów, czy czas potrzebny na konsultację z prawnikami. Zdaniem Sądu w tych okolicznościach wystarczający na należytą ocenę roszczenia był termin 7 dni. W związku z powyższym odsetki zasądzono od dnia 30 czerwca 2022 roku do dnia zapłaty.

Mając na uwadze powyższe, Sąd na podstawie art. 18 ust. 5 u.o.p.l., art. 417 k.c., art. 481 § 1 i 2 k.c. Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda M. M. kwotę 1.312,50 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 30 czerwca 2022 roku do dnia zapłaty, zaś na rzecz powoda M. D. kwotę 3.187,50 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 30 czerwca 2022 roku do dnia zapłaty, o czym Sąd orzekł w pkt I. i II. wyroku.

W pozostałym zakresie, na podstawie powołanych przepisów stosowanych a contrario, Sąd oddalił powództwo, o czym orzekł w pkt III.

## **VI.**

### ***(koszty procesu)***

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt IV. na podstawie art. 100 k.p.c. i rozliczył je stosunkowo, uznając, że powodowie wygrali niniejszy spór w 82%, zaś pozwana w 18 %. Na poniesione przez powodów koszty składały się: opłata sądowa od pozwu (400 zł), opłata za czynności pełnomocnika będącego radcą prawnym w stawce minimalnej zgodnie z § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (1.800 zł) i zaliczka na poczet opinii biegłego (1.000 zł) – łącznie kwota 3.200 zł, z czego zgodnie ze wskazanym powyżej stosunkiem należy im się zwrot kwoty 2.624 zł. Pozwana poniosła natomiast koszty zastępstwa procesowego w kwocie 1.800 zł, z czego przysługuje jej zwrot kwoty 324 zł. Po skompensowaniu stronie powodowej należy się od pozwanej zwrot kwoty 2.300 zł. Sąd zasądził na rzecz każdego z powodów po połowie wskazanej kwoty, tj. po 1.150 zł. Nadto, na podstawie art. 98 § 1<sup>1</sup> k.p.c. od powyższych kwot Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

W pkt V. i VI. wyroku na podstawie art. 113 ust. 1 i art. 83 ust. 2 u.k.s.c. Sąd nakazał ściągnąć od stron na rzecz Sądu Rejonowego – Skarbu Państwa w G. nieuiszczone koszty wynagrodzenia biegłego, które zostały tymczasowo wypłacone ze Skarbu Państwa w stosunku w jakim strony uległy w sporze. Łączna wysokość kosztów opinii biegłego wyłożonych przez Skarb Państwa wynosiła 1.948,14 złotych. Stosownie do wskazanego powyżej stosunku w jakim strony uległy w niniejszej sprawie powodowie winni pokryć te wydatki do kwoty 350,66 złotych, przy czym od każdego z nich Sąd nakazał ściągnięcie połowy tej kwoty. Strona pozwana winna ponieść ww. wydatek do kwoty 1.597,48 złotych.