

Sygn. akt I C 2930/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 stycznia 2017 roku

Sąd Rejonowy w Grudziądzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSR Maciej Lubiński
Protokolant:	st. sekr. sądowy Klaudia Schoen

po ponownym rozpoznaniu w dniu 13 stycznia 2017 roku w Grudziądzu

na rozprawie sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o.

**w B.**

przeciwko **Gminie M. G.**

o zapłatę

na skutek wyroku Sądu Okręgowego w Toruniu z dnia 18 listopada 2015 roku, sygn. akt VIII Ca 518/15

I. zasądza od pozwanej Gminy M. G. na rzecz powoda (...) Sp. z o.o. w B. kwotę **19.280,25 zł** (dziewiętnaście tysięcy dwieście osiemdziesiąt złotych dwadzieścia pięć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 6 czerwca 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku, a od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty ustawowymi za opóźnienie;

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanej Gminy M. G. na rzecz powoda (...) Sp. z o.o. w B. kwotę **5.083,56 zł** (pięć tysięcy osiemdziesiąt trzy złote pięćdziesiąt sześć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym postępowania apelacyjnego;

IV. nakazuje pobrać od pozwanej Gminy M. G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Grudziądzu kwotę **679,09 zł** (sześćset siedemdziesiąt dziewięć złotych dziewięć groszy) tytułem części wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa;

V. nakazuje pobrać od powoda (...) Sp. z o.o.

w B. z zasądzonych na jego rzecz roszczenia na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Grudziądzu kwotę **129,35 zł** (sto dwadzieścia dziewięć złotych trzydzieści pięć groszy) tytułem części wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 2930/15

## UZASADNIENIE

Powód (...) Sp. z o.o. w B., działając przez profesjonalnego pełnomocnika, w pozwie z dnia 2 września 2014 roku skierowanym przeciwko Gminie M. G. wniósł o zasądzenie na jego rzecz kwoty 22.912,56 zł wraz z ustawowymi

odsetkami od dnia 6 czerwca 2014 roku do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za niewykonanie przez pozwaną wyroku eksmisyjnego tut. Sądu w zakresie zapewnienia lokalu socjalnego byłym lokatorom lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ul. (...). Powód wniósł także o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że wyrokiem z dnia 10 marca 2011 roku Sąd Rejonowy w Grudziądzu orzekł eksmisję K. W., B. W., I. W. i B. M. z wymienionego w pozwie lokalu mieszkalnego i przyznał im prawo do otrzymania lokalu socjalnego. Pomimo przesłania pozwanej tego wyroku do realizacji pozwana nie wykonała swojego ustawowego obowiązku w zakresie złożenia byłym lokatorom oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W związku z brakiem realizacji wymienionego wyroku B. W. nadal zajmuje lokal i nie uiszcza żadnych należności. Powód wezwał pozwaną do zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego i ponoszenie z tego tytułu szkody majątkowej za okres od września 2011 roku do maja 2014 roku w łącznej kwocie 22.912,56 zł. Powód wskazał, że stawka dochodzonego czynszu określona została na kwotę 10,30 zł/m<sup>2</sup>, a powierzchnia lokalu wynosi 67,41 m<sup>2</sup> (10,30 zł x 67,41 = 694,32 zł; 694,32 zł x 33 miesiące = 22,912,56 zł).

W dniu 31 grudnia 2014 roku referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w G. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym w całości uwzględnił powyższe powództwo /k. 50/. W dniu 3 marca 2015 roku pozwana złożyła sprzeciw od wydanego nakazu zapłaty i wniosła o oddalenie powództwa w całości, a także zasądzenie od powoda kosztów procesu według norm przepisanych /k. 54/.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana wskazała, że w przypadku zaprzestania płacenia opłat za mieszkanie przez byłego lokatora objętego wyrokiem eksmisyjnym, uszczerbkiem dla właściciela nie jest czynsz abstrakcyjny, lecz w wysokości ustalonej przez strony stosunku prawnego, gmina jest zatem zobowiązana naprawiać uszczerbek jedynie w tym zakresie. Pozwana podniosła, że w rozpatrywanej sprawie wysokość odszkodowania nie została zatem prawidłowo określona, co stoi w sprzeczności z normą art. 18 ust. 5 w zw. z ust. 3 tego samego artykułu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów i o zmianie kodeksu cywilnego.

Wyrokiem z dnia 27 marca 2014 roku Sąd Rejonowy w Grudziądzu oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2.400,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu /k. 65/. W uzasadnieniu /k. 68-71/ Sąd wskazał, że powodowi nie przysługuje legitymacja czynna w niniejszej sprawie, gdyż zawarcie umowy o zarząd nieruchomością nie oznacza, że powód może dochodzić roszczenia na swoją rzecz. Powód zaskarżył ten wyrok w całości, wnosząc o jego uchylenie /k. 77-83/.

Wyrokiem z dnia 18 listopada 2015 roku Sąd Okręgowy w Toruniu uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Grudziądzu, pozostawiając temu sądowi orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego /k. 97/. W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy wskazał, że prawidłowa analiza postanowień umowy zawartej pomiędzy powodem a właścicielem nieruchomości prowadzi do stwierdzenia, że powód posiada legitymację czynną do występowania w niniejszej sprawie.

Sprawa została rozpoznana w postępowaniu zwykłym.

### **Po ponownym rozpoznaniu Sąd ustalił i zważył, co następuje:**

Właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ul. (...) jest A. G., który w dniu 30 grudnia 2011 roku zawarł z (...) Sp. z o.o. w B. umowę o zarząd nieruchomością, których jest właścicielem, współwłaścicielem lub posiadaczem.

W § 3 i 4 umowy wskazano, że zleceniobiorca działa we własnym imieniu, na rzecz oraz ze skutkiem prawnym dla zleceniodawcy i jest uprawniony m.in. do dochodzenia przed sądami powszechnymi wszelkich roszczeń, w tym przede wszystkim o odszkodowanie za niedostarczenie przez gminę lokalu socjalnego.

Wyrokiem z dnia 10 marca 2011 roku, wydanym w sprawie I C 58/11, Sąd Rejonowy w Grudziądzu orzekł eksmisję K. W., B. W., I. W. i B. M. z przedmiotowego lokalu. Sąd nakazał równocześnie wstrzymanie wykonania eksmisji do czasu złożenia pozwanym przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wyrok ten uprawomocnił się w dniu 1 kwietnia 2011 roku.

Pismem z dnia 22 kwietnia 2011 roku A. G. wezwał pozwaną do złożenia byłym lokatorom oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Gmina M. G. nie dostarczyła jednak lokalu socjalnego tym osobom.

W konsekwencji B. W. nadal zajmuje lokal mieszkalny numer (...) położony w G. przy ul. (...), nie uiszczając przy tym żadnych opłat z tego tytułu.

W związku z tym, że osoba zajmująca lokal nie uiszczała żadnych opłat z tym związanych, powód pismem z dnia 19 maja 2014 roku wezwał Gminę M. G. do uiszczenia kwoty 25.253,88 zł tytułem odszkodowania za okres od połowy maja 2011 roku do końca maja 2014 roku w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. Pozwana odebrała wezwanie w dniu 29 maja 2014 roku.

(okoliczności bezsporne;

**dowód:** umowa z 30.12.2011 r. wraz z załącznikami – k. 15-18 akt;)

wyrok z 11.03.2011 r. – k. 19 akt;

pismo z 22.04.2011 r. – k. 20 akt;

zestawienie zadłużenia – k. 21 -27 akt;

pismo z 21.01.2011 r. wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 28-28v akt;

pismo z 22.12.2011 r. wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 29-29v akt;

nakaz zapłaty z 19.12.2011 r. – k. 30 akt;

opis stanu technicznego lokalu – k. 33 akt;

wezwanie do zapłaty z 19.05.2014 r. – k. 31 akt;

potwierdzenie nadania wezwania – k. 31v akt;

potwierdzenie odbioru wezwania – k. 32 akt)

W okresie od 1 września 2011 roku do 31 maja 2014 roku możliwy do uzyskania czynsz najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ul. (...) wynosił 584,25 zł miesięcznie. Łączna zaległość (szkoda) za ten okres wyniosła więc 19.280,25 zł (33 miesiące x 584,25).

**(dowód:** opinia biegłego sądowego – k. 136-149 akt)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o okoliczności bezsporne, dowody z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, a także na podstawie opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości.

Sąd uznał za wiarygodne dokumenty zgromadzone w toku postępowania. Prawdziwość dokumentów nie budziła bowiem wątpliwości i nie była kwestionowana przez strony.

Sąd w pełni podzielił opinię biegłego z zakresu szacowania nieruchomości A. L. w zakresie, w jakim biegły ustalił należny czynsz za okres od 1 września 2011 roku do 31 maja 2014 roku /k. 136-149/. W tym zakresie opinia jest rzetelna, jasna i kategoryczna. Opinia została wydana po wnikliwej analizie zleconego zagadnienia, a swoje wnioski biegły logicznie i przekonująco uzasadnił. Opinia sporządzona została przy tym przez biegłego będącego osobą obcą dla stron, a ponadto posiadającą wysokie kwalifikacje zawodowe. Strony nie kwestionowały opinii biegłego. Zauważyć jednak trzeba, że na stronie 11 opinii wkradła się oczywista omyłka rachunkowa. W sporządzonej tabeli biegły uwzględnił 31 miesięcy, co powinno dać wynik 18.111,75 zł, a nie 17.548,56 zł ( $31 \times 584,25 \text{ zł} = 1.8111,75 \text{ zł}$ ). Ponadto biegły pominął w tabeli dwa miesiące, tj. sierpień 2012 roku i sierpień 2013 roku. Łączna suma utraconego czynszu za wskazany okres powinna wynieść zatem 19.280,25 zł (33 miesiące  $\times$  584,25 zł).

Przechodząc do rozważań prawnych w pierwszej kolejności należy zauważyć, że kwestia odszkodowania należnego właścicielowi od gminy z tytułu nieprzyznania lokalu socjalnego uregulowana została w art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku

o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2014 r., poz. 150; dalej także: uopl / ustawa o ochronie praw lokatorów). Zgodnie z art. 18 ust. 1 i 2 uopl osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie (ust. 1), a odszkodowanie to, z zastrzeżeniem ust. 3, 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. Jednak osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł (ust. 3). Zgodnie zaś z art. 18 ust. 5 uopl jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny.

W wyroku z dnia 9 czerwca 2010 roku, wydanym w sprawie toczącej się przeciwko Gminie M. G. pod sygn. akt VIII Ca 16/10, Sąd Okręgowy

w T. powołując się na wyroki Trybunału Konstytucyjnego wskazał, że bez znaczenia dla przyjęcia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego jest przeświadczenie pozwanej, że wypełniając obowiązek wynikający z art. 14 ust. 1 zdanie 2 ustawy o ochronie praw lokatorów

w miarę własnych możliwości, działa zgodnie z prawem. Samo bowiem 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 Konstytucji. W sprawie tej Sąd Okręgowy stwierdził, że właścicielowi lokalu należy się odszkodowanie od gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego co najmniej

w wysokości czynszu, jaki należałby się temu właścicielowi, gdyby stosunek najmu nie wygasł. Sąd dodał, że nie wyklucza to możliwości wypłaty wyższych odszkodowań, jednak w tym wypadku musi zostać, zgodnie z ogólną regułą rozkładu ciężaru dowodu wynikającą z art. 6 kc, wykazana zasadność żądania odszkodowania wykraczającego ponad wysokość czynszu, jaki przysługiwałby z tytułu najmu lokalu.

Sąd Rejonowy orzekający w niniejszej sprawie podziela przedstawione wyżej stanowisko Sądu Okręgowego w Toruniu, przyjmując, że już sam fakt niedostarczenia lokalu socjalnego przez gminę w sytuacji zgłoszenia zapotrzebowania na ten lokal, przyznany w wyroku eksmisyjnym, rodzi jej obowiązek odszkodowawczy do pokrycia co najmniej odszkodowania należnego od osoby zajmującej lokal, jeśli odszkodowanie to nie zostało przez nią zapłacone. Podkreślić także trzeba, że odpowiedzialność odszkodowawcza gminy wobec właściciela za niedostarczenie lokalu socjalnego osobie uprawnionej do takiego lokalu z mocy wyroku orzekającego eksmisję, **nie jest odpowiedzialnością subsydiarną** (posiłkową) w stosunku do obowiązku zapłaty odszkodowania

wynikającego z art. 18 ust. 1 i 3 uopl przez byłego lokatora zajmującego lokal po orzeczeniu eksmisji (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2008 roku, V CSK 31/08, OSNC-ZD 2009, nr 1, poz. 16, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2010 roku, II CSK 323/09, LEX nr 602680). Odpowiedzialność gminy nie jest zatem uwarunkowana uprzednim, bezskutecznym dochodzeniem przez właściciela odszkodowania od osób zajmujących lokal.

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie spełnione zostały przesłanki, o których mowa art. 18 ust. 5 uopl. Przede wszystkim trzeba podkreślić, że Sąd Okręgowy

w T. przesądził już fakt posiadania przez powoda legitymacji czynnej do występowania w niniejszej sprawie /k. 103/. Ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji wiążą bowiem zarówno sąd, któremu sprawa została przekazana, jak i sąd drugiej instancji, przy ponownym rozpoznaniu sprawy (art. 386 § 6 kpc). Na marginesie warto jednak wskazać, że A. G. w zakreślonym przez Sąd terminie nie zakwestionował prawa powoda do dochodzenia we własnym imieniu i na swój rachunek odszkodowania od Gminy M. G. za nieprzyznanie lokalu socjalnego lokatorom zajmującym lokal nr (...) położony przy ulicy (...) w G.

/k. 120, 123/. Ponadto pozwana nie negowała swojej odpowiedzialności co do zasady, a kwestionowała jedynie wysokość odszkodowania dochodzonego przez powoda. Powód dochodził w pozwie kwoty 22.912,56 zł, stanowiącej sumę utraconego czynszu w okresie od września 2011 roku do maja 2014 roku ( $10,30 \text{ zł} \times 67,41 \text{ m}^2 = 694,32 \text{ zł}$ ;  $694,32 \text{ zł} \times 33 \text{ miesiące} = 22,912,56 \text{ zł}$ ). Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie potwierdził jednak, że powód mógłby uzyskać w przedmiotowym okresie czynsz

w wysokości 694,32 zł miesięcznie. W świetle niekwestionowanej przez strony opinii biegłego czynsz ten mógłby wynieść zaś 584,25 zł miesięcznie. Suma utraconego przez powoda czynszu wyniosła zatem 19.280,25 zł (33 miesiące  $\times$  584,25 zł).

Mając powyższe na uwadze Sąd, na podstawie powołanych wyżej przepisów, zasądził od pozwanej Gminy M. G. na rzecz (...) Sp. z o.o. w B. kwotę 19.280,25 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 6 czerwca 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku, a od dnia

1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

W punkcie II. wyroku Sąd oddalił powództwo w pozostałej części.

O odsetkach za opóźnienie orzeczono na podstawie art. 481 kc w zw. z art. 455 kc. Odpowiedzialność gminy jest bowiem samodzielna i wynika z bezprawności jej zachowania. Z tego względu gmina popada w opóźnienie w zapłacie odszkodowania dopiero po upływie terminu określonego w wezwaniu do zapłaty. Brak jest bowiem podstaw do przyjęcia poglądu, aby gmina płaciła odsetki za opóźnienie za okres, kiedy nie знаła wysokości zadłużenia osób uprawnionych do lokalu socjalnego i nie wiedziała nawet, że ma jakieś odszkodowanie płacić. W niniejszej sprawie powód pismem z dnia 19 maja 2014 roku wezwał Gminę M. G. do zapłaty odszkodowania w terminie 7 dni od otrzymania wezwania, co miało miejsce w dniu 29 maja 2014 roku. Termin płatności upłynął zatem z dniem 5 czerwca 2014 roku.

Zasądzone odsetki rozbito na dwa przedziały czasowe z uwagi na zmianę

z dniem 1 stycznia 2016 roku treści art. 481 § 2 kc przez art. 2 pkt 2 lit. a ustawy

z dnia 9 października 2015 roku o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 r., poz. 1830).

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 zd. pierwsze kpc w myśl zasady stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu. W niniejszym postępowaniu koszty procesu wyniosły 8.909,00 zł. Powód tytułem kosztów poniósł kwotę 6.509,00 zł, na którą złożyły się opłata sądowa od pozwu (1.146,00 zł), koszty zastępstwa procesowego powoda przed sądem pierwszej instancji (2.400,00 zł), opłata sądowa od apelacji (1.146,00 zł), koszty zastępstwa procesowego powoda przed sądem drugiej instancji (1.200,00 zł), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17,00 zł) i zaliczka na poczet kosztów związanych z dopuszczeniem dowodu z opinii biegłego (600,00 zł). Pozwana tytułem kosztów poniosła zaś kwotę 2.400,00 zł, na którą złożyły się koszty zastępstwa procesowego pozwanego przed sądem pierwszej instancji. W kosztach pozwanej nie uwzględniono kosztów zastępstwa przed sądem drugiej instancji, gdyż do zamknięcia rozprawy przed Sądem Okręgowym w Toruniu pozwana nie złożyła wniosku o ich zasądzenie (art. 109 § 1 kpc). Pozwana w

stosunku do powoda przegrała sprawę w 84 %. Powód powinien zatem ponieść koszty procesu w kwocie 1.425,44 zł, a pozwana w kwocie 7.483,56 zł. W konsekwencji pozwana powinna zwrócić powodowi kwotę 5.083,56 zł i taką kwotę zasądono na rzecz powoda w punkcie III. wyroku. Wysokość stawki występujących w sprawie pełnomocników określono na podstawie § 6 pkt 5 i § 12 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. W tym zakresie zastosowano przepisy obowiązujące do dnia 31 grudnia 2015 roku, ponieważ zgodnie z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia stosuje się przepisy dotychczasowe do czasu zakończenia postępowania w danej instancji.

W punkcie IV. i V. wyroku Sąd, na podstawie art. 100 kpc w zw. z art. 113 ust. 1 uoks, nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Grudziądzu od pozwanej Gminy M. G. kwotę 679,09 zł, a od powoda kwotę 129,35 zł tytułem części wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa. Łączna suma nieuiszczonych kosztów sądowych wyniosła 808,44 zł (wynagrodzenie biegłego). W ocenie Sądu strony powinny ponieść te koszty w procencie, w jakim przegrały sprawę, tj. pozwana w 84 %, a powód w 16 %.