

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 grudnia 2019 r.

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

w składzie następującym:

Przewodniczący: Asesor sądowy Paulina Matysiak

Protokolant: prot. sąd. Alicja Korpik

po rozpoznaniu w dniu 16 grudnia 2019 r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa **J. S.**

przeciwko **Miastu P.**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę **7.655,74 zł** (siedem tysięcy sześćset pięćdziesiąt pięć złotych siedemdziesiąt cztery grosze) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 20 kwietnia 2019 r. do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1.404,16 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Asesor sądowy Paulina Matysiak

UZASADNIENIE

Powódka J. S., reprezentowana przez pełnomocnika będącego adwokatem, pozwem z dnia 5 maja 2019 r. (data złożenia pisma w Biurze Podawczym tut. Sądu) wniosła o zasądzenie od pozwanego Miasta P. kwoty 12.025,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 20 kwietnia 2019 r. do dnia zapłaty (w zakresie odsetek żądanie sprecyzowane na rozprawie w dniu 16 grudnia 2019 r.) 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 powoda kosztów procesu w kwocie 3.617,00 zł.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że jest współwłaścicielem (w 1/2 części) nieruchomości położonej przy ul. (...) w P., gdzie znajduje się lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 56,40 m². Od 1 czerwca 2018 r. przedmiotowy lokal zajmuje A. K. wobec której prawomocnym wyrokiem orzeczono eksmisyję wstrzymując ją do czasu złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przez pozwanego. Powódka podała, że do dnia złożenia pozwu pozwany takiej oferty osobie uprawnionej nie złożył. A. K. zajmuje więc przedmiotowy lokal od 11 miesięcy (do kwietnia 2019 r.) Powódka podał, iż gdyby wynajmowała przedmiotowy lokal na wolnym rynku mogłaby uzyskać z wynajmu kwotę 12.025,00 zł (minimalnie otrzymałaby ona bowiem 19,40 zł za 1m²).

Pozwany, reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, w dniu 8 lipca 2019 r. (data złożenia pisma w Biurze Podawczym tut. Sądu) wniosł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych. Pozwany wniosł także o zobowiązanie powódki do wskazania, czy za okres objęty powództwem uzyskała przeciwko byłemu najemcy jakiegokolwiek tytuł wykonawczy, a jeśli tak to, czy wszczęła postępowanie egzekucyjne i pod jaką sygnaturą toczy się to postępowanie oraz jakie kwoty zostały wyegzekwowane i na jakie należności wyegzekwowane kwoty zostały zaliczone.

W uzasadnieniu pozwany m.in. zaprzeczył jakoby osoba uprawniona do otrzymania lokalu socjalnego zamieszkiwała w lokalu powoda w okresie objętym pozwem i podniósł, że twierdzenia pozwu w tym zakresie nie znajdują oparcia w dowodach. Strona pozwana zakwestionowała również zamiar powódki wynajęcia spornego lokalu w okresie objętym pozwem. Jednocześnie pozwany zakwestionował ustaloną przez powódkę wysokość czynszu w kwocie 19,40 zł. Pozwany przyznał, iż gdyby powódka wynajęła przedmiotowy lokal to mogłaby uzyskać miesięczną kwotę 12,34 zł za 1m².

Na rozprawie w dniu 22 lipca 2019 roku pełnomocnik powódki przedłożył postanowienie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego prowadzonego z wniosku powódki przeciwko A. K. i P. K..

Na rozprawie w dniu 2 grudnia 2019 r. pełnomocnik powódki wniósł o wykorzystanie opinii przeprowadzonej w sprawie o sygn. I C 290/18/2 i I C 146/17/3 oraz cofnął wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego.

Na rozprawie w dniu 16 grudnia 2019 r. pełnomocnik powódki oświadczył, iż zgadza się na przyjęcie stawki miesięcznej za wynajem przedmiotowego lokalu w wysokości 12,34 zł za 1m² i cofnął wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego. Pełnomocnik pozwanego podał natomiast, iż pozwany uznaje ww. stawkę.

Sąd ustalił co następuje:

Powódka jest właścicielem nieruchomości (w 1/2 części) położonej w P. przy ul. (...). Na nieruchomości tej jest posadowiony budynek, w którym znajduje się m.in. lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 56,40 m². Powódka była właścicielem ww. nieruchomości również w okresie od 1 czerwca 2018 r. do 30 kwietnia 2019 roku. Wszystkie lokale w budynku są przeznaczone na wynajem. Przedmiotowy lokal powódka zamierzała wyremontować i wynająć na wolnym rynku.

Dowód :

- wydruk treści księgi wieczystej (...) (k.5-18),
- przesłuchanie powódki (k.61-62).

W okresie od 1 czerwca 2018 r. do 30 kwietnia 2019 r. lokal nr (...) na ww. nieruchomości zajmowała A. K.. A. K. nie uiszczala w ww. okresie na rzecz powódki żadnych opłaty tytułem czynszu czy też odszkodowania za zajmowany lokal, nie ponosiła ona również żadnych opłat za wodę, wywóz nieczystości i ścieków. Powódka prowadziła wobec A. K. i P. K. postępowanie egzekucyjne za sygn. akt Km 1044/15. Postępowanie to zostało umorzone z uwagi na ustalenie, iż w postępowaniu egzekucyjnym nie uzyska się kwot wystarczających na zaspokojenie kosztów egzekucji. Powódka za okres objęty pozwem nie uzyskała pod A. K. żadnych kwot za zajmowany lokal. A. K. nie otrzymywała w tym okresie dodatku mieszkaniowego.

Dowód :

- postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań – Grunwald i J. Ł. D. z dnia 31 grudnia 2015 r. (k.34),
- przesłuchanie powódki (k.61-62),
- zeznania świadka A. K. (k.60-61).

Wyrokiem z dnia 25 stycznia 2015 r. wydanym w sprawie o sygn. I C 793/15, prawomocnym od dnia 30 września 2015 r., Sąd Rejonowy Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu orzekł eksmisję A. K. oraz N. D. 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 25 sierpnia 2015 r. wraz ze stwierdzeniem jego prawomocności (k. 19-20).

W piśmie z dnia 30 listopada 2015 roku pozwany wskazał, iż powyższy wyrok został zarejestrowany jako podlegający realizacji, lecz z uwagi na duży wpływ wniosków nie możliwe jest określenie terminu złożenia ofert zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego A. K. oraz N. D..

Dowód :

- pismo z dnia 30 listopada 2015 r. (k. 21).

Pismem z dnia 10 kwietnia 2019 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty odszkodowania w wysokości 12.035,76 zł z tytułu bezumownego zajmowania przedmiotowego lokalu przez osoby wskazane w wyroku eksmisyjnym z dnia 25 stycznia 2015 r.

Dowód :

- wezwanie do zapłaty z dnia 10 kwietnia 2019 r. (k.22).

Wolnorynkowy czynsz najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w P. w okresie od 1 czerwca 2018 r. do 30 kwietnia 2019 r. wynosił 12,34 zł za 1m².

Okoliczności bezsporne.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zaoferowany przez strony materiał dowodowy, a mianowicie zeznania świadka, przesłuchanie powódki oraz dokumenty. Za wiarygodne uznano zgromadzone w sprawie dokumenty, których 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 jakiego wynika z art. 245 k.p.c.

Fakty dotyczące zajmowania lokalu przez A. K. oraz nieuiszczania przez nią z tego tytułu żadnych opłat Sąd ustalił w oparciu o zeznania świadka A. K. i przesłuchania powódki.

Świadek A. K. (k.60-61) zeznawała spójnie i rzeczowo; potwierdziła, iż zajmowała przedmiotowy lokalu w okresie objętym pozwem. Wskazała, że w spornym okresie nie uiszczała na rzecz powódki żadnych należności z tytułu korzystania z przedmiotowego lokalu. J. zeznania wskazywały też, że pozwany nie zaoferował jej na czas lokalu socjalnego.

Zeznania te Sąd uznał za w pełni wiarygodne, albowiem były one rzeczowe, a nadto znajdowały potwierdzenie w zeznaniach powódki. Sąd nie miał również żadnych zastrzeżeń co do wartości dowodowej zeznań powódki, które były spójne i logiczne.

Częściowo ustalenia zostały także poczynione bez dowodu w oparciu o art. 229 k.p.c., zgodnie z którym nie wymagają również dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości, a taka sytuacja zachodziła w przedmiotowej sprawie. Wysokość stawki czynszu, jaką powódka mogłaby uzyskać na wolnym rynku, gdyby wynajęła lokal nr (...) przy ul. (...) w P., Sąd ustalił w oparciu o zgodne oświadczenia stron złożone na rozprawie w dniu 16 grudnia 2019 roku. Stawkę czynszu ustalono więc na kwotę 12,34 zł za 1m². Jednocześnie z uwagi na fakt nie kwestionowania przez pozwanego powierzchni lokalu nr (...) przy ul. (...) w P., Sąd przyjął, iż lokal ten ma powierzchnię 56,40 m².

Sąd zważył co następuje:

Powództwo okazało się zasadne w znacznej części.

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. N. budziło wątpliwości, że spełniona została opisana przesłanka odpowiedzialności pozwanego wobec powoda, 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 osobom uprawnionym z mocy wyroku sądowego. Obowiązek pozwanego, o jakim mowa w przywołanym przepisie ustawy został stwierdzony prawomocnym wyrokiem eksmisyjnym Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i J. z dnia 25 sierpnia 2015 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I C 793/15. W wyroku tym Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i J., nakazał zajmującym lokal, aby opróżnili, opuścili i wydali lokal mieszkalny nr (...) położony w P. przy ul. (...), oraz przyznał lokatorom 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 złożył oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego A. N. dostarczając eksmitowanej lokatorce 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 eksmitowanej wspomnianego lokalu, wypełnienia znamiona zachowania bezprawnego. Jednocześnie Sąd ustalił, iż za okres objęty pozwem A. K. nie wpłacała na rzecz powódki żadnych kwot z tytułu korzystania z lokalu. Okoliczność tą przyznała sama A. K., a jednocześnie wskazywała na nią powódka. Ponadto przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że powódka w okresie objętym żądaniem pozwu była współwłaścicielką spornego lokalu mieszkalnego. Okoliczność ta wynika z przedłożonych dokumentów w postaci 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. N. ulega wątpliwości, że szkoda, której naprawienia w niniejszej sprawie domagała się powódka związana była przede wszystkim z niemożnością swobodnego dysponowania przedmiotowym lokalem mieszkalnym.

W niniejszej sprawie powódka wykazała, że A. K. objęta wyrokiem eksmisyjnym z dnia 25 sierpnia 2015 r. zajmowała i korzystała w okresie objętym pozwem tj. od 1 czerwca 2018 r. do 30 kwietnia 2019 r. z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...). Okoliczności zajmowania przez ww. osobę przedmiotowego lokalu wynika zarówno z zeznań A. K. oraz z przesłuchania powódki.

Wobec powyższego należało ustalić w czym wyrażała się szkoda doznana przez powoda 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 byłą lokatorkę, zostałyby on wynajęty na wolnym rynku. Lokal, którego dotyczył wyrok eksmisyjny był bowiem przeznaczony na wynajem, o czym świadczy okoliczność, że powódka wynajmuje inne lokale w tej kamienicy, z czego czerpią zysk. Powódka podała także, iż lokal ten planowała wyremontować i wynająć. 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 graniczącym z pewnością zostałyby przez powódkę wynajęty.

N. budzi przy tym wątpliwości istnienie w takiej sytuacji związku przyczynowego pomiędzy bezprawnym zaniechaniem gminy a szkodą właściciela lokalu. J. 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, których 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 powódka mogłaby 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 A. K. lokalu socjalnego całkowicie uniemożliwiło wynajęcie przez powódkę lokalu będącego jego własnością i w konsekwencji uzyskanie korzyści w postaci wolnorynkowego czynszu. Tym samym zaniechanie Miasta P. pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z utraceniem przez powódkę 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 wynajęła lokal na wolnym rynku. Okoliczność tę przyznała również powódka. Stawka czynszu za sporny okres wynosiła więc 12,34 zł za 1m² miesięcznie. Zatem w okresie od 1 czerwca 2018 r. do 30 kwietnia 2019 r. powódka mogłaby na wolnym rynku uzyskać ze spornego lokalu czynsz najmu w wysokości 7.655,74 zł (11 miesięcy x 54,60 m² powierzchni lokalu x 12,34 zł za 1m²).

Sąd doszedł więc do przekonania, iż roszczenie powódki jest uzasadnione co do zasady i co do kwoty 7.655,74 zł. W punkcie 1. sentencji wyroku, mocy art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów w zw. z art. 417 § 1 k.c., Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 7.655,74 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 20 kwietnia 2019 r. do dnia zapłaty. W pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone, o czym Sąd orzekł w punkcie 2. sentencji wyroku.

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. Powódka wezwała pozwanego do zapłaty pismem z dnia 10 kwietnia 2019 roku, wyznaczając jej jednocześnie 7 dniowy termin płatności. Wezwanie to pozwany odebrał w dniu 12 kwietnia 2019 roku. Roszczenie powódki stało się więc wymagalne w dniu 19 kwietnia 2019 roku. W związku z powyższym, Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie zgodnie z żądaniem powoda, tj. od dnia 20 kwietnia 2019 r.) do dnia zapłaty.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. w myśl zasady stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu. Zgodnie z brzmieniem tego przepisu w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.

Powódka domagała się zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz łącznie kwoty 12.025,00 zł. Powództwo uwzględnione zostało co do kwoty 7.655,74 zł, a zatem powódka wygrała sprawę w 63%. Koszty procesu poniesione przez powódkę wyniosły łącznie 4.216,00 zł (602,00 zł tytułem stosunkowej opłaty od pozwu, 3.600,00 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika, 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa). Koszty procesu poniesione przez pozwanego to 3.600,00 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika. Zwrot kosztów należy się stronom w stosunku do wygranej, tj. powódka – 2.700,16 zł (4.219,00 zł × 64%), pozwany – 1.296,00 zł (3.600,00 zł × 36 %). Po wzajemnej kompensacie powodowi zatem należy się zwrot kosztów procesu w kwocie 1.404,16 zł (2.700,16 -1.296,00 zł), o czym orzeczono w punkcie 3. sentencji wyroku.

Asesor sądowy Paulina Matysiak