

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 września 2016r.

Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P., VII Wydział Cywilny

w składzie:

**Przewodniczący:** SSR Gerard Bochyński

**Protokolant:** straszy protokolant Artur Opic

po rozpoznaniu w dniu 21 września 2016r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością **i wspólnicy spółki komandytowej z siedzibą w P.**

przeciwko **Miastu P.**

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 18.312,12 zł (osiemnaście tysięcy trzysta dwanaście złotych dwanaście groszy) wraz z:

- .
- z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 15.260,00 zł od dnia 2 kwietnia 2016r. do dnia zapłaty,
- z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 3.052,12 zł od dnia 27 czerwca 2016r. do dnia zapłaty.

II. Kosztami procesu obciąża w całości pozwanego i z tego tytułu zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5.733,00 zł.

SSR Gerard Bochyński

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 czerwca 2016r. powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w P. wniósł o zasądzenie od pozwanego Miasta P. na jego rzecz kwoty 18.312,12 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot i dat określonych w pozwie do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwu powodowa spółka podała, iż jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielolokalowym. W budynku tym znajduje się lokal mieszkalny nr (...) (poprzednio oznaczony jako nr 20) o powierzchni 54,50 m<sup>2</sup>, który bez tytułu prawnego zajmuje M. P. i jej dzieci. Wyrokiem z dnia 15 listopada 2007r., sygn. akt III C 1212/07, Sąd Rejonowy w Poznaniu orzekł wobec M. P. i jej dzieci eksmisję z tego lokalu mieszkalnego, przyznając im prawo do lokalu socjalnego. Pozwany nie złożył uprawnionym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Strona powodowa wskazała, że na dochodzoną niniejszym pozwem należność składa się kwota odpowiadająca możliwemu do uzyskania czynszu z tytułu najmu opisanego lokalu za okres od 1 grudnia 2014r. do 30 czerwca 2016r.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu swojego stanowiska strona pozwana wskazała, że powód nie wykazał przesłanek odpowiedzialności deliktowej pozwanego, zarówno co do zasady jak i wysokości. Pozwany zaprzeczył, aby osoby uprawnione do lokalu socjalnego zamieszkiwały w lokalu powoda w okresie objętym pozwem. Zakwestionował również zamiar powoda wynajęcia lokalu wskazanego w pozwie, a także wysokość czynszu wolnorynkowego określoną w pozwie. Zdaniem pozwanego to powoda obciąża ciężar udowodnienia wysokości szkody poprzez wykazanie, iż w okresie objętym pozwem byli najemcy nie uiszczali żadnego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Na rozprawie w dniu 21 września 2016r. pozwany przyznał okoliczność, że gdyby wynajęcie lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w P. było możliwe, to powodowa spółka w okresie objętym żądaniem pozwu mogłaby uzyskać czynsz najmu w wysokości 18,66 zł za 1 m<sup>2</sup> zł.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w P. jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielolokalowym. W budynku tym znajduje się lokal mieszkalny nr (...) (poprzednio oznaczony jako nr 20) o powierzchni 54,50 m<sup>2</sup>.

Na mocy umowy spółki komandytowej z dnia 21 października 2013r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. stała się komplementariuszem (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i wspólnicy spółki komandytowej z siedzibą w P.. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. tytułem wkładu do powodowej spółki wniosła zorganizowaną część przedsiębiorstwa m. in. w postaci udziału w prawie własności opisanej wyżej nieruchomości.

(dowód: wydruk elektronicznej księgi wieczystej – k. 27 - 55, akt notarialny z dnia 21 października 2013r. – k. 10 – 19, odpis z KRS powoda - k. 20 - 26)

Prawomocnym wyrokiem z dnia 15 listopada 2007r., sygn. akt III C 1212/07, Sąd Rejonowy w Poznaniu nakazał M. P., A. P., E. P. i A. M. opróżnić, opuścić i wydać powodowi przedmiotowy lokal mieszkalny, przyznając eksmitowanym prawo do lokalu socjalnego i wstrzymując ich eksmisję do czasu złożenia im przez Miasto P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

(dowód: wyrok Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 15 listopada 2007r. – k. 56, akta Sądu Rejonowego w Poznaniu o sygn. III C 1212/07)

W dniu 10 grudnia 2014r. strony zawarły ugodę pozasądową, na mocy której Miasto P. zobowiązało się do zapłaty na rzecz powodowej spółki m. in. kwoty 11.927,40 zł tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego osobom zajmującym lokal mieszkalny położony w P. przy ul. (...) w okresie od 1 grudnia 2013r. do 30 listopada 2014r.

(dowód: ugoda pozasądowa z dnia 10 grudnia 2014r. – k. 57 - 60)

W okresie objętym pozwem, tj. od od 1 grudnia 2014r. do 30 czerwca 2016r., w lokalu nr (...) położonym w P. przy ul. (...) zamieszkiwali uprawnieni do lokalu socjalnego: M. P. i jej dzieci A. P., E. P. i A. M.. Miasto P. nie złożyło wymienionym osobom oferty najmu lokalu socjalnego.

W tym przedziale czasowym M. P. nie uiściła na rzecz powoda jakiegokolwiek kwoty w związku z korzystaniem z tego lokalu.

(dowód: zeznania świadka B. J. – k. 92)

Gdyby M. P. oraz jej dzieci opuścili lokal stanowiący własność powoda, powód oddałby ten lokal w najem innym podmiotom.

Wysokość czynszu najmu, jaki powód mógłby uzyskać wynajmując lokal nr (...) położony w P. przy ul. (...) w okresie od dnia 1 grudnia 2014r. do 30 czerwca 2016r. wynosiła łącznie 19.322,43 zł ( $18,66 \text{ zł} \times 54,50 \text{ m}^2 = 1.016,97 \text{ zł} \times 19 \text{ miesięcy}$ ).

(bezsporne, a nadto zeznania świadka B. J. – k. 92)

Pismem z dnia 24 marca 2016r. strona powodowa wezwała pozwanego do zapłaty w terminie 3 dni m. in. kwoty 15.260,00 zł tytułem odszkodowania za zaniechanie dostarczenia lokalu socjalnego osobom zajmującym lokal mieszkalny położony w P. przy ul. (...) w okresie od grudnia 2014r. do końca marca 2016r.

(dowód: pismo pełnomocnika powodów z dnia 24 marca 2016r. wraz z potwierdzeniem nadania – k. 61 - 63)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wymienionych dowodów z dokumentów oraz zeznań świadka B. J..

Zaoferowane do sprawy przez strony dokumenty Sąd uznał za wiarygodne, albowiem ich prawdziwości oraz treści w nich zawartych ostatecznie nie kwestionowała żadna ze stron, a Sąd nie miał podstaw, by czynić to z urzędu.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka B. J., ponieważ były logiczne i spójne oraz znalazły potwierdzenie w złożonych dokumentach, a nadto nie były kwestionowane przez stronę pozwaną.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Powodowa spółka domagała się zasądzenie od Miasta P. kwoty 18.312,12 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot i dat określonych w pozwie. Roszczenie powoda obejmowało odszkodowanie za okres od 1 grudnia 2014r. do dnia 30 czerwca 2016r. za niedostarczenie lokalu socjalnego osobom, wobec których prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 15 listopada 2007r. w sprawie o sygn. I C 1212/07, orzeczono nakaz z eksmisji z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w P. i którym przyznano prawo do lokalu socjalnego.

Powód uzasadniając zgłoszone roszczenie powoływał się na treść przepisu art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) w zw. z art. 417 k.c.

Zgodnie z powołanymi przepisami, jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze za wyrządzoną szkodę. Szkada ta musi być wynikiem bezprawnego zaniechania lub działania władzy publicznej – pozostawać w adekwatnym z nim związku przyczynowo – skutkowym.

Powyższe nakazuje przyjąć, iż przesłankami warunkującymi powstanie po stronie gminy obowiązku odszkodowawczego są, po pierwsze: niedostarczenie przez gminę osobie uprawnionej lokalu socjalnego; po drugie: zaniechanie gminy musi być niezgodne z prawem oraz po trzecie: zaistnienie po stronie właściciela szkody pozostającej w adekwatnym związku przyczynowym z zaniechaniem gminy.

Z ustalonego stanu faktycznego jednoznacznie wynika, iż pozwany nie dostarczył lokatorom uprawnionym do tego na podstawie wyroku sądu lokalu socjalnego.

Spełniona została zatem pierwsza przesłanka odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego. Pojęcie „wykonywanie władzy publicznej” określone w art. 417§1 k.c. obejmuje tylko takie działania, które ze swej istoty, a więc ze względu na charakter i rodzaj funkcji przynależnej władzy publicznej, wynikają z kompetencji określonych w samej Konstytucji oraz innych przepisów prawa. Ich wykonywanie z reguły łączy się z możliwością władczego kształtowania sytuacji jednostki. Chodzi zatem o działanie w takim obszarze, w którym może dojść do naruszenia prawa i wolności jednostki

ze strony władzy publicznej. Treść art. 417 k.c. nie pozostawia żadnych wątpliwości, że źródłem szkody jest niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej. Chodzi zatem o wszelkie czynności związane z wykonywaniem imperium, a więc zarówno czynności faktyczne np. niezgodne z prawem zastosowanie środków bezpośredniego przymusu, jak i indywidualne rozstrzygnięcia podjęte przy zachowaniu określonej procedury, np. decyzja, zarządzenie itp. Przyjąć należy, że przy stosowaniu art. 417 k.c. przesłankę bezprawności ujętą w formule „działanie lub zaniechanie niezgodne z prawem” należy ujmować ściśle, jako zaprzeczenie zachowania uwzględniającego nakazy i zakazy wynikające z normy prawnej.

Nie może być zaś wątpliwości co do tego, że niezapewnienie przez gminę – wbrew treści art. 14 ust. 1 zd. drugie w zw. z art. 4 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) – lokalu socjalnego osobie, której w wyroku orzekającym eksmisję przyznano prawo do takiego lokalu, jest niezgodne z prawem, tym bardziej, że powołany art. 14 ust. 1 zd. 2 nie uzależnia tego obowiązku od posiadania przez gminę wolnego lokalu w zasobie mieszkaniowym gminy. W konsekwencji, przyjąć należy, iż została spełniona również druga przesłanka odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego w niniejszej sprawie.

Trzecią przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 417 k.c. jest szkoda w rozumieniu art. 361§2 k.c., czyli obejmująca straty oraz utracone korzyści, które poszkodowany mógł osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Zajmowanie lokalu przez osoby trzecie w okresie objętym pozwem, w stosunku do których Sąd orzekł eksmisję z jednoczesnym jej wstrzymaniem do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, uniemożliwiało powodowi wynajęcie lokalu na wolnym rynku, a tym samym uzyskanie z tego tytułu korzyści majątkowej w postaci czynszu najmu.

Bez wątpienia lokal nr (...) położony w P. przy ul. (...) mógłby zostać wynajęty na wolnym rynku. Zresztą na zamiar podjęcia działań w tym zakresie strona powodowa wskazywała już w pozwie, co ostatecznie zostało potwierdzone zeznaniami świadka B. J.. Ustalenie to, niekwestionowane przez pozwanego, w oparciu o zasady doświadczenia życiowego jest wysoce uprawdopodobnione. W tak dużym mieście, jakim jest P., w którym znajduje się kilka dużych publicznych szkół wyższych oraz szereg niepublicznych uczelni i zamieszkiwanym przez tak znaczną liczbę mieszkańców wynajęcie lokalu nie nastroczałoby problemów.

Mając na względzie powyższe, należało przyjąć, iż zgodnie z art. 361§2 k.c. szkodę powoda w niniejszej sprawie stanowią utracone korzyści, jakie mógłby uzyskać z tytułu wolnorynkowego czynszu najmu przedmiotowego lokalu, gdyby lokal opuściły osoby je zajmujące, a ku temu nieuprawnione, oczekujące na złożenie im oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Powodowa spółka wykazała spełnienie przesłanki związku przyczynowo – skutkowego pomiędzy szkodą, jaka stała się udziałem powoda, a niedostarczeniem uprawnionym lokalu socjalnego przez pozwanego. Związek przyczynowy zachodzi tylko wtedy, gdy w zestawie wszystkich przyczyn i skutków mamy do czynienia jedynie z takimi przyczynami, które normalnie powodują określone skutki. Nie wystarczy więc stwierdzić istnienie związku przyczynowego jako takiego. Wymagane bowiem jest też stwierdzenie, że chodzi o następstwa normalne. Jakkolwiek bowiem art. 361§1 k.c. nie wprowadza związku przyczynowego w rozumieniu prawnym, odmiennego od istniejącego w rzeczywistości, to jednak wiąże odpowiedzialność tylko z normalnymi następstwami zjawisk stanowiących jej podstawę. Bez tego bowiem zabiegu łańcuch skutków zdarzenia, tkwiącego u podstawy obowiązku odszkodowawczego, byłby nieograniczony. Normalny związek przyczynowy zachodzi, gdy w danym układzie stosunków i warunków oraz w zwyczajowym biegu rzeczy, bez zaistnienia szczególnych okoliczności, szkoda jest rezultatem typowym w zwykłej kolejności rzeczy, a więc nie będącym rezultatem jakiegoś zupełnie wyjątkowego zbiegu okoliczności.

W okolicznościach niniejszej sprawy strona powodowa wykazała, iż normalnym następstwem niedostarczenia przez pozwanego byłym lokatorom lokalu socjalnego było nieuzyskanie przez powoda korzyści w postaci czynszu wolnorynkowego. Strona powodowa udowodniła zatem, że gdyby pozwany dostarczył lokal socjalny, ona dysponowałaby należącym do niej lokalem mieszkalnym i mogła zaoferować go jako przedmiot najmu.

Pozwany w odpowiedzi na pozew zaprzeczył jakoby osoby uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego zamieszkiwały w przedmiotowym lokalu w okresie objętym pozwem. Powyższy zarzut Sąd uznał za bezzasadny. Przede wszystkim należy wskazać, iż na powyższą okoliczność został przesłuchany świadek B. J.. Zeznaniami świadka Sąd dał wiarę w całości. Tym samym Sąd uznał, że okoliczność zamieszkiwania przez M. P. i jej dzieci w lokalu nr (...) na ul. (...) w okresie objętym pozwem została przez stronę powodową wykazana.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy prowadzi do wniosku, iż wysokość czynszu najmu, jaki powód mógłby uzyskać wynajmując lokal nr (...) położony w P. przy ul. (...) w okresie od dnia 1 grudnia 2014r. do 30 czerwca 2016r. wynosiła 1.016,97 zł miesięcznie, czyli łącznie 19.322,43 zł (18,66 zł x 54,50 m<sup>2</sup> x 19 miesięcy). Co godne podkreślenia, pozwany przyznał w toku procesu, iż wysokość czynszu możliwa do uzyskania przez stronę powodową na wolnym rynku w okresie wskazanym w pozwie wynosi 18,66 zł za 1m<sup>2</sup>. Tak więc należne powodowej spółce odszkodowanie z tytułu utraconego czynszu najmu opiewa na kwotę 19.322,43 zł.

Mając jednak na uwadze zakaz wyrokowania ponad żądnie zawarte w pozwie (art. 321§1 k.c.) Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 18.312,12 zł wraz z:

- z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 15.260,00 zł od dnia 2 kwietnia 2016r. do dnia zapłaty,
- z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 3.052,12 zł od dnia 27 czerwca 2016r. do dnia zapłaty.

Odnosząc się do rozstrzygnięcia o odsetkach za zwłokę, wskazać należy, że zostało ono oparte o przepis art. 481§1 k.c. Według art. 481§1 k.c. 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. Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, w myśl art. 455 k.c., najwcześniej w momencie doręczenia dłużnikowi wezwania do zapłaty. Świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, wierzycielowi od dnia 1 stycznia 2016r. należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości określonej w aktualnie obowiązującym art. 481§2 k.c. Pismem z dnia 24 marca 2016r. powód wezwał pozwanego do zapłaty dochodzonej niniejszym pozwem kwoty za okres od grudnia 2014r. do końca marca 2016r. w terminie 3 dni. Pozwany mimo wyznaczonego terminu pozwany nie uregulował powyższej należności, zatem należało uznać, że pozostawał on w zwłoce z zapłatą odszkodowania w wysokości 15.260,00 zł od dnia 2 kwietnia 2016r. Żądanie zapłaty pozostałej kwoty odszkodowania za okres od 1 kwietnia 2016r. do 30 czerwca 2016r. zostało sformułowane w pozwie, tym samym powód uprawniony był do domagania się odsetek od kwoty odszkodowania obejmującego ten przedział od daty wytoczenia powództwa. Co istotne, strona pozwana nie zaprzeczyła wskazywanym przez powoda okolicznościom odnoszącym się do wymagalności dochodzonego roszczenia.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art.108 § 1 k.p.c., art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c. Na koszty strony powodowej opiewające łącznie na kwotę 5.733,00 zł składało się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w wysokości 4.800,00 zł ustalone w oparciu o §2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, opłata sądowa od pozwu w wysokości 916,00 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa procesowego w wysokości 17,00 zł.

SSR Gerard Bochyński