

Sygn. akt. I C 490/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 kwietnia 2019 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni - I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Adrianna Gołuńska-Łupina

Protokolant: Małgorzata Świst

po rozpoznaniu w dniu 28 marca 2019 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa L. O. i Z. O.

przeciwko Gminie M. G.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej Gminy M. G. na rzecz powodów L. O. i Z. O. solidarnie kwotę 36.281,09 zł (trzydzieści sześć tysięcy dwieście osiemdziesiąt jeden złotych dziewięć groszy) wraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty 16.507,76 zł za okres od dnia 16 maja 2018 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 19.773,33 zł za okres od dnia 16 stycznia 2019 r. do dnia zapłaty;

II. umarza postępowanie w zakresie żądania ustalenia odpowiedzialności pozwanej na przyszłość;

III. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

IV. zasądza od pozwanej Gminy M. G. na rzecz powodów L. O. i Z. O. solidarnie kwotę 4.792,93 zł (cztery tysiące siedemset dziewięćdziesiąt dwa złote dziewięćdziesiąt trzy grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. nakazuje zwrócić od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni na rzecz powodów L. O. i Z. O. solidarnie kwotę 167,64 zł (sto sześćdziesiąt siedem złotych sześćdziesiąt cztery grosze) tytułem zwrotu nadwyżki między kosztami uiszczonymi a kosztami należnymi.

Sygn. akt I C 490/18

UZASADNIENIE

L. O. i Z. O. wystąpili z powództwem przeciwko Gminie M. G., żądając zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz kwoty 17.910,78 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od tej kwoty od dnia 26 stycznia 2018 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za niedostarczenie osobie uprawnionej na mocy prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 21 października 2008 r. wydanego sprawie I C 1302/07, tj. J. C. lokalu socjalnego za okres od dnia 11 listopada 2017 r. do dnia 30 kwietnia 2018 r. oraz ustalenia odpowiedzialności pozwanej na przyszłość i zasądzenie na rzecz powodów L. O. i Z. O. kwoty 2.614,65 zł miesięcznie od dnia maja każdego roku do końca września każdego roku (w sezonie letnim) oraz kwoty 3.065,15 zł miesięcznie od października każdego roku do końca następnego kwietnia następnego roku (w sezonie zimowym), płatnej do 10. dnia każdego miesiąca wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w płatności którejkolwiek raty, począwszy od dnia 1 maja 2018 r. do D. złożenia J. C. oferty najmu lokalu socjalnego. Jednocześnie powodowie wniesli o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kosztów procesu,

w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych plus kwoty 34 zł tytułem opłaty skarbowej od udzielonych pełnomocnictw.

W uzasadnieniu powodowie podali, że wyrokiem Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 21 października 2008 r. w sprawie I C 1302/07 nakazano J. C. i T. C. opróżnienie i wydanie lokalu nr (...) położonego w G. przy ul. (...). Wyrok został wydany na rzecz dotychczasowych (...)’ego P. oraz I. P.. Jednocześnie wskazanym wyrokiem Sąd Rejonowy w Gdyni orzekł o uprawnieniu ww. osób do otrzymania lokalu socjalnego oraz wstrzymał wykonanie wyroku w zakresie żądania opróżnienia i wydania lokalu do czasu złożenia przez Gminę M. G. oferty najmu lokalu socjalnego osobom uprawnionym. J. C. i T. C. zajmowali cały lokal z wyjątkiem pokoju po lewej stronie od wejścia o powierzchni 18,40 m².

Wobec niewykonania przez Gminę wyroku w zakresie przedstawienia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego poprzedni właściciele lokalu wystąpili z powództwem przeciwko Gminie M. G.. Wyrokiem z dnia 31 stycznia 2012 r. Sąd Rejonowy w Gdyni w sprawie o sygn. akt I C 214/11 orzekł obowiązek zapłaty odszkodowania w wysokości 1.024 zł miesięcznie na rzecz dotychczasowych właścicieli lokalu.

W dniu 11 listopada 2017 r. H. P. i I. P. jako kupujący zawarli z powodami umowę sprzedaży wszystkich udziałów w prawie własności nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr (...), w tym samodzielne, ale niewyodrębnione wówczas lokalu nr (...) zajmowanego przez J. C.. Na dzień zawarcia umowy lokal był zajmowany przez ww. osobę oraz jej konkubenta. Dla wskazanego lokalu urządzono odrębną księgę wieczystą nr (...) na podstawie oświadczenia o wyodrębnieniu lokalu nr (...) złożonego w formie aktu notarialnego z dnia 24 listopada 2017 r. Od wskazanego dnia przeszły na powodów korzyści i ciężary związane z zakupionym lokalem i od tego dnia administracja wspólnoty mieszkaniowej nalicza koszty eksploatacyjne, które są opłacane na bieżąco przez powodów.

Wobec niedostarczenia lokalu socjalnego przez Gminę powodowie dochodzą roszczenia o zapłatę odszkodowania na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Powodowie dochodzą odszkodowania za okres od dnia przejęcia lokalu od dotychczasowych właścicieli, tj. od dnia 11 listopada 2017 r. do dnia 30 kwietnia 2018 r. w kwocie 17.910,78 zł wraz z odsetkami oraz odszkodowania za okres przyszły od dnia 1 maja 2018 r. w kwocie 2.614,65 zł miesięcznie w sezonie letnim i 3.065,15 miesięcznie w sezonie zimowym wraz z odsetkami na wypadek opóźnienia w płatności którejkolwiek z rat.

Powodowie określili wysokość ww. odszkodowania jako równowartość czynszu najmu, jaki powodowie mogliby uzyskać, gdyby mieszkanie wynajmowali za okres od dnia 11 listopada 2017 r. do dnia 30 kwietnia 2018 r., przyjmując, że czynsz najmu, jaki by uzyskali za każdy miesiąc to kwota 2.000 zł oraz straty w łącznej wysokości 6.577,38 zł, jakie zostały poniesione w związku z koniecznością regulowania opłat eksploatacyjnych we Wspólnocie Mieszkaniowej za ww. okres. W zakresie żądania ustalenia odpowiedzialności na przyszłość powodowie przyjęli zróżnicowaną wysokość odszkodowania w zależności od okresu powstania szkody. Za okres od dnia 1 maja 2018 r. do końca września każdego roku – w kwocie 2.614,65 zł miesięcznie, zaś za okres od października do końca kwietnia każdego roku (w sezonie zimowym) w kwocie 3.065,15 zł. Różnica we wskazanych wysokościach wynika z odmiennej wysokości opłat eksploatacyjnych w ww. okresach.

(pozew, k. 3-13)

Pismem z dnia 14 grudnia 2018 r. doręczonym pozwanemu w dniu 8 stycznia 2019 r. powodowie zmienili powództwo w ten sposób, że wnieśli o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kwoty 43.025,88 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 18.243,98 zł za okres od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz od kwoty 24.781,90 zł za okres od dnia 15 grudnia 2018 r. do dnia zapłaty. Powodowie wskazali, że na odszkodowanie składa się równowartość czynszu najmu, jaki powodowie mogliby uzyskać, gdyby lokal wynajmowali według stawki miesięcznej w wysokości 2500 zł za okres od dnia 11 listopada 2017 r. do dnia 20 grudnia 2018 r., pomniejszoną od czynszu najmu uzyskany z tytułu najmu pokoju o powierzchni 18,4 m² w kwocie po 560 zł miesięcznie w okresie od 1 sierpnia 2018 r. do 30 listopada 2018 r. oraz straty z tytułu konieczności regulowania opłat eksploatacyjnych w łącznej wysokości

11.986,48 zł. Powodowie przy wyliczeniu obniżyli wartość opłat eksploatacyjnych o sumę uzyskaną od najemcy pokoju o powierzchni 18,4 m² w wysokości 160 zł miesięcznie w okresie od 1 sierpnia 2018 r. do 30 listopada 2018 r.

Jednocześnie powodowie cofnęli pozew w zakresie żądania ustalenia odpowiedzialności pozwanej na przyszłość.

(pismo z dnia 14 grudnia 2018 r., k. 169-173)

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa, kwestionując je w szczególności co do wysokości, podając, że powodowie w najmniejszym stopniu nie udowodnili wysokości swojego roszczenia, jak również nie uprawdopodobnili, czy lokal nadaje się do wynajmu, w szczególności w jaki jest stanie w chwili obecnej, zaś wydruk z Internetu załączony do pozwu nie może stanowić podstawy wysokości odszkodowania. W ocenie pozwanej powodowie mogą dochodzić odszkodowania od chwili wezwania do zapłaty, nie mogą zatem dochodzić ustalenia odpowiedzialności na przyszłość, gdyż wysokość czynszu możliwego do uzyskania może zmieniać się z biegiem czasu. Pozwana przyznała, że bezspornie po stronie pozwanej istnieje odpowiedzialność deliktowa, nie może ona jednak ponosić odpowiedzialności za szkody, które dopiero będą mogły być wyrządzone.

(odpowiedź na pozew, k. 93-94)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie L. O. i Z. O., pozostający w związku małżeńskim, byli od dnia 11 listopada 2017 r. właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w G.. Przedmiotowy lokal miała powierzchnię 90,1 m² i był położony na V. kondygnacji budynku wielorodzinnego. Składał się z trzech pokoi, kuchni, przedpokoju, słuźbówki, spiźarki oraz łazienki i toalety. W chwili zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w dniu 11 listopada 2017 r., na podstawie której powodowie nabyli własność wskazanego lokalu wskazany lokal nie stanowił odrębnego przedmiotu własności. W dniu 24 listopada 2017 r. powodowie złożyli oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, przy czym założenie księgi wieczystej w wyniku wyodrębnienia lokalu nastąpiło w dniu 23 stycznia 2018 r.

(dowód: odpis księgi wieczystej, k. 18-51v, umowa sprzedaży, k. 53-57v, rzut IV piętra, k. 52, odpis zupełny księgi wieczystej, k. 58-65, oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokali, k. 66-71)

W dniu zawarcia umowy przedmiotowy lokal (z wyjątkiem pokoju o powierzchni 18,4 m²) zajmowała J. C.. Wyrokiem Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 21 października 2008 r. w sprawie I C 1302/07 nakazano J. C. i T. C. opróżnienie i wydanie lokalu nr (...) położonego w G. położonego w G. przy ul. (...). Jednocześnie wskazanym wyrokiem sąd orzekł o uprawnieniu J. C. do otrzymania lokalu socjalnego. Wykonanie ww. wyroku zakresie rozstrzygnięcia o nakazaniu opróżnienia, opuszczenia i wydania przedmiotowego lokalu zostało wstrzymane do czasu złożenia przez Gminę M. G. oferty najmu lokalu socjalnego.

(okoliczności bezsporne, nadto ustalone w oparciu o zeznania świadka J. C., k. 104-106, przesłuchanie powódki L. O., k. 106-107, przesłuchanie powoda Z. O., k. 108)

Pismem z dnia 22 listopada 2017 r. powodowie zawiadomili J. C. o wstąpieniu w stosunek najmu nabywców lokalu i wezwali ją do spełniania wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu najmu na ich rzecz.

(dowód; zawiadomienie o wstąpieniu w stosunek najmu nabywców lokalu, k. 73)

Pismem z dnia 4 grudnia 2017 r. powodowie zawiadomili pozwaną o wstąpieniu w stosunek najmu i wezwali ją do zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego J. C..

(dowód: zawiadomienie o wstąpieniu w stosunek najmu nabywców lokalu, k. 74)

Pismem z dnia 25 stycznia 2018 r. powodowie wezwali J. C. do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Jednocześnie pismem z tego samego dnia powodowie wezwali Gminę M. G. do zapłaty odszkodowania za

szkodę powstałą w związku z niedostarczeniem J. C. lokalu socjalnego. Wskazali również, że pismo z dnia 4 grudnia 2017 r. należy traktować jako informację o przejściu prawa własności, nie doszło bowiem do nawiązania między stronami stosunku najmu.

(dowód: wezwanie do zapłaty, k. 75, potwierdzenie odbioru, k. 76, wezwanie do zapłaty, k. 77)

W odpowiedzi na wskazane pismo w dniu 2 lutego 2018 r. pozwana Gmina M. G. zakwestionowała zasadność żądania powodów, wskazując, że brak jest podstaw do zapłaty odszkodowania, albowiem nie doszło do kontynuacji praw. Pozwana podała, że nie zna stanu lokalu, a nadto nie wie, czy dany lokal jest zajmowany przez osoby objęte wyrokiem Sądu Rejonowego w Gdyni w sprawie I C 214/11. Pozwana wskazała, że sprawa powinna być rozstrzygnięta na drodze postępowania sądowego.

(dowód: odpowiedź z dnia 2 lutego 2018 r., k. 78)

Pismem z dnia 2 marca 2018 r. powodowie działający przez pełnomocnika wezwali pozwaną do złożenia J. C. oferty najmu lokalu socjalnego, zapłaty na ich rzecz odszkodowania w wysokości 11.492,53 zł oraz uiszczania co miesiąc odszkodowania w kwocie 3.283,58 zł, począwszy od marca 2018 r.

(dowód: pismo z dnia 2 marca 2018 r., k. 79)

W piśmie z dnia 22 marca 2018 r. pozwana podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko, nie znajdując podstaw do zapłaty odszkodowania na rzecz powodów.

(dowód: pismo z dnia 22 marca 2018 r., k. 80)

Czynsz wolnorynkowy, jaki powodowie mogliby uzyskać z tytułu najmu nr 8 położonego w G. przy ul. (...) w okresie od 11 listopada 2017 r. do 30 kwietnia 2018 r. wynosiłby 2500 zł, przy czym wysokość czynszu za najem 1 m² wskazanego lokalu wynosiłby 27,89 zł.

(dowód: opinia biegłego, k. 119-150, opinia uzupełniająca, k. 271-272)

Według zaświadczenia Centrum Administracji i (...) w G., zarządcy wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) opłaty eksploatacyjne należne od wskazanego lokalu wynosiły w okresie od 11 listopada 2017 r. do 30 kwietnia 2018 r. 6.577,38 zł i wynosiły: 854,64 zł (za listopad 2017 r.), 1.281,94 zł (za grudzień 2017 r.), 1.155,25 zł (za styczeń 2018 r.), 1.155,25 zł (za luty 2018 r.), 1.065,15 zł (za marzec 2018 r.), 1.065,15 zł (za kwiecień 2018 r.). Wskazane opłaty eksploatacyjne uiścili powodowie.

(dowód: zaświadczenie, k. 72, przesłuchanie powódki L. O., k. 106-107, przesłuchanie powoda Z. O., k. 108)

Według zaświadczenia Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) opłaty eksploatacyjne przypadające od lokalu nr (...) wynosiły 587,62 zł w maju 2018 r., po 587,14 zł miesięcznie w okresie od czerwca do września 2018 r. oraz po 1037,64 zł miesięcznie w okresie od października do grudnia 2018 r. Wskazane opłaty eksploatacyjne uiścili powodowie.

(dowód: zaświadczenia, k. 238-245, przesłuchanie powódki L. O., k. 106-107, przesłuchanie powoda Z. O., k. 108)

W okresie od 1 sierpnia do 30 listopada 2018 r. powodowie wynajęli pomieszczenie o powierzchni 18,4 m² mieszczące się w przedmiotowym lokalu, z czego uzyskiwali czynsz w wysokości 560 zł i zwrot opłat eksploatacyjnych w wysokości 160 zł.

(okoliczność przyznana)

Do dnia 31 grudnia 2018 r. Gmina M. G. nie przedstawiła J. C. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

(okoliczność bezsporna)

Powodowie wynajmowali lokale nr (...), 10a, 11 w budynku przy ulicy (...) w G..

(dowód: umowa najmu, k. 174-176, 179-181v, 184-185, 200-202, 205-206, 211-213, 216-217v, 218-219v, 222-223v, 228-229v)

Sąd zważył co następuje:

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o dokumenty prywatne przedłożone przez strony, zeznania J. C., przesłuchanie powodów oraz opinię biegłego rzeczoznawcy majątkowego J. Ś..

W ocenie Sądu brak było podstaw do odmowy mocy dowodowej i wiarygodności dokumentom prywatnym gromadzonym w toku postępowania, zwłaszcza że żadna ze stron nie kwestionowała ich autentyczności ani prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, stąd Sąd przyjął, że stanowią one dowód tego, że osoby pod nimi podpisane złożyły oświadczenia danej treści.

Sąd zważył, że nie zachodziły żadne wątpliwości co do wiarygodności zeznań świadka J. C. oraz przesłuchania stron, zwłaszcza że okoliczności podawane przez wskazane osoby znajdowały odzwierciedlenie w dokumentach prywatnych przedstawionych przez powodów, a nadto strona pozwana ich nie kwestionowała.

Sąd uznał opinię biegłego za miarodajną dla ustalenia stanu faktycznego w zakresie ustalenia wartości rynkowej czynszu najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...). Sąd miał na uwadze, że przedmiotowa opinia została sporządzona przez osobę dysponującą wiedzą specjalną z wyceny stawek czynszu na podstawie całego zebranego w sprawie materiału dowodowego. W ocenie Sądu przedstawiona przez biegłego opinia jest jasna, logiczna, nie zawiera żadnych luk czy sprzeczności, ani też nie budzi wątpliwości Sądu w świetle zasad doświadczenia życiowego czy wiedzy powszechnej. Wskazać nadto należy, że po dopuszczeniu opinii uzupełniającej żadna ze stron nie kwestionowała zasadności ani miarodajności opinii. W konsekwencji Sąd nie znalazł podstaw do odmówienia jej mocy dowodowej.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że stan faktyczny w niniejszej sprawie nie był sporny między stronami. Pozwana nie kwestionowała tytułu prawnego przysługującego powodom względem przedmiotowego lokalu, zamieszkiwania go przez J. C., wobec której wyrokiem Sądu Rejonowego z dnia 31 stycznia 2012 r. w sprawie o sygn. akt I C 214/11 orzeczono obowiązek opróżnienia, opuszczenia i wydania na rzecz poprzedników prawnych powodów ani nie kwestionowała wreszcie swojego obowiązku złożenia J. C. oferty najmu lokalu socjalnego orzeczonego ww. wyrokiem. Pozwana kwestionowała jedynie wysokość szkody poniesionej przez powodów, a nadto stała na stanowisku braku następstwa prawnego powodów w zakresie wierzytelności obejmującej odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego. Główna oś sporu między stronami zasadzała się zatem na ocenie prawnej faktów stanowiących podstawę powództwa.

Powódka wywodziła swoje roszczenie z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej jako: ustawa o ochronie praw lokatorów). Stosownie do treści wskazanego przepisu 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 1025).

W myśl art. 417 §1 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. Artykuł 417 w brzmieniu obowiązującym od 1 września 2004 r. nie pozostawia żadnych wątpliwości, że wśród przesłanek konstytuujących obowiązek odszkodowawczy nie występuje obecnie wina. Rezygnacja ustawodawcy w art. 417 z przesłanki zawinionego działania lub zaniechania i poprzestanie na przesłance niezgodnego z prawem działania lub zaniechania przy wykonywaniu władzy publicznej stanowi niewątpliwie obiektywizację tej odpowiedzialności odszkodowawczej w porównaniu z ogólnymi zasadami odpowiedzialności deliktowej. Jest to więc odpowiedzialność na zasadzie ryzyka (vide: Z. Radwański, Odpowiedzialność odszkodowawcza za szkody wyrządzone przy wykonywaniu władzy publicznej w

świetle projektowanej nowelizacji kodeksu cywilnego, s. 14, J. Gudowski, G. Bieniek w: J. Gudowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania. Część ogólna, wyd. II, Opublikowano: WKP 2018).

Zdarzeniem prawnym, z którym ustawa wiąże obowiązek naprawienia szkody jest niewykonanie przez gminę obowiązku publicznoprawnego w zakresie dostarczenia osobie uprawnionej lokalu socjalnego. Przez szkodę należy rozumieć uszczerbek w dobrach materialnych lub niematerialnych podmiotu prawa cywilnego doznany wbrew jego woli. Należy dodać, że do powstania obowiązku odszkodowawczego konieczne jest, aby między zdarzeniem prawnym (w tym przypadku niedostarczeniem lokalu socjalnego osobie uprawnionej) a powstałą w jego wyniku szkodą zachodził związek przyczynowy, o którym mowa w art. 361 §1 k.c. Adekwatny związek przyczynowy stanowi nie tylko przesłankę odpowiedzialności odszkodowawczej, lecz również wyznacza granice obowiązku naprawienia szkody (M. Kaliński, Szkada na mieniu i jej naprawienie, Warszawa 2014, s. 279-280). Na powodzie spoczywa zatem ciężar dowodu.

Zgodnie z treścią art. 361 §2 k.c. w granicach adekwatnego związku przyczynowego w określonego w art. 361 §1 k.c. w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Sąd podziela stanowisko wyrażone w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2008 r. w sprawie o sygn. akt III CZP 46/08 (LEX nr 437195) oraz wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22 stycznia 2019 r. w sprawie o sygn. akt V ACa 583/17 (Lex nr 2631089), zgodnie z którym roszczenie odszkodowawcze właściciela lokalu przeciwko gminie przewidziane w art. 18 ust. 5 u.o.p.l. w związku z art. 417 k.c. obejmuje wynagrodzenie szkody w pełnej wysokości. Dochodzenie odszkodowania odpowiadającego możliwemu do uzyskania na wolnym rynku czynszowi najmu sprowadza się do żądania zwrotu utraconych korzyści (lucrum cessans). W konsekwencji, na pełne uwzględnienie zasługuje pogląd Sądu Najwyższego zawarty w uchwale z dnia 16 maja 2012 r. w sprawie o sygn. akt III CZP 12/12 (OSNC 2012/12/138), zgodnie z którym odszkodowanie przysługujące właścicielowi lokalu na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) może obejmować opłaty związane z korzystaniem z lokalu. Sąd podziela pogląd wyrażony w ww. wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie, zgodnie z którym zobowiązanie wynikające z odpowiedzialności odszkodowawczej 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.

W konsekwencji, stwierdzenie po stronie Gminy obowiązku naprawienia szkody wymaga wykazania zdarzenia prawnego, z którym przepis ustawy wiąże odpowiedzialność odszkodowawczą, zaistnienia szkody oraz adekwatnego związku przyczynowego między zdarzeniem prawnym a szkodą. Wobec oparcia odpowiedzialności odszkodowawczej gminy na zasadzie ryzyka, przesłanką obowiązku naprawienia szkody jest bezprawność działania lub zaniechania gminy.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy, należy stwierdzić, że powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że lokal mieszkalny stanowiący przedmiot własności powodów był zajmowany przez J. C., z wyłączeniem pomieszczenia o powierzchni 18,4 m², do którego była lokatorka nie miała dostępu. Nadto wskazać należy, że ww. pomieszczenie było przedmiotem najmu w okresie od 1 sierpnia do 30 listopada 2018 r. Wyrokiem Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 21 października 2008 r. w sprawie o sygnaturze akt I C 1302/07 orzeczono wobec byłej lokatorki eksmisję i jednocześnie wstrzymano wykonanie wyroku w tym zakresie do czasu przedstawienia przez Gminę oferty najmu lokalu socjalnego. W kontekście ustalonego stanu faktycznego, nie ulega wątpliwości, że nastąpiło zdarzenie prawne rodzące odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanej Gminy, albowiem pozwana wbrew obowiązkowi orzeczonemu wskazanym wyrokiem nie przedstawiła J. C. oferty najmu lokalu socjalnego w okresie objętym powództwem (od 11 listopada 2017 r. do 20 grudnia 2018 r. w zakresie

spodziewanego czynszu najmu oraz od 11 listopada 2017 r. do 31 grudnia 2018 r. w zakresie poniesionych opłat eksploatacyjnych przypadających od lokalu). Tym samym, pozwana Gmina uchybiła obowiązkowi przewidzianemu w art. 75 ust. 1 Konstytucji RP z dnia 2 kwietnia 1997 r. oraz art. 4 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, a stwierdzonemu wskazanym wyrokiem. W rezultacie, zaniechanie pozwanej Gminy nosiło znamiona bezprawności, co zaktualizowało odpowiedzialność odszkodowawczą gminy co do zasady. Należy nadto podkreślić, że z pism wymienianych między stronami przed wszczęciem niniejszego postępowania wynika, że pozwana Gmina spełniała świadczenie odszkodowawcze na rzecz poprzednich prawnych powodów, H. P. i I. P.; odmówiła jednak zaspokojenia roszczeń powodów, wskazując na brak kontynuacji praw między powodami a ich poprzednikami prawnymi.

W ocenie Sądu, po stronie powodów powstała szkoda wyrażająca się w stracie w wysokości rzeczywiście poniesionych kosztów eksploatacyjnych przypadających od lokalu oraz utraconych korzyściach obejmujących możliwy do uzyskania i spodziewany czynsz najmu wskazanego lokalu socjalnego. W ocenie Sądu brak było podstaw do przyjęcia, że strata i utracone korzyści odnoszą się do lokalu w całości. Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, J. C. zajmowała wskazany lokal z wyłączeniem pomieszczenia o powierzchni 18,4 m². Wskazane pomieszczenie zostało wynajęte osobie trzeciej przez powodów za czynsz w wysokości 560 zł, przy jednoczesnym obowiązku ponoszenia przez wskazaną osobę części opłat eksploatacyjnych w wysokości 160 zł. Stosunek najmu trwał w okresie od 1 sierpnia do 30 listopada 2018 r. Jednocześnie, wskazany wyrok eksmisyjny nakazywał J. C. opróżnienie, opuszczenie i wydanie pomieszczeń rzeczywiście przez nią zajmowanych, z wyłączeniem wskazanego pomieszczenia, które pozostawało w dyspozycji właścicieli lokalu. Okoliczność, że ze względu na niedogodności związane z wynajęciem wskazanego pomieszczenia osobom trzecim powodowie nie byli w stanie przez pewien czas go wynajmować pozostaje bez znaczenia dla zakresu odpowiedzialności Gminy. Skoro stwierdzony w wyroku obowiązek eksmisyjny odnosił się do części lokalu, Gmina nie może ponosić odpowiedzialności za szkodę wynikłą z trudności w wynajęciu części lokalu niezajmowanej przez osobę uprawnioną do lokalu socjalnego. Granice obowiązku naprawienia szkody wyznacza zatem powierzchnia lokalu zajmowana przez osobę uprawnioną do lokalu socjalnego. Jednocześnie wskazać należy, że czerpanie przez powodów pożytków związanych z najmem części pomieszczenia nie było obiektywnie niemożliwe, ponieważ jak wynika ze stanu faktycznego ustalonego w niniejszej sprawie, powodowie wynajmowali wskazany lokal przez okres czterech miesięcy.

Ścisłe udowodnienie wysokości szkody poniesionej przez powodów było znacznie utrudnione, wobec trudności z jednoznacznym określeniem wielkości opłat eksploatacyjnych przypadających od części lokalu (również w zakresie tej części lokalu, która służy do wspólnego użytku osób zajmujących poszczególne pokoje) oraz niemożności ustalenia czynszu możliwego do uzyskania na wolnym rynku za najem pomieszczenia stanowiącego część lokalu. Nadto, niemożliwe do ustalenia jest rzeczywiste zużycie wody, gazu, prądu, ciepła przez poszczególne osoby zajmujące określone pomieszczenia. Jednakże, stosownie do treści art. 322 k.p.c. jeżeli w sprawie o naprawienie szkody, o dochody, zwrot bezpodstawnego wzbogacenia lub o świadczenie z umowy o dożywocie sąd uzna, że ścisłe udowodnienie wysokości żądania jest niemożliwe lub nader utrudnione, może w wyroku zasądzić odpowiednią sumę według swej oceny, opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy. Stosując wskazaną normę, Sąd przyjął, że wysokość szkody poniesionej przez powodów należy obliczyć w stosunku powierzchni zajmowanej przez J. C. do powierzchni całego lokalu. W konsekwencji, Sąd zastosował proporcję 71,7 m²/90,1 m². Mając zatem na względzie wysokość rzeczywiście poniesionych przez powodów opłat eksploatacyjnych przypadających za lokal, a wskazanych w pozwie, wysokość części opłat uiszczonych przez najemcę pomieszczenia w okresie od 1 sierpnia do 30 listopada 2018 r. oraz wskazaną wyżej proporcję, Sąd ustalił, że opłaty eksploatacyjne przypadające od części lokalu zajmowanej przez J. C. za okres objęty pozwem wynoszą 10.025,59 zł. W taki sam sposób Sąd ustalił wysokość czynszu możliwego do uzyskania przez powodów w okresie objętym pozwem w razie wynajęcia lokalu na wolnym rynku. Przyjmując zatem hipotetyczną wysokość czynszu w kwocie 2500 zł i uwzględniając czynsz uiszczony przez najemcę pomieszczenia o powierzchni 18,4 m² oraz proporcję 71,7 m²/90,1 m², Sąd ustalił wysokość czynszu należnego powodom w kwocie 26.255,5 zł. Czynsz możliwy do uzyskania przez powodów w przypadku wynajęcia lokalu składa się na poniesioną przez nich szkodę w zakresie *lucrum cessans*. Nie ulega jednocześnie wątpliwości, że powodowie udowodnili zasadność żądania w zakresie utraconych korzyści, albowiem jak wynika z przedłożonych przez nich dokumentów, wynajmują

oni pozostałe lokale znajdujące się we wskazanym budynku, co w jednoznaczny sposób wskazuje na to, że po ich stronie istniał zamiar wynajęcia wskazanego lokalu, zaś na skutek bezprawnego zaniechania pozwanej Gminy w zakresie wykonania obowiązku dostarczenia J. C. lokalu socjalnego nie uzyskali oni czynszu, który byłby im należy w razie wynajęcia lokalu według stawek istniejących na wolnym rynku.

W konsekwencji, na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów i art. 417 §1 k.c., art. 481 §1 k.c. Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powodów będących małżonkami solidarnie kwotę 36.281,09 zł wraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty 16.507,76 zł za okres od dnia 16 maja 2018 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 19.773,33 zł za okres od dnia 16 stycznia 2019 r. do dnia zapłaty. Przy ustaleniu kwot, od których należne były powodom odsetki oraz początku biegu roszczenia o ich zapłatę Sąd przyjął datę wytoczenia powództwa i rozszerzenia powództwa. Kwota 16.507,76 zł stanowi równowartość opłat eksploatacyjnych i spodziewanego czynszu za okres od 11 listopada 2017 r. do 30 kwietnia 2018 r. Sąd uwzględnił żądanie powodów przy oznaczeniu wskazanego okresu. Nie ulega wątpliwości, że powodowie mogli żądać odsetek za opóźnienie już od daty wytoczenia powództwa, skoro ich żądanie było poprzedzone wezwaniem do zapłaty, aktualizującym obowiązek świadczenia powoda stosownie do treści art. 455 k.c. Mając na względzie treść powołanego przepisu, w zakresie żądania zapłaty odsetek od pozostałej sumy, Sąd przyjął za datę początkową biegu roszczenia o odsetki 16 stycznia 2019 r., tj. dzień następujący po tygodniu od dnia doręczenia pozwanej odpisu pisma rozszerzającego powództwo. Wskazane pismo należy bowiem zakwalifikować jako wezwanie do zapłaty, a zatem jeżeli zostało ono skutecznie doręczone pozwanej w dniu 8 stycznia 2016 r., to obowiązek niezwłocznego spełnienia świadczenia powstał w dniu 15 stycznia 2016 r., tj. po tygodniu od doręczenia wezwania. Przy uwzględnieniu okoliczności niniejszej sprawy, Sąd doszedł do przekonania, że niezwłoczne spełnienie świadczenia powinno nastąpić w terminie 7 dni od doręczenia wezwania. W konsekwencji, obowiązek zapłaty odsetek objął okres od dnia następującego po dniu doręczeniu wezwania aż do dnia zapłaty.

W pozostałym zakresie, Sąd na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, art. 417 k.c. stosowanych a contrario, Sąd oddalił powództwo, uznając, że powodowie nie ponieśli szkody w zakresie opłat eksploatacyjnych i możliwego do uzyskania czynszu przypadających od pomieszczenia o powierzchni 18,4 m² pozostającego w ich dyspozycji i nieobjętego eksmisją orzeczoną wyrokiem z dnia 31 stycznia 2012 r. Sąd Rejonowy w Gdyni w sprawie o sygn. akt I C 214/11.

Wobec cofnięcia przez powodów pozwu w zakresie ustalenia odpowiedzialności odszkodowawczej Gminy na przyszłość, Sąd oddalił powództwo w tej części albowiem strona pozwana po otrzymaniu pisma zawierającego cofnięcie pozwu w tym zakresie nie wyraziła na to zgody, a cofnięcie nastąpiło po rozprawie.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 100 k.p.c. – z uwzględnieniem stawek opłat określonych w § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U., poz. 1800 ze zm.) i § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2018 r., poz. 265, tekst jednolity) i przyjmując, że powodowie wygrali w 69 % (przegrywając w zakresie, w jakim postępowanie umorzono, a powództwo oddalono), a pozwany w 31 %, rozdzielił koszty stosunkowo. Zważyć należy, iż strona powodowa poniosła w niniejszej sprawie koszty opłaty sądowej od pozwu (2.623 zł), opłaty za czynności pełnomocnika – adwokata w stawce minimalnej (5.400 zł), opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (17 zł), wynagrodzenie biegłego (1332,36 zł) w łącznej wysokości 9.372,36 zł, z czego należy mu się od przeciwnika zwrot kwoty 6.466,93 zł. Z kolei pozwany poniósł koszty w postaci opłaty za czynności pełnomocnika – radcy prawnego w stawce minimalnej (5400 zł), z czego pozwanemu należy się od powoda zwrot kwoty 1.674 zł. Po wzajemnym skompensowaniu kosztów należało zasądzić od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 4.792,93 zł.

W niniejszej sprawie powodowie uiścili zaliczkę na poczet wynagrodzenia biegłego w wysokości 1500 zł. Koszt sporządzenia opinii biegłego opiewały ostatecznie na kwotę 1332,36 zł. W konsekwencji różnica między kosztami pobranymi od strony a kosztami należnymi wynosiła 167,64 zł. Sąd na podstawie art. 84 ust. 1 ustawy o kosztach

sądowych w sprawach cywilnych nakazał zwrócić od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni na rzecz powodów kwotę 167,64 zł tytułem nadwyżki między kosztami pobranymi a kosztami poniesionymi.