

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 października 2019 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:  
Przewodniczący: sędzia Tadeusz Kotuk  
Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 października 2019 r. w G. sprawy z powództwa L. N. przeciwko Gminie M. G.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej Gminy M. G. na rzecz L. N. kwotę 24.950 zł (dwadzieścia cztery tysiące dziewięćset pięćdziesiąt złotych) oraz odsetki ustawowe za opóźnienie od kwot:

- a. 648 zł za okres od 19 stycznia 2017 r. do dnia zapłaty,
- b. 1057 zł za okres od 1 lutego 2017 r. do dnia zapłaty,
- c. 1057 zł za okres od 1 marca 2017 r. do dnia zapłaty,
- d. 1070 zł za okres od 1 kwietnia 2017 r. do dnia zapłaty,
- e. 1070 zł za okres od 1 maja 2017 r. do dnia zapłaty,
- f. 1070 zł za okres od 1 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty,
- g. 1078 zł za okres od 1 lipca 2017 r. do dnia zapłaty,
- h. 1078 zł za okres od 1 sierpnia 2017 r. do dnia zapłaty,
- i. 1078 zł za okres od 1 września 2017 r. do dnia zapłaty,
- j. 1091 zł za okres od 1 października 2017 r. do dnia zapłaty,
- k. 1091 zł za okres od 1 listopada 2017 r. do dnia zapłaty,
- l. 1091 zł za okres od 1 grudnia 2017 r. do dnia zapłaty,
- m. 1091 zł za okres od 1 stycznia 2018 r. do dnia zapłaty,
- n. 1091 zł za okres od 1 lutego 2018 r. do dnia zapłaty,
- o. 1091 zł za okres od 1 marca 2018 r. do dnia zapłaty,
- p. 1120 zł za okres od 1 kwietnia 2018 r. do dnia zapłaty,
- q. 1120 zł za okres od 1 maja 2018 r. do dnia zapłaty,
- r. 1120 zł za okres od 1 czerwca 2018 r. do dnia zapłaty,
- s. 1154 zł za okres od 1 lipca 2018 r. do dnia zapłaty,

- t. 1154 zł za okres od 1 sierpnia 2018 r. do dnia zapłaty,
- u. 1154 zł za okres od 1 września 2018 r. do dnia zapłaty,
- v. 1188 zł za okres od 1 października 2018 r. do dnia zapłaty,
- w. 1188 zł za okres od 1 listopada 2018 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanej Gminy M. G. na rzecz L. N. kwotę 5.466 zł (pięć tysięcy czterysta sześćdziesiąt sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazuje ściągnąć od pozwanej Gminy M. G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 1262,66 zł (jeden tysiąc dwieście sześćdziesiąt dwa złote sześćdziesiąt sześć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 1189/18

## UZASADNIENIE

### ***Stan faktyczny***

Od 2011 r. L. N. jest właścicielką zabudowanej nieruchomości przy ul. (...) w G. (księga wieczysta (...)).

Okoliczność bezsporna

Prawomocnym wyrokiem z dnia 7 grudnia 2016 r. Sąd Rejonowy w G. nakazał D. S., J. H., M. H. (1), M. H. (2), W. H., G. M. opróżnienie w/w nieruchomości oraz przyznał im prawo do lokalu socjalnego, wstrzymując eksmisję do czasu złożenia eksmitowanym oferty zawarcia takiej umowy z Gminą M. G.. Gmina M. G. występowała w owym procesie jako interwenient uboczny. W/w wyrok uprawomocnił się 18 stycznia 2017 r.

Dowód: odpis wyroku z adnotacją o prawomocności, k. 15

W okresie od 19 stycznia 2017 r. do 30 listopada 2018 r. Gmina M. G. nie złożyła w/w eksmitowanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego tłumacząc to realizowaniem zobowiązań „sukcesywnie według kolejności na liście” oraz informując powódkę, że „nie ma możliwości określenia wiążącego terminu zapewnienia odpowiedniego lokalu socjalnego”.

Dowód: pisma, k. 22, 25

Pełnomocnik powódki wezwał pozwanego do zapłaty 12.180 zł pismem z dnia 23 lipca 2018 r.

Dowód: pismo, k. 27-28

W styczniu 2017 r. powódka mogła uzyskać miesięczny czynsz rynkowy z wynajmu w/w nieruchomości na poziomie 648 zł, w miesiącach luty-marzec 2017 r. – po (...), w okresie kwiecień-czerwiec 2017 r. – po 1070 zł, lipiec-wrzesień 2017 r. – po 1078 zł, październik 2017-marzec 2018 – po 1091 zł, kwiecień-czerwiec 2018 – po 1120 zł, lipiec-wrzesień 2018 – po 1154 zł, październik-listopad 2018 – po 1188 zł.

Dowód: opinia biegłego, k. 53-67

L. N. zakupiła przedmiotową nieruchomość na cele wynajmu (ekonomicznym celem było uzyskanie przychodu ułatwiającego spłatę kredytu).

Dowód: zeznania powódki, k. 40v

### ***Ocena dowodów***

Zeznania powódki uznana za wiarygodne i szczere.

Opinię biegłego sądowego K. L. uznano za jasną, pełną i wewnętrznie niesprzeczną.

Pozostałe okoliczności sprawy są w istocie niesporne.

### **Kwalifikacja prawna**

Powództwo (z uwzględnieniem rozszerzenia: vide k. 81-82) uznano w całości za zasadne.

Wysokość roszczenia została wykazana należycie dowodem z opinii biegłego obrazującym możliwy do uzyskania czynsz najmu, gdyby budynek był opróżniony.

Powódka oparła powództwo na treści art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. Nr 31 z 2005 r., poz. 266 ze zm.) w zw. z art. 417 k.c., który stanowi, iż 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. Zgodnie z powyższym, do przyjęcia odpowiedzialności pozwanej Gminy G. konieczne było zaistnienie łącznie trzech przesłanek: szkody po stronie powódki, niezgodnego z prawem działania lub zaniechania pozwanej przy wykonywaniu władzy publicznej oraz związku przyczynowego pomiędzy szkodą a zachowaniem pozwanej. Zdaniem sądu wszystkie wymienione okoliczności zostały w przedmiotowej sprawie wykazane przez powódkę. Szkada miała charakter utraconych korzyści (lucrum cessans).

Gmina nie wykazała żadnych przesłanek niweczących jej odpowiedzialność. Zagadnienie winy nie jest elementem konstrukcyjnym zobowiązania organu władzy publicznej w myśl art. 417 k.c.

Przepis art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów [...] podlegał zastosowaniu w brzmieniu sprzed ostatniej nowelizacji, która weszła w życie 21 kwietnia 2019 r.

Ustęp 5 art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów [...] formułuje roszczenie odszkodowawcze mające stanowić odpowiednik zobowiązania byłych lokatorów (ust. 1-3) i w takim sensie jest **dokładnym odwzorowaniem ich zobowiązania**, tak w zakresie kwot głównych jak i charakteru należności – mających charakter okresowy.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w **punkcie I**. sentencji na mocy art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów [...] w zw. z art. 481 § 1 i § 2 k.c.

### **Koszty**

O kosztach procesu orzeczono jak w **punkcie II**. sentencji na mocy art. 98 § 1 k.p.c. Na zasądzone od przegrywającej proces Gminy składa się: opłata od pozwu (749 zł + 500 zł), opłata za czynności adwokackie w stawce minimalnej (3.600 zł, § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, ze zm.), zaliczka na biegłego 600 zł.

W **punkcie III**. nakazano ściągnąć od pozwanej na mocy art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nieuiszczone koszty sądowe stanowiące niezaliczkowaną część wynagrodzenia biegłego (1.262,66 zł).