

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 2 kwietnia 2014 roku powódka A. G. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej Gminy K. kwoty 5.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu pisma A. G. wskazała, iż na mocy aktu własności ziemi z dnia 27 lutego 1975 roku nabyła własność nieruchomości położonych w obrębie P., gm. K., oznaczonych nr geodezyjnymi (...). Od około 2 lat w budynku posadowionym na należącej do niej nieruchomości oznaczonej nr geodezyjnym (...) bez tytułu prawnego zamieszkują M. i T. B.. Sąd Rejonowy w S. prawomocnym wyrokiem z dnia 17 lipca 2013 roku, wydanym w sprawie prowadzonej pod sygn. akt I C 140/13, nakazał M. i T. B., aby opuścili lokal i wydali go pozwanej, ustalił ich uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego oraz wstrzymano wykonanie wyroku do czasu przedstawienia przez Gminę K. oferty zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego. Strona pozwana, mimo zobowiązania, nie zapewniła tegoż lokalu, w związku z czym M. i T. B. nadal zamieszkują na terenie nieruchomości należącej do powódki, a zarazem nie uiszczają z tego tytułu żadnych opłat. Z uwagi na powyższe A. G. wniosła o zasądzenie od Gminy K. odszkodowania za okres 10 miesięcy – tj. od lipca 2013 roku do kwietnia 2014 roku, przy czym jako rzeczywistą stratę czynszu podała kwotę 500 zł miesięcznie. Pozew został doręczony stronie pozwanej dnia 18 kwietnia 2014 roku.

W odpowiedzi na pozew datowanej na dzień 5 maja 2014 roku pełnomocnik pozwanej wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. Argumentując powyższe strona pozwana wskazała, iż Gmina K. nie złożyła oferty lokalu socjalnego T. i M. B. (1), gdyż nie posiada takiego w swoich zasobach. Zakwestionowała ponadto wskazywaną przez powódkę wysokość szkody oraz twierdzenie, iż na terenie należącej do niej nieruchomości w dalszym ciągu zamieszkuje M. B. (1), bowiem miejsce pobytu tego ostatniego nie jest znane od września 2013 roku.

Stanowiska stron pozostały niezmiennie w toku całego postępowania.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym, oznaczona numerem ewidencyjnym (...), o powierzchni (...), położona w obrębie (...) P., jednostka ewidencyjna K., zarówno w chwili obecnej, jak i w okresie objętym żądaniem pozwu, stanowi własność A. G. (k. 5 – 7).

Usytuowany na powyższej nieruchomości budynek mieszkalny został wybudowany w latach 50-tych XX wieku. Jest budynkiem drewnianym, parterowym, bez przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych, z przyłączem energetycznym, ogrzewanym lokalnie przez piece kaflowe, o pow. użytkowej (...) m<sup>2</sup>. Wewnątrz znajdują się dwa pokoje, kuchnia, przedpokój i sieni. Na działce usytuowana jest studnia (okoliczności bezsporne, opinia biegłego k. 45 – 56).

Na terenie powyższej nieruchomości T. B. zamieszkiwała przez cały okres objęty żądaniem pozwu – tj. od dnia 1 lipca 2013 roku do dnia 30 kwietnia 2014 roku – jak i mieszka obecnie, natomiast M. B. (1) zamieszkiwał tamże do dnia 24 listopada 2013 roku (zeznania T. B. k. 38v - 39). W tym czasie nie uiszczali oni żadnych opłat, jednakże – przed wprowadzeniem się – naprawili konstrukcję dachu i wymienili jego pokrycie, wymienili trzy okna i stolarkę drzwiową, ocieplili budynek i strop nad parterem, wykonali piec kaflowy (zeznania świadków M. K. k. 31, T. B. k. 39, opinia biegłego sądowego k. 45 – 54).

Sąd Rejonowy w S. prawomocnym wyrokiem z dnia 17 lipca 2013 roku, prowadzonym pod sygn. akt I C 140/13, nakazał pozwanym M. B. (1) i T. B., aby opróżnili z rzeczy własnych i wydali powódce A. G. budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy – stodołę położone na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni (...), w obrębie (...) P., jednostka ewidencyjna K., przyznał M. B. (1) i T. B. prawo do lokalu socjalnego, który zapewni Gmina K., a także

wstrzymał wykonanie wyroku w punkcie I do chwili złożenia przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (k. 8).

Pismem z dnia 12 czerwca 2014 roku Gmina K., w związku z powyższym wyrokiem Sądu Rejonowego w S., wezwała T. B. do stawienia się w dniu 27 czerwca 2014 roku celem zaproponowania lokalu socjalnego i omówienia warunków umowy (k.37). Wskazany w powyższym piśmie lokal nie był podłączony do sieci wodno – kanalizacyjnej, WC znajdowało się na zewnątrz budynku, zaś wynajmujący zobowiązany byłby do ponoszenia opłat z tytułu czynszu. T. B. zgłosiła się w wyznaczonym terminie, oświadczyła wówczas, iż nie posiada środków na utrzymanie i przeprowadzkę (k. 36). Propozycji najmu lokalu nie przedstawiono jej wówczas na piśmie, a jedynie opisano stan lokalu (zeznania świadka T. B. k. 39).

### **Sąd zważył, co następuje:**

W niniejszej sprawie powódka dochodził od Gminy K. zapłaty odszkodowania za niedostarczenie przez pozwaną - osobom zajmującym lokal będący własnością powódki, przyznanego im w wyroku eksmisyjnym lokalu socjalnego. Roszczenie to znajduje swoje oparcie w treści art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Przepis powyższy wskazuje, iż w przypadku, gdy gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150). Natomiast stosownie do art. 417 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.

W świetle powyższych przepisów niewątpliwym jest, iż przesłankę bezprawności działania lub zaniechania organu realizuje już samo niedostarczenie lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku. Dla zaistnienia powyższej odpowiedzialności znaczenia nie ma podnoszony przez stronę pozwaną argument niewystarczającej ilości lokali w stosunku do zapotrzebowania oraz konieczności działania Gminy K. zgodnie z przepisami prawa miejscowego, określającymi zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu komunalnego. Odpowiedzialność 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 została bowiem oparta na zasadzie ryzyka i ma charakter obiektywny. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy było również, czy Gmina K. wystąpiła do M. T. lub T. T. z ofertą zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego po w okresie objętym żądaniem pozwu, a więc po 30 kwietnia 2014 roku. Jednocześnie w sprawie bezspornym było, iż z propozycji dostarczenia lokalu socjalnego osobom uprawnionym do niego na podstawie wyroku Sądu Rejonowego w S. z dnia 17 lipca 2013 roku pozwana nie złożyła co najmniej do czerwca 2014 roku.

W dalszej kolejności wskazać należy, iż warunkiem zaistnienia odpowiedzialności odszkodowawczej po stronie gminy jest spełnienie przesłanki powstania szkody o jej adekwatnego związku przyczynowego z niedostarczeniem przez gminę osobom uprawnionym na podstawie wyroku do lokalu socjalnego. Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 19 czerwca 2008 r., V CSK 31/08 i z dnia 13 stycznia 2010 r., II CSK 323/09 opowiedział się za zasadą pełnego odszkodowania należnego od gminy w przypadku niewykonania przez nią obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego. Tym samym powinno ono objąć zarówno poniesione przez właściciela lokalu straty – *damnum emergens* – jak i utracone zyski – *lucrum cessans* (art. 361 § 2 k.c.).

W niniejszym przypadku powstała szkoda spowodowana była nieuiszczeniem przez lokatora opłat za używanie budynku mieszkalnego, a jednocześnie związana była z koniecznością znoszenia przez powódkę dalszego zajmowania jego własności - do chwili dostarczenia lokalu socjalnego – przez osoby eksmitowane, a zarazem z pozbawieniem jej uprawnienia do dysponowania i korzystania z przedmiotu swojej własności (w tym do wynajęcia budynku innym osobom).

Wysokość szkody, z tytułu niemożności dysponowania przez powódkę przedmiotowym domem mieszkalnym, zajmowanym początkowo przez T. i M. B. (1), a następnie wyłącznie T. B., Sąd ustalił w oparciu o opinię biegłego

sądowego z zakresu szacowania nieruchomości W. H.. Z uwagi na brak na lokalnym rynku ofert najmu pomieszczeń o podobnym położeniu, stanie technicznym, stopniu wyposażenia w sieci i urządzenia komunalne, pozbawionych węzła sanitarnego, biegły oszacował wysokość czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu na podobnym poziomie, poprzez określenie średniej stawki czynszu dla umów najmu lokali mieszkalnych położonych w K., wyposażonych w media, a następnie dokonał jej korekcji z uwagi na położenie nieruchomości oraz standard wyposażenia lokalu. Uzyskaną w ten sposób stawkę czynszu za 1 m<sup>(2)</sup> powierzchni użytkowej – wynoszącą (...) zł/m<sup>(2)</sup> – pomnożyć należało przez powierzchnię użytkową budynku ((...) <sup>(2)</sup>). Tym samym należało przyjąć, że średni czynsz najmu przedmiotowej nieruchomości wynosi (...)zł miesięcznie (k. 45 – 54). Zarzuty do powyższej opinii zgłosiła strona pozwana. W jej ocenie biegły sądowy w sposób nieuzasadniony przyjął średnią stawkę czynszu na poziomi (...) zł/m<sup>(2)</sup>, a także dokonał zbyt małego – wyłącznie 50% - obniżenia tejże stawki z uwagi na standard lokalu, w szczególności brak dostępu do mediów.

W opinii uzupełniającej z dnia 19 listopada 2011 roku biegły podał, iż jak uprzednio wskazywał w opinii, do określenia wartości czynszu za wynajem przyjęto umowy najmu lokali położonych w K., wyposażonych w media. Determinowało to korekcję powyższej stawki z uwagi na odmienne położenie oraz obniżony standard. Podkreślił przy tym, iż przedmiotowy budynek mieszkalny ma dostęp do sieci energetycznej i dostęp do wody ze studni, nie sposób więc stwierdzić, by nie miał dostępu do żadnych mediów, zaś zły stan techniczny oraz niski standard wykończenia i wyposażenia zastały uwzględnione w opinii (k. 98 – 99).

W ocenie Sądu opinia biegłego sądowego W. H. zasługiwała na uwzględnienie jako wyczerpująca, logiczna i odpowiadająca precyzyjnie na postawione pytania. Biegły oceniając możliwą do osiągnięcia stawkę czynszu za najem przedmiotowego budynku mieszkalnego uwzględnił zarówno położenie nieruchomości, jej charakter, stan budynku przed dokonaniem przez T. i M. B. (1) nakładami, niski standard wykończenia, brak podłączenia do sieci wodno – kanalizacyjnej, konieczność donoszenia do budynku wody ze studni i korzystania z położonego poza budynkiem wc. Z tych też względów dokonał znacznej korekcji stawki czynszu – zmniejszając ją o 62% w stosunku do średniej stawki czynszu najmu lokali uzyskiwanej w K.. Wszelkie wątpliwości strony pozwanej biegły sądowy szczegółowo wyjaśnił w swojej opinii uzupełniającej. Tym samym sporządzoną opinię należało uznać za wartościowy materiał dowodowy w niniejszej sprawie.

Podkreślić przy tym należy, iż wysokość utraconego zysku niezależna była od liczby osób zamieszkujących na terenie nieruchomości (a więc czy mieszkała tam wyłącznie T. B., czy również M. B. (2)), a wyłącznie od cech nieruchomości i okresu pozbawienia władztwa nad rzeczą. Tym samym na rozstrzygnięcie Sądu nie mógł mieć wpływu fakt, iż M. B. (2) w okresie objętym powództwem opuścił przedmiotową nieruchomość, zaś w dalszym ciągu mieszkała tam wyłącznie T. B., skoro obowiązek gminy do dostarczenia lokalu socjalnego odnosił się do obu osób zamieszkujących tam bez tytułu prawnego.

Mając powyższe na uwadze Sąd ustalił, iż z uwagi na pozbawienie powódki uprawnienia do dysponowania i korzystania z przedmiotu swojej własności w okresie od 1 lipca 2013 roku do 30 kwietnia 2014 roku, A. G. ponosiła szkodę w łącznej wysokości 1746,50 zł (10 miesięcy x 174,60 zł). W pozostałej części powództwo podlegało oddaleniu.

Stosownie do art. 481 § 1 i 2 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, przy czym jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Obowiązek zapłaty odszkodowania z tytułu niedostarczenia przyznanego w wyroku eksmisyjnym lokalu socjalnego ma charakter bezterminowy, wobec czego w niniejszej sprawie zastosowanie będzie miał przepis art. 455 k.c. Przepis wskazuje ten, iż w przypadku, gdy termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Skoro powódka nie wykazała, by wzywała pozwaną do zapłaty odszkodowania, za wezwanie takie należało wniesienie powództwa w niniejszej sprawie. Mając na uwadze datę doręczenia pozwu Gminie K., uznać należało, iż pozostawała ona w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia od dnia następnego, tj. od dnia 18 kwietnia 2014 roku i od tej daty należało zasądzić odsetki ustawowe.

O kosztach procesu orzeczono stosownie do wskazane w art. 100 k.p.c. zasady stosunkowego rozdzielenia, biorąc pod uwagę, iż powództwo zostało uwzględnione jedynie w 34%, a tym samym Gmina K. wygrała sprawę w 66%. W niniejszej sprawie powódka była zwolniona w całości z kosztów sądowych, natomiast pozwana poniosła wydatki na zaliczkę na poczet wynagrodzenia biegłego w wysokości 500 zł, opłatę od zażalenia w wysokości 40 zł oraz koszty wynagrodzenia zastępstwa procesowego w wysokości 600 zł. Tym samym tytułem zwrotu kosztów procesu od powódki na rzecz pozwanej należało zasądzić kwotę 752,86 zł.

Wysokość kosztów zastępstwa procesowego ustalone zostały zgodnie z § 6 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.).

Na mocy art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał pobrać od stron nieuiszczoną dotychczas opłatę od pozwu w wysokości 250 zł oraz wydatki poniesione tymczasowo przez Skarb Państwa związane z opinią biegłego sądowego W. H. w kwocie 745,33 zł. Biorąc pod uwagę wynik procesu od powódki należy pobrać kwotę 485,10zł, zaś od pozwanej kwotę 260,40 zł.