

Sygn. akt I C 2974/16

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lipca 2017 r.

**Sąd Rejonowy w Olsztynie, I Wydział Cywilny,**

w składzie:

Przewodniczący: SSR Tomasz Bulkowski

Protokolant: Natalia Tuszyńska

po rozpoznaniu w dniu 3 lipca 2017 r., w O., na rozprawie,

sprawy z powództwa:

1. S. K., B. K.

przeciwko R. C. (1), A. C. (1), A. C. (2)

o zapłatę

2. S. K., B. K.

przeciwko Gminie O.

o zapłatę

Ad. 1

I. zasądza od pozwanych R. C. (1), A. C. (1), A. C. (2) na rzecz powodów S. K., B. K. kwotę (...),78 (szesnaście tysięcy osiemdziesiąt pięć 78/100) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie

- od kwoty 16043,78 zł od dnia 3 października 2016 roku do dnia zapłaty,

- od kwoty 42 zł od dnia 1 listopada 2016 roku, do dnia zapłaty

z zastrzeżeniem, że spełnienie świadczenia przez któregokolwiek z pozwanych zwalnia pozostałych;

II. oddala powództwo wobec R. C. (1), A. C. (1), A. C. (2) w pozostałym zakresie;

III. nakazuje ściągnąć solidarnie od powodów na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Olsztynie 593,96 (pięćset dziewięćdziesiąt trzy 96/100) złotych nieuiszczonych kosztów sądowych;

IV. zasądza od pozwanych R. C. (1), A. C. (1), A. C. (2) na rzecz powodów S. K., B. K. część kosztów procesu w kwocie (...),88 (tysiąc pięćset jeden 88/100) złotych, z zastrzeżeniem, że spełnienie świadczenia przez któregokolwiek z pozwanych zwalnia pozostałych

V. nie obciąża pozwanych R. C. (1), A. C. (1), A. C. (2) kosztami procesu na rzecz powodów w pozostałej części;

VI. przyznać radcy prawnemu K. B. (1) wynagrodzenie w kwocie 2400 zł (dwa tysiące czterysta złotych) + podatek VAT tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanym z urzędu, którą wypłacić ze Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Olsztynie,

Ad. 2

VII. oddać powództwo w stosunku do Gminy O.;

VIII. zasądza od powodów na rzecz pozwanej Gminy O. 1200 (tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu – kosztów zastępstwa procesowego.

SSR Tomasz Bulkowski

Sygn. akt I C 2974/16

## UZASADNIENIE

Powodowie S. K. i B. K. wnieśli o zasądzenie od pozwanej Gminy O. na ich rzecz kwoty 2550,33 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu, tj. od dnia 3 października 2016r. do dnia zapłaty i kosztami procesu.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że dochodzona pozwem kwota stanowi odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...), który został kupiony przez powodów w dniu 16 września 2015r. W stosunku do byłych lokatorów – A. C. (2), A. C. (1) i R. C. (1) - orzeczono nakaz opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu, przy czym jednocześnie przyznano im prawo do otrzymania lokalu socjalnego, ze wstrzymaniem wykonania orzeczenia do czasu złożenia im przez pozwaną Gminę O. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Pozwana nie wykonała ciążącego na niej obowiązku. W dniu 24 lipca 2016r. powodowie zawarli umowę najmu przedmiotowego lokalu z A. S. i ustalili wysokość czynszu na 3000 zł miesięcznie. Wydanie lokalu uzależnione zostało od uprzedniego opróżnienia go przez dotychczasowych lokatorów. Powodowie wskazali, że na dochodzoną pozwem kwotę składa się kwota 2550,33 zł odpowiadająca jedynie części należnego powodom czynszu, jaki otrzymaliby z tytułu najmu, gdyby lokal nie był bezumownie zajmowany przez dotychczasowych lokatorów, należny od dnia 10 sierpnia 2016r., tj. od czasu uprawomocnienia się wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie w przedmiocie eksmisji do dnia wniesienia pozwu. Nadto, przy ustalaniu wysokości należnego powodom od pozwanej odszkodowania, odjęto również kwotę 438,78 zł miesięcznie, stanowiącą równowartość dotychczasowego czynszu najmu od lokatorów, który to czynsz zobowiązani są uiszczać na mocy przepisu art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Pozwana Gmina O. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwana podała, że lokale przeznaczane na lokale socjalne, wydzielane są z istniejącego zasobu mieszkaniowego. Jednocześnie pozwana wskazała, że w procesie w sprawie o sygn. I C 93/16 pozwana brała udział jako interwenient uboczny. W dniu 1 sierpnia 2016r. wystąpiono do Sądu Rejonowego w Olsztynie o wydanie odpisu orzeczenia, którego do dnia wniesienia niniejszej odpowiedzi na pozew, pozwana nie otrzymała. Dodatkowo pozwana podniosła, że lokal stanowiący przedmiot eksmisji nie znajduje się w zasobach Gminy O. ani spółdzielni mieszkaniowej, a osoby prywatnej.

Odrębnym pozwem, powodowie S. K. i B. K. wnieśli o zasądzenie od pozwanych A. C. (2), A. C. (1) i R. C. (1) na ich rzecz kwoty 22302,05 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu, tj. od dnia 3 października 2016r. do dnia zapłaty i kosztami procesu.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że dochodzona pozwem kwota stanowi odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...), który został kupiony przez powodów w dniu 16

września 2015r. W stosunku do byłych lokatorów – A. C. (2), A. C. (1) i R. C. (1) - orzeczono nakaz opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu, przy czym jednocześnie przyznano im prawo do otrzymania lokalu socjalnego, ze wstrzymaniem wykonania orzeczenia do czasu złożenia im przez pozwaną Gminę O. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Lokatorzy jednak nadal zamieszkują w przedmiotowym lokalu, zatem od czasu kiedy powodowie nabyli własność lokalu, był on zajmowany przez pozwanych bez żadnego tytułu prawnego. Stosunek najmu, łączący ich z poprzednim właścicielem, uległ rozwiązaniu z dniem 1 lipca 2015r. Pozwani nie regulują na rzecz powodów żadnych należności z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. Powodowie wskazali, że na dochodzoną pozwem kwotę składa się kwota 21600 zł odpowiadająca wysokości czynszu, jaki powodowie mogliby otrzymywać z tytułu czynszu najmu, gdyby lokal nie był bezumownie zajmowany przez pozwanych, z uwzględnieniem iż lokal ten miał być z dniem 16 września 2015r. wynajmowany do celów działalności gospodarczej, a należny od dnia 10 sierpnia 2016r., tj. od czasu uprawomocnienia się wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie w przedmiocie eksmisji oraz kwotę 702,05 zł, stanowiącą równowartość dotychczasowego czynszu najmu od lokatorów, zanim ustał stosunek prawny pozwanych do lokalu, za okres od dnia 11 sierpnia 2016r., tj. od czasu uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego do czasu wytoczenia powództwa.

Pozwani A. C. (2), R. C. (1) i A. C. (1) w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o nieobciążanie ich kosztami procesu.

Motywuując swoje stanowisko w sprawie pozwani podali, że pozwana A. C. (2) mieszka w przedmiotowym lokalu od lat 40 dwudziestego wieku. Pozwani zawsze uiszczali czynsz na rzecz właścicieli. Dodali, że do dnia zainicjowania przedmiotowego procesu Gmina nie przedstawiła im oferty na lokal socjalny, dlatego też pozwani słusznie nie opuścili dotychczas lokalu powodów, gdyż nie mieliby gdzie się podziąć. Pozwani wskazali, że ich sytuacja rodzinna i materialna jest bardzo trudna. Ponadto pozwana A. C. (2) jest osobą starszą i schorowaną, zaś pozwany A. C. (1) ma stwierdzoną niepełnosprawność i razem z pozwanym R. C. (1) są osobami bezrobotnymi. Zdaniem pozwanych powodowie nie wykazali także, że należny im czynsz za najem lokalu wynosiłby dochodzoną pozwem kwotę. Pozwani podali, że nadal uiszczają czynsz miesięczny w stawce 438,78 zł.

Pismem z dnia 9 stycznia 2017r. powodowie ograniczyli żądanie pozwu w stosunku do pozwanej Gminy O. do kwoty 1739,08 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, zaś w stosunku do pozwanych A. C. (2), A. C. (1) i R. C. (1) do kwoty 16085,78 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. W tym zakresie postępowanie zostało umorzone postanowieniem wydanym dnia 3 lipca 2017 roku. Powodowie wskazali, że na ostateczną kwotę dochodzoną od pozwanych składają się kwoty: 662 zł za okres od 16 września 2015r. do dnia 30 września 2015r., 14190 zł za miesiące od października do lipca 2016r., 456 zł za okres od dnia 1 sierpnia 2016r. do 10 sierpnia 2016r., 297 zł za okres od 11 sierpnia 2016r. do dnia 31 sierpnia 2016r., 438,78 zł za miesiąc wrzesień 2016r. oraz 42 zł za okres od dnia 1 października 2016r. do 3 października 2016r. (k. 197 – 198).

### **Sąd ustalił, co następuje:**

W dniu 12 listopada 1994 r. A. C. (2) i A. C. (3) zawarli z ówczesnym właścicielem J. W. umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...). A. C. (2) zawarła umowę najmu części lokalu obejmującej dwa pokoje, kuchnię, przedpokój, wc i łazienkę o łącznej powierzchni 66,03 m<sup>2</sup>, zaś A. C. (1) pokój oraz do wspólnego korzystania kuchnię, przedpokój, wc i łazienkę. Umowy najmu z 1994 r. były wielokrotnie aneksowane. Razem z pozwaną zamieszkiwał jej syn R. C. (1).

Ostatnie aneksy podpisane zostały przez najemców i wynajmującego J. W. w dniu 29 października 2002 r. Zgodnie z tymi zmianami wprowadzonymi do umowy A. C. (2) miała płacić 330,15 zł czynszu oraz inne świadczenia, jak wywóz śmieci itp. według rachunków. Pozwany A. C. (1) miał z kolei płacić 108,63 zł oraz pokrywać inne świadczenia według rachunków.

(dowód: umowa k. 153 – 155, 157 – 159, aneksy k. 156, 160, zeznania pozwanego R. C. (1) k. 218, zeznania pozwanego A. C. (1) k. 218 ponadto: umowy najmu, k. 22-24, k. 34-36, aneksy, k. 25-33, k. 33, 37-43 w aktach sprawy o sygn. I C 93/16)

Po śmierci J. W. jego małżonka B. W. jako jedyny właściciel lokalu przy ul. (...) w O. pismem z dnia 30 marca 2015 r. wypowiedziała A. C. (2) i A. C. (1) jako najemcom dotychczasową wysokość czynszu najmu z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Czynsz nie był bowiem podwyższany od 13 lat. Wypowiedzenia dokonano za pośrednictwem pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w formie notarialnej w dniu 3 lutego 2015 r. przez B. W. synowej L. W..

(dowód: zeznania pozwanego R. C. (1) k. 218, zeznania pozwanego A. C. (1) k. 218, ponadto: pełnomocnictwo, k. 44-47, wypowiedzenia wysokości czynszu, k. 48, k. 49, pisma informacyjne, k. 50-51, k. 61-62 52, dowody nadania i potwierdzenia odbioru, k. 57-60, k. 68-71 w aktach sprawy o sygn. I C 93/16)

Najemcy odmówili przyjęcia wypowiedzenia. Pismem z dnia 4 maja 2015 r. poinformowali, że mogą płacić za przedmiotowy lokal dużo niższą stawkę i tym samym nie zgodzili się na dokonane wypowiedzenie dotychczasowej wysokości czynszu najmu

(dowód: pismo najemców z dnia 04.05.2015 r., k. 72 w aktach sprawy o sygn. I C 93/16)

Pismem z dnia 25 czerwca 2015 r. wezwano najemców do opuszczenia lokalu.

(pismo z dnia 25.06.2015 r. wraz z dowodami nadania i potwierdzeniami odbioru, k. 73, k. 74-77 w aktach sprawy o sygn. I C 93/16)

Aktualnie właścicielami lokalu położonego w O. przy ul. (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...) są S. i B. K.. Powyższe mieszkanie wymienieni nabyli w dniu 16 września 2015 r. Lokal ma powierzchnię 118,55 m<sup>2</sup>.

(okoliczność niesporna)

W chwili nabycia lokalu mieszkali w nim nadal pozwani A. C. (2) wraz z synami A. C. (1) i R. C. (1). Powód rozmawiał z pozwanymi na temat opuszczenia lokalu, proponując znalezienie mieszkania, w którym mogliby zamieszkać i za które płaciliby czynsz w wysokości około 900-1000 zł. Pozwani nie przystali na tą propozycję.

(dowód: zeznania powoda k. 218, zeznania pozwanego R. C. (1) k. 218, zeznania pozwanego A. C. (1) k. 218)

W dniu 12 stycznia 2016r. powodowie wytoczyli przed tutejszym Sądem powództwo o eksmisję pozwanym.

W konsekwencji wyrokiem z dnia 8 lipca 2016r. w sprawie o sygn. I C 93/16 Sąd Rejonowy w Olsztynie nakazał pozwanym R. C. (1), A. C. (1) i A. C. (2), aby opróżnili, opuścili i wydali powodom lokal mieszkalny nr (...), położony w O. przy ul. (...). Jednocześnie przyznano pozwanym prawo do otrzymania lokalu socjalnego i nakazano wstrzymanie opróżnienia lokalu przez pozwanym do czasu złożenia im przez Gminę O. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

(okoliczność niesporna)

Wyrok uprawomocnił się w dniu 10 sierpnia 2016r. Gmina O., która w sprawie o eksmisję występowała w charakterze interwenienta ubocznego, w dniu 5 sierpnia 2016r. wystąpiła do tutejszego Sądu o nadesłanie odpisu wskazanego orzeczenia w związku z jego uprawomocnieniem się. Odpis ten został wydany pozwanej w dniu 11 stycznia 2017r., ze stwierdzeniem, że orzeczenie jest prawomocne 7 października 2016 roku.

(dowód: wyrok k. 89; pozew k. 122 – 127, zeznania powoda k. 218, wniosek k.325 akt sprawy I C 93/16)

Pismem z dnia 15 listopada 2016r. powód wezwał Gminę O. do wykonania wyroku z dnia 8 lipca 2016r. w sprawie o sygn. I C 93/16. W odpowiedzi pozwana poinformowała, iż zarejestrowała jego wniosek w oparciu o złożoną przez niego kserokopię wyroku eksmisyjnego. Dodała jednak, iż posiada ściśle określony zasób mieszkaniowy i w jego ramach odzyskuje niewielką ilość lokali socjalnych, wobec czego nie jest możliwa realizacja złożonego wniosku.

(dowód: pisma k. 90 – 91,).

Pozwani są rodziną, zamieszkując w lokalu powodów prowadzą wspólne gospodarstwo domowe.

(okoliczności niesporne – oświadczenie o stanie majątkowym k.63-71)

Pozwaniu po złożeniu przez właścicieli lokalu oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu wystąpili do Gminy O. o przyznanie lokalu mieszkalnego z zasobów komunalnych. Pismem z 29 czerwca 2015 roku Gmina O. poinformowała R. C. (1), że powinien złożyć wniosek w terminie od 1 do 30 września i brak jest możliwości rozpatrzenia wniosku poza procedurą. Pozwana A. C. (2) została natomiast poinformowana przez Gminę O. pismem z 18 listopada 2015 roku, że nie spełnia kryteriów przyjętych w uchwale w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy O..

(pisma k.146-147)

A. C. (1) i R. C. (1) są zarejestrowani jako osoby bezrobotne bez prawa do zasiłku.

A. C. (1) jest osobą niepełnosprawną.

A. C. (2) pobiera emeryturę wraz z dodatkiem pielęgnacyjnym w wysokości 1889 zł. Jest przy tym osobą starszą i schorowaną.

Pozwani nadal zamieszkują w przedmiotowym lokalu.

(zaświadczenie k. 54, 55, 60, 61, orzeczenie k. 56, 58 – 59, decyzja k. 57, legitymacja k. 62, zeznania pozwanego R. C. (1) k. 218, zeznania pozwanego A. C. (1) k. 218).

Łączny czynsz najmu, jaki powodowie mogliby uzyskać w okresie od dnia 16 września 2015r. do dnia 3 października 2016r. wynosi 17827 zł, przy stawce miesięcznej czynszu najmu netto w wysokości 1419 zł.

(dowód: opinia biegłego z zakresu nieruchomości P. W. k. 168 – 186)

Pozwani w czasie zamieszkiwania w lokalu kiedy jego właścicielami byli powodowie nie płacili powodom odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Pozwani regulowali na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej opłaty ustalone przez administratora związane z kosztami zarządu i utrzymaniem nieruchomości wspólnej i lokalu, w którym zamieszkiwali. Na dokonywane opłaty składały się między innymi koszty zużytej wody, odprowadzania ścieków oraz wydatki na fundusz remontowy.

(okoliczności niesporne – wyjaśnienia i zeznania pozwanych oraz zeznania powoda, dowody wpłat k.115-121)

Ustalony stan faktyczny był w zasadzie niesporny. Dokonując ustaleń sąd oparł się na dokumentach przedłożonych przez strony, których prawdziwości nie zakwestionowano.

Ponadto Sąd oparł się na opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości P. W.. W ocenie Sądu opinia ta jest pełna (udziela odpowiedzi na wszystkie postawione biegłej pytania) i jasna (w sposób zrozumiały wskazuje uzasadnienie wniosków końcowych), a przez to merytorycznie zasadna. W ocenie Sądu, brak jest podstaw do kwestionowania prawidłowości wyceny wartości czynszu najmu wyliczonej przez biegłego. Z treści opinii wynika, że biegły przed dokonaniem wyceny nieruchomości dokonał oględzin nieruchomości, ustalili również stan prawny i faktyczny nieruchomości, w tym jej przeznaczenie, położenie i stan techniczno-użytkowy. Biegły określił również zaplecze handlowe i bytowe okolicy, wyposażenie nieruchomości oraz stan techniczny budynku. Dla ustalenia wartości nieruchomości biegły dokonał porównania z innymi nieruchomościami, o lokalizacji i warunkach zbliżonych do przedmiotowego lokalu. Metody przyjęte przez biegłego i jego ocenę należy ocenić jako prawidłowe. Wskazania wymaga jednak, iż opinia ta została zakwestionowana przez pozwanych, którzy zdaniem Sadu słusznie wskazali, iż

biegły w dokonanych przez siebie wyliczeniach dwukrotnie dodał należność z tytułu czynszu za maj 2016r. Wobec powyższego, przyjmując wysokość łączną czynsz najmu, jaki powodowie mogliby uzyskać w okresie od dnia 16 września 2015r. do dnia 3 października 2016r., Sąd pomniejszył kwotę wyliczoną przez biegłego na 19246 zł o stawkę miesięczną czynszu najmu netto w wysokości 1419 zł.

Dodatkowo Sąd wsparł się na zeznaniach powoda, albowiem w sposób jasny, zrozumiały i rzetelny odnosiły się one do czasu i okoliczności nabycia przez powodów przedmiotowej nieruchomości oraz nieregulowania przez pozwanych na rzecz powodów żadnych należności z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. Z drugiej strony nie budziło wątpliwości, że pozwani regulowali bezpośrednio na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, jej utrzymanie.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo w stosunku do Gminy podlegało oddaleniu, natomiast w świetle dokonanych ustaleń faktycznych na uwzględnienie (za wyjątkiem odsetek w niewielkim zakresie) zasługiwało roszczenie w stosunku do pozostałych pozwanych.

### **Powództwo w stosunku do pozwanych A. C., A. C. i R. C..**

Podstawę roszczenia powodów w stosunku do w/w pozwanych stanowił art.18 ust. 1 - 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 31, poz.266 z 2005 r. – tekst jedn. z późn. zm. – dalej ustawa). Zgodnie z postanowieniami ust.1-2 w/w artykułu, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, które odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego. Natomiast art.18ust. 3 ustawy stanowi, że osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

Oznacza, to że do dnia uprawomocnienia się wyroku osoba, która dalej zajmuje bezprawnie lokal musi uiszczać odszkodowanie w wysokości rynkowego czynszu. Od dnia uprawomocnienia się wyroku orzekającego eksmisję z lokalem socjalnym, osoba eksmitowana musi uiszczać tylko czynsz w dotychczasowej wysokości, a właściciel ponad tą kwotę można domagać się odszkodowania od gminy, która nie dostarczyła lokalu.

W przedmiotowym postępowaniu strony pozostawały w sporze zarówno co do zasadności, jak i wysokości roszczenia zgłoszonego pozwem.

Pozwani podnosili, że powodowie niezasadnie żądają od nich odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, albowiem do dnia zainicjowania przedmiotowego procesu Gmina nie przedstawiła im oferty na lokal socjalny, dlatego też słusznie nie opuścili lokalu powodów, gdyż nie mieliby gdzie się podziać.

W przedmiotowej sprawie nie sposób podzielić argumentacji pozwanych. Wbrew bowiem zajmowanemu przez nich stanowisku nie ulega wątpliwości, że w okresie, za jaki powodowie żądają odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu położonego przy ul. (...) w O., tj. w okresie od dnia 16 września 2015r. do dnia 3 października 2016r., pozwani w nim zamieszkiwali, nie posiadając żadnego tytułu prawnego. Należy bowiem zważyć, iż pismem z dnia 30 marca 2015 r., ówczesny właściciel lokalu B. W., wypowiedziała A. C. (2) i A. C. (1) jako najemcom dotychczasową wysokość czynszu najmu z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Pozwani mieli zatem odpowiedni czas, aby podjąć działania zmierzające do wynajęcia innego lokalu, tym bardziej, że pismem z dnia 25 czerwca 2015 r. wezwano ich do jego opuszczenia.

Nie sposób zgodzić się z twierdzeniem pozwanych, że musieli zwlekać z opuszczeniem lokalu do czasu wytoczenia powództwa o eksmisję, gdyż tylko w ten sposób mogli uzyskać prawo do lokalu socjalnego. Wskazać trzeba, że pozwani nie mogli być pewni, że otrzymają prawo do lokalu socjalnego, albowiem chociażby A. C. (2) nie spełniała przesłanek obligatoryjnego przyznania lokalu socjalnego z uwagi na osiągnięte dochody. Pozwani posiadali wprawdzie niewielkie dochody, ale nie wykazali w żaden sposób, aby w ogóle podejmowali próbę znalezienia innego lokalu, w którym mogliby zamieszkać, a którego koszty wynajmu byłyby zbliżone do kosztów wynajmu lokalu powodów. Podkreślić trzeba, że pozwani regularni płacili Wspólnocie Mieszkaniowej kwotę około 500 zł, zatem możliwym wydaje się, wynajęcie innego lokalu, oczywiście o znacznie mniejszej powierzchni, którego koszt wynajmu mógł nieznacznie odbiegać od w/w kwoty. Powód wszak wskazywał, że proponował znalezienie lokalu, którego czynsz najmu wynosiłby 900 zł. Sąd pragnie zwrócić uwagę, że pozwani nie przedstawili jakichkolwiek dowodów, z których wynikałoby, że poszukiwali innego lokalu, który mogliby wynająć na wolnym rynku. Nieuzasadnionym byłoby zatem nagradzanie bierności pozwanych poprzez pozbawienie powodów odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Sąd nie znajduje podstaw do przyjęcia, że powodowie przyczynili się do powstania szkody w ten sposób, że z pozwem o eksmisję wystąpili „dopiero” w styczniu 2016 roku. Powodowie pozew złożyli po 4 miesiącach od nabycia nieruchomości, a wcześniej podejmowali rozmowy z pozwanymi w celu skłonienia ich do dobrowolnego opuszczenia lokalu. Mogli mieć nadzieję, że pozwani zachowają się zgodnie z prawem i opuszczą lokal. Ponadto żaden przepis prawa nie nakazuje niezwłocznego wnoszenia powództwa o eksmisję przeciwko osobie bezprawnie zajmującej lokal. Przyjęcie, że powodowie przyczynili się do powstania szkody poprzez wytoczenie powództwa po 4 miesiącach od nabycia nieruchomości, prowadziłoby do premiowania pozwanych za zachowania sprzeczne z prawem. Nie sposób uznać, że byłoby to zgodne z zasadami współżycia społecznego, na które powołują się pozwani.

Uwzględniając powyższe, od dnia 16 września 2015 roku do dnia uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego (10.08.2016r.) pozwani zobowiązani byli płacić powodom odszkodowanie w wysokości 1419 zł miesięcznie. Podkreślić trzeba, że wysokość odszkodowania została ustalona z uwzględnieniem stanu lokalu i jego wyposażenia oraz była kwotą netto (po odliczeniu opłat należnych wspólnocie mieszkaniowej). Natomiast od dnia 11 sierpnia 2016 roku pozwani zobowiązani byli, zgodnie z powołanymi wcześniej przepisami (art.18ust.3 ustawy) do uiszczania odszkodowania w wysokości dotychczasowego czynszu, czyli 438,78 zł.

Mając powyższe na uwadze, żądanie pozwu w stosunku do pozwanych zajmujących lokal - po jego ograniczeniu - uznać należało za słuszne co do zasady, jak również co do wysokości. Oddaleniu i to jedynie w części podlegało roszczenie dotyczące odsetek od odszkodowania należnego za 3 dni października 2016 roku.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy był przy tym fakt, iż pozwani regulowali na rzecz wspólnoty mieszkaniowej zaliczki na pokrycie kosztów zarządu. Były to bowiem należności związane z bieżącym użytkowaniem lokalu, nie zaś odszkodowanie należne powodom za bezumowne korzystanie z lokalu. W skład zaliczki wchodziły jednak należności z tytułu zużytej wody, opłaty za odprowadzanie ścieków. Oczywistym jest, że gdyby pozwani nie zamieszkiwali w lokalu powodowie tych opłat nie musieliby ponosić. Tym samym opłat tych nie można uznać za odszkodowanie za korzystanie z lokalu.

Nadmienić warto, że gdyby nawet uznać, że część wpłaconej zaliczki (pozwani nie udowodnili jaka miałaby to być kwota) nie była związana z kosztami korzystania z lokalu i zarządu, to pamiętać trzeba, iż pozwani dokonywali płatności na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nie zaś powodom. Także z tych względów nie można uznać, że pozwani zapłacili jakąkolwiek kwotą tytułem odszkodowania.

Powodowie żądali zasądzenia całej kwoty od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Zgodnie z art.18ust.1 ustawy osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczать odszkodowanie. Skoro w przepisie nie wskazano dnia miesiąca do którego odszkodowanie ma być uiszczane, to przyjęć należy, że termin zapłaty upływa ostatniego dnia każdego miesiąca. Z upływem ostatniego dnia danego miesiąca, w przypadku braku zapłaty odszkodowania, zobowiązani popadają w opóźnienie i zgodnie z art. 481 § 1 k.c. wynajmujący ma prawo od następnego dnia naliczać odsetki za opóźnienie, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby

opóźnienie było następstwem okoliczności za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Z tego względu brak jest podstaw, aby odsetki od odszkodowania za miesiąc październik 2016r. (kwota 42 zł) zasądzić od dnia wniesienia pozwu, czyli od 3 października 2016 roku. Opisane względy spowodowały, że odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 42 zł zasądzono od dnia 1 listopada 2016r., a zatem z pierwszym dniem po upływie terminu płatności tejże należności.

Pozwani wspólnie zajmują cały lokal powodów, prowadzą wspólne gospodarstwo domowe (oświadczenia majątkowe). Uwzględniając powyższe oraz treść art.18ust.1 każdy z nich odpowiada za szkodę w pełnej wysokości. Niemożliwe jest bowiem jednocześnie określenie części odszkodowania odpowiadającej każdemu z dłużników. Nie chodzi przy tym o niepodzielność świadczenia odszkodowawczego, lecz niepodzielność przyczyny, która doprowadziła do wyrządzenia szkody. Jak wskazano, zajęcie lokalu chociażby przez jedną osobę wyłącza w całości możliwość korzystania z niego przez właściciela. Dla tak rozumianej jednolitej szkody liczba osób zajmujących lokal jest obojętna (tak uchwała SN z 21.10.2015r. III CZP 70/15).

O kosztach sądowych orzeczono w oparciu o art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. 2014 r., poz. 1025 ze zm.) w zw. z art. 83 ust. 2 tejże ustawy i art. 100 k.p.c. nakazując ściągnąć od powodów na rzecz Skarbu Państwa kwotę 593,96 zł tytułem wydatków związanych z opinią biegłego tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa. Sąd miał bowiem na względzie, iż dowód z opinii biegłego dopuszczony został na wniosek powodów, zaś uiszczona przez nich zaliczka była niewystarczająca na pokrycie całego wynagrodzenia biegłego.

Orzeczenie o kosztach procesu oparto na art. 102 k.p.c., zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Sąd zasądził od pozwanych połowę kosztów poniesionych przez powodów na opinię biegłego tj.696,98 zł oraz 72,12% uiszczonej opłaty od pozwu (w takim zakresie powodowie wygrali proces). Sąd uznał, że w sprawach połączonych do wspólnego rozpoznania koszty opinii biegłego należało rozdzielić po połowie na każdą ze spraw. Okres za który powodowie dochodzili odszkodowania od Gminy i pozwanych był wprawdzie różny, ale czynności, które biegły musiałby podjąć gdyby sporządzał oddzielnie opinie w każdej sprawie byłyby takie same. Biegły musiałby zrobić bowiem rozpoznanie rynku, ustalić miesięczną kwotę czynszu jaki powodowie mogliby osiągnąć z tytułu wynajmu. Uwzględniając powyższe koszty opinii biegłego w równych częściach powinny być podzielone pomiędzy każdą ze spraw połączonych do wspólnego rozpoznania. Pozwani zakwestionowali roszczenie powoda co do wysokości, stojąc na stanowisku, że nie powinni płacić jakiegokolwiek kwoty. Przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego było zatem konieczne. Sąd uznał zatem, że pozwani powinni zwrócić powodom połowę kosztów poniesionych na opinię biegłego oraz proporcjonalną do wygranej kwotę opłaty. W pozostałym zakresie zważywszy na ich sytuację materialną i osobistą sąd nie obciążał pozwanych zwrotem kosztów na rzecz powodów. Pozwani A. C. (1) i R. C. (1) są bowiem zarejestrowani jako osoby bezrobotne bez prawa do zasiłku, ponadto A. C. (1) jest osobą niepełnosprawną, zaś wyłączny dochód pozwanej A. C. (2) stanowi emerytura i dodatek pielęgnacyjny.

Na podstawie § 4 ust.1 i §8pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1805), które ma zastosowanie z uwagi na datę wpływu sprawy do Sądu, przyznano radcy prawnemu K. B. (2) wynagrodzenie w kwocie 2400 zł plus podatek VAT tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwany z urzędu. Pełnomocnik powodów nie wniósł o ustalenie opłaty w wysokości wyższej aniżeli określona w ust. 1 §4 rozporządzenia. Ponadto sprawa nie była zawita, została zakończona na drugim terminie rozprawy i nie wymagała zwiększonego nakładu pracy w porównaniu z innymi podobnymi sprawami.

### ***Powództwo w stosunku do Gminy.***

Podstawę roszczenia powodów stosunku do Gminy O. stanowił art. 18 ust 3. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, odpłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie



lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Stosownie do treści art. 18 ust. 5, 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 2014 r. poz. 121).

Zgodnie z treścią art. 417 § 1 kc, 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.

Powodowie, posiadając prawo własności do nieruchomości, w związku z którą dochodzili odszkodowania od gminy, posiadali bezspornie legitymację procesową czynną do dochodzenia roszczenia.

W polskim systemie prawa cywilnego obowiązek odszkodowawczy powstaje wtedy, gdy istnieje szkoda spowodowana przez jakiś fakt (działanie lub zaniechanie) - zawinione lub bezprawne w wykonaniu obowiązanej oraz gdy między szkodą a tym faktem istnieje normalny związek przyczynowy (art. 361 k.c.).

Mechanizm odpowiedzialności odszkodowawczej gminy znajdzie zastosowanie także do sytuacji, gdy właściciel nie może przeprowadzić eksmisji z powodu niewskazywania przez gminę pomieszczenia tymczasowego (art. 1046 § 4 k.p.c.). Unormowanie art. 417 k.c. ma zastosowanie, skoro niniejsza ustawa go nie wyłączyła, a obowiązek gminy wynika z ustawy (kodeksu postępowania cywilnego).

W przedmiotowej sprawie nie budzi wątpliwości, że w wyroku z dnia 8 lipca 2016r. w sprawie o sygn. I C 93/16 Sąd Rejonowy w Olsztynie przyznał pozwanym R. C. (1), A. C. (1) i A. C. (2), prawo do otrzymania lokalu socjalnego i nakazał wstrzymanie opróżnienia lokalu przez pozwanych do czasu złożenia im przez Gminę O. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Okolicznością bezsporną jest również, iż Gmina do daty wytoczenia przedmiotowego powództwa takiego lokalu pozwanym nie zapewniła.

Powyższa okoliczność nie czyni jednak żądania pozwu zasadnym. Sąd podzielił bowiem pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 maja 2015r., V Ca 2/15, zgodnie z którym zawarte w art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. 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.) odesłanie do art. 417 kc, oznacza, że odpowiedzialność odszkodowawcza gminy ma charakter odpowiedzialności deliktowej. Jej podstawową przesłanką jest bezprawność działania sprawcy szkody. Przesłanka bezprawności działania gminy jest związana z wiedzą gminy o wyniku procesu, w którym zapadł wyrok eksmisyjny stwierdzający istnienie uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Bezprawność polegająca na zaniechaniu wykonania obowiązku ustawowego, stwierdzonego wyrokiem, może być przypisana gminie jedynie pod warunkiem ustalenia, że gmina o takim obowiązku wiedziała. Ustalenie daty, w której gmina dowiedziała się o treści prawomocnego wyroku eksmisyjnego nie jest wystarczające do przyjęcia, że niezłożenie w tej dacie oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego jest działaniem bezprawnym. Ocena, czy miało miejsce bezprawne zaniechanie wykonania obowiązku przez gminę, powinna obejmować także rozważenie indywidualnie w każdej sprawie możliwości podjęcia wymaganych czynności już z chwilą uzyskania informacji o treści wyroku.

W realiach przedmiotowej sprawy wskazać zaś należy, iż choć wyrok eksmisyjny zapadł w dniu 8 lipca 2016r. i Gmina występowała w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego, to nie sposób zarzucić Gminie, że następnego dnia po uprawomocnieniu się wyroku działała bezprawnie, przez to, że nie zaoferowała pozwanym zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Pełnomocnik pozwanych w sprawie o eksmisję złożył wniosek o uzasadnienie wyroku, który otrzymał 27 lipca 2016 roku. Ostatecznie pozwani nie wnieśli apelacji, co spowodowało, że wyrok uprawomocnił się z dniem 10 sierpnia 2016 roku. Złożenie przez pełn. pozwanych zażalenia na rozstrzygnięcie o kosztach pomocy prawnej udzielonej z urzędu nie miało wpływu na uprawomocnienie się wyroku eksmisyjnego. Gmina występując 5.08.2016r. o odpis prawomocnego wyroku nie mogła wiedzieć kiedy ostatecznie wyrok ten będzie prawomocny i czy eksmisja pozwanych zostanie ostatecznie orzeczona. Zdaniem sądu nie można w tych okolicznościach wymagać od Gminy, aby nieustannie monitorowała akta sprawy, w celu ustalenia, czy wyrok został zaskarżony, czy też uprawomocnił się. Gmina wystąpiła z wnioskiem o nadesłanie prawomocnego wyroku i mogła oczekiwać, że taki zostanie jej przysłany

po uprawomocnieniu. Ostatecznie o uprawomocnieniu się wyroku Gmina powzięła informację z pisma skierowanego przez powodów w połowie listopada 2016 roku, natomiast sam wyrok otrzymała z sądu w styczniu 2017 roku i wynikało z niego, że orzeczenie uprawomocniło się 7 października 2016r.

Uwzględniając opisane okoliczności nie sposób uznać, że Gmina działała bezprawnie przez to, że od 11 sierpnia do 3 października 2016 roku nie dostarczyła pozwanym lokalu socjalnego. Podkreślić trzeba, że oceniając bezprawność działania Gminy należy uwzględnić, że musi mieć ona odpowiedni czas na przygotowanie lokalu. Oczywistym też jest, że eksmitowane osoby, nawet po przedstawieniu im propozycji zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, nie opuszczają zajmowanego lokalu z dnia na dzień. Przede wszystkim jednak Gmina musi wiedzieć, że wyrok jest prawomocny. Zasądzanie od Gminy odszkodowania zawsze od dnia uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego byłoby zaprzeczeniem zasady odpowiedzialności deliktowej.

Zważywszy na powyższe okoliczności powództwo w zakresie żądanie skierowanego przeciwko pozwanej Gminie O. jako niezasadne podlegało oddaleniu.

Orzeczenie o kosztach powództwa wniesionego przeciwko Gminie wydano w oparciu o przepis art. 98 kpc zgodnie z odpowiedzialnością za wynik procesu. Na zasądzoną od powodów kwotę składa się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej.

SSR Tomasz Bulkowski