

Sygn. akt I C 3534/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 listopada 2017 r.

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

w składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Juszczyżyn

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Justyna Kochan - Rogoż

po rozpoznaniu w dniu 2 listopada 2017 r., w O., na rozprawie,

sprawy z powództwa O. R.

przeciwko Gminie O.

o zapłatę

I zasądza od pozwanej Gminy O. na rzecz powoda O. R. kwotę 20.832 (dwadzieścia tysięcy osiemset trzydzieści dwa) złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot:

- 6.575 złotych za okres od dnia 14 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty;
- 1.315 złotych za okres od dnia 16 lipca 2016 r. do dnia zapłaty;
- 1.315 złotych za okres od dnia 16 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty;
- 1.315 złotych za okres od dnia 16 września 2016 r. do dnia zapłaty;
- 650 złotych za okres od dnia 22 października 2016 r. do dnia zapłaty;
- 3.250 złotych za okres od dnia 7 marca 2017 r. do dnia zapłaty;
- 1.200 złotych za okres od dnia 16 maja 2017 r. do dnia zapłaty;
- 600 złotych za okres od dnia 16 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty;
- 600 złotych za okres od dnia 16 lipca 2017 r. do dnia zapłaty;
- 4.012 złotych za okres od dnia 3 listopada 2017 r. do dnia zapłaty;

II obciąża pozwaną obowiązkiem zwrotu na rzecz powoda całości kosztów procesu ustalonych według norm przepisanych oraz nieuiszczonymi kosztami sądowymi, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

SSR Paweł Juszczyżyn

Sygn. akt I C 3534/16

## UZASADNIENIE

Powód O. R. ostatecznie wniósł o zasądzenie od pozwanej Gminy O. na jego rzecz kwoty 20.832 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 6.575 zł od dnia 14 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty oraz od kwot:

- 6575 zł od dnia 14 czerwca 2016r. do dnia zapłaty

- 1315 zł od dnia 16 lipca 2016r. do dnia zapłaty

- 1315 zł od dnia 16 sierpnia 2016r. do dnia zapłaty

- 1315 zł od dnia 16 września 2016r. do dnia zapłaty

- 650 zł od dnia 22 października 2016r. do dnia zapłaty

- 3250 zł od dnia 7 marca 2017r. do dnia zapłaty

- 1200 zł od dnia 16 maja 2017r. do dnia zapłaty

- 600 zł od dnia 16 czerwca 2017r. do dnia zapłaty

- 600 zł od dnia 16 lipca 2017r. do dnia zapłaty

- 4012 zł od dnia doręczenia pozwanej pisma rozszerzającego powództwo z dnia 26 października 2017 r. do dnia zapłaty. Jednocześnie zażądał zasądzenia na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...). Prawo własności tego lokalu powód nabył w dniu 16 lutego 2017 r. wskutek darowizny dokonanej na jego rzecz przez K. R.. Powód nadmienił, że wyrokiem z dnia 21 lipca 2011 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie w sprawie o sygn. I C 446/11 nakazał D. R., aby opuścił, opróżnił i wydał powodowi wskazany lokal. W punkcie II orzeczenia Sąd orzekł o braku uprawnienia D. R. do lokalu socjalnego. Następnie wyrokiem z dnia 3 listopada 2011 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie w tejże sprawie uchylił uprzedni wyrok zaoczny w zakresie punktu II i orzekł o uprawnieniu D. R. do otrzymania lokalu socjalnego, wstrzymując wykonanie eksmisji do czasu złożenia mu przez Gminę O. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Powód wskazał również, iż przed tutejszym Sądem toczyło się już uprzednio postępowanie w sprawie I C 1781/15 o zapłatę odszkodowania za niedostarczenie przez pozwaną lokalu socjalnego uprawnionemu do niego D. R.. Na kwotę dochodzoną przedmiotowym pozwem składają się opłaty czynszowe oraz opłaty eksploatacyjne. Pozwana, pomimo kierowanych do niej wezwań do zapłaty, odmówiła spełnienia świadczenia na rzecz powoda.

Pozwana Gmina O. – Zakład (...) w O. – wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu.

Pozwana podała, iż nie neguje zasad swojej odpowiedzialności odszkodowawczej co do zasady, lecz co do wysokości. Pozwana uznała żądanie powodów za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Powód O. R. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...). Prawo własności tego lokalu powód nabył na podstawie umowy darowizny w dniu 16 lutego 2007 r.

W tamtym czasie w przedmiotowym lokalu mieszkała 1 osoba. Z uwagi na fakt, że lokator nie chciał opuścić lokalu dobrowolnie, wyrokiem z dnia 21 lipca 2011 r. w sprawie o sygn. I C 446/11 Sąd Rejonowy w Olsztynie nakazał D. R., aby opuścił, opróżnił i wydał powodowi wskazany lokal. W punkcie II orzeczenia Sąd orzekł o braku uprawnienia D. R. do lokalu socjalnego. Następnie wyrokiem z dnia 3 listopada 2011 r. wydanym we wskazanej sprawie Sąd Rejonowy w Olsztynie uchylił wyrok zaoczny z dnia 21 lipca 2011 r. w zakresie punktu II i orzekł o uprawnieniu D. R. do otrzymania

lokalu socjalnego, wstrzymując wykonanie eksmisji do czasu złożenia mu przez Gminę O. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

(bezsporne; umowa darowizny k. 11 – 13, wyrok k. 14 – 15).

Powód wytoczył uprzednio przeciwko pozwanej powództwo o zapłatę odszkodowania za niedostarczenie przez pozwaną lokalu socjalnego uprawnionemu do niego D. R.. Wyrokiem z dnia 2 czerwca 2016 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie w sprawie o sygn. I C 1781/15 zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 34.263 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

(dowód: wyrok wraz z uzasadnieniem k. 16 – 20; operat k. 24 - 46).

Pismem z dnia 2 czerwca 2016 r. powód ponownie wezwał pozwaną do niezwłocznego złożenia D. R. oferty zawarcia umowy najmu i wezwał pozwaną do zapłaty kwoty w łącznej wysokości 7.108,20 zł za okres od 1 lutego 2016 r. do 30 czerwca 2016 r., w tym 5.075 zł tytułem odszkodowania za utracony czynsz i 2.033,20 zł za opłaty eksploatacyjne naliczane przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w O..

Następnie pismem z dnia 14 października 2016 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty na jego rzecz kwoty 5.676 zł, na którą składają się: kwota 4.060 zł tytułem czynszu za okres od 1 lipca 2016 r. do dnia 31 października 2016 r. oraz kwoty 1.616 zł tytułem opłat eksploatacyjnych za okres od 1 lipca 2016 r. do dnia 31 października 2016 r.

Pozwana odmówiła spełnienia żądania.

(dowód: wezwanie k. 21, 49, 74 – 75, pismo k. 48, 51)

Następnie pismem z dnia 2 marca 2017 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty na jego rzecz kwoty 7.095 zł, na którą składają się: kwota 5.075 zł tytułem czynszu za okres od 1 listopada 2016 r. do dnia 31 marca 2017 r. oraz kwoty 2.020 zł tytułem opłat eksploatacyjnych za okres od 1 listopada 2016 r. do dnia 31 marca 2017 r.

Pozwana odmówiła spełnienia żądania.

(dowód: wezwanie k. 78 – 79)

Następnie pismem z dnia 9 maja 2017 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty na jego rzecz kwoty 2.838 zł, na którą składają się: kwota 2.030 zł tytułem czynszu za okres od 1 kwietnia 2017 r. do dnia 31 maja 2017 r. oraz kwoty 808 zł tytułem opłat eksploatacyjnych za okres od 1 kwietnia 2017 r. do dnia 31 maja 2017 r.

Pozwana odmówiła spełnienia żądania.

(dowód: wezwanie k. 159 - 160)

Następnie pismem procesowym z dnia 26 października 2017 r., doręczonym pozwanej na rozprawie w dniu 2 listopada 2017 r., powód wezwał pozwaną do zapłaty na jego rzecz kwoty 4.012 zł.

(dowód: pismo k. 245 – 247, protokół rozprawy k.248)

W związku z zajmowaniem lokalu przez lokatora, z którym pozwana nie zawarła umowy najmu lokalu socjalnego, w okresie od 1 lutego 2016 r. do dnia 31 lipca 2017 r. powoda obciążały koszty w postaci opłat eksploatacyjnych dotyczących lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...) w łącznej kwocie 2.422 zł, a nadto powód utracił dochody w postaci możliwego do uzyskania na lokalnym rynku czynszu najmu wskazanego lokalu w łącznej kwocie 18.410 zł.

(dowód: wykaz opłat k. 67 – 69, 116 – 118, 238 – 239a, opinie biegłego z zakresu szacowania nieruchomości M. W. k. 81 – 107, 162 – 190, 222 – 229).

### **Sąd zważył, co następuje:**

W świetle poczynionych w sprawie ustaleń roszczenie powoda zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Dokonując przedmiotowo istotnych ustaleń sąd oparł się na dokumentach przedłożonych przez strony, których prawdziwości nie zakwestionowano. Ponadto Sąd oparł się na opiniach biegłego z zakresu szacowania nieruchomości M. W.. W ocenie Sądu opinie te są pełne, gdyż udzielają odpowiedzi na wszystkie postawione biegłemu pytania, oraz jasne, bowiem w sposób zrozumiały wskazują uzasadnienie wniosków końcowych, a przez to należy je uznać za prawidłowe pod względem merytorycznym.

Zgodnie z treścią art. 18 ust 3. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, 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. Stosownie zaś 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.

W polskim systemie prawa cywilnego obowiązek odszkodowawczy powstaje wtedy, gdy istnieje szkoda spowodowana przez jakiś fakt (działanie lub zaniechanie) - zawinione lub bezprawne w wykonaniu obowiązane 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).

Mając zatem na uwadze powyższe, powództwo co do zasady zasługiwało na uwzględnienie.

Należało również podzielić zasadności twierdzeń powoda co do wysokości dochodzonych przez niego kwot. Dochodzona bowiem pozwem kwota z tytułu utraconego czynszu, a także obciążających powoda opłat eksploatacyjnych znajduje potwierdzenie w wyliczeniach przedstawionych przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w O., jak również w opiniach powołanego w sprawie biegłego sądowego. Należy bowiem stwierdzić, iż w sporządzonych przez siebie opinii biegły wskazał, że średni miesięczny czynsz w okresie od 1 lutego 2016 r. do dnia 30 września 2016 r. wynosił 1005 zł miesięcznie, zaś w okresie od 1 października 2016 r. do dnia 31 marca 2017 r. 1037 zł, czyli łącznie 18.410 zł.

W przedłożonych przez Spółdzielnię wyliczeń wynika natomiast, że ogół opłat eksploatacyjnych, związanych z niniejszym lokalem, za jedną osobę, w okresie od 1 lutego 2016 r. do dnia 30 kwietnia 2017 r. wyniósł łącznie dochodzoną kwotę 2.422 zł.

Należy przy tym stwierdzić to, że powód ponosił szkodę w chwili każdorazowego obciążania go opłatami eksploatacyjnymi przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w O.. Szkoda ta mogłaby być zrekompensowana przez pokrycie tych opłat przez zajmującego lokal powoda lokatora uprawnionego do lokalu socjalnego, jednak to na stronie pozwanej spoczywał ciężar udowodnienia takiego faktu, a tego pozwana Gmina nie wykazała.

W tych warunkach w oparciu o powołane przepisy i art. 481 kc powództwo należało uwzględnić w całości, zasądzając na rzecz powoda kwotę 20.832 zł wraz z dochodzonymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

Orzeczenie kosztach procesu, zgodnie z zasadą odpowiedzialności strony przegrywającej za wynik procesu, wydano na podstawie art. 98 § 1 kpc, zaś o nieuiszczonych dotychczas kosztach sądowych na podstawie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 kpc, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie – w oparciu o przepis art. 108 § 1 kpc – referendarzowi sądowemu.

Z tych powodów Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

/-/ SSR Paweł Juszczyzyn