

UZASADNIENIE

Powód D. K. wniósł o zasądzenie od Gminy O. kwoty 4200 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2019 r. do dnia zapłaty, a nadto o zasądzenie kosztów procesu, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał że Sąd Rejonowy w Olsztynie wyrokiem z dnia 11.03.2013 r. sygn. akt I C 1470/13 w sprawie z powództwa (...) sp. z.o.o. orzekł eksmisję W. M. z lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...) przyznając jednocześnie dla ww. prawo do lokalu socjalnego. Następnie T. M. sp. z.o.o. zawarła z powodem umowę najmu lokalu powoda położonego w O. przy ul. (...), celem zapewnienia dla W. M. miejsca zamieszkania. W. M. zamieszkał w mieszkaniu na (...) 18 i mieszkał tam nadal na chwilę złożenia pozwu. Umowa najmu wygasła w dniu 31.05.2016 r. wskutek upływu terminu jej obowiązywania. Powód podjął próbę uzyskania wyroku eksmisyjnego wobec W. M., powództwo jednak zostało oddalone. W. M. wystąpił do Sądu Rejonowego w Olsztynie o ustalenie jego prawa do lokalu socjalnego. Powód wskazał, że Sąd Rejonowy w Olsztynie oddalił powództwo W. M. z uwagi na brak interesu prawnego w ustaleniu prawa do lokalu socjalnego. Sąd Okręgowy w Olsztynie rozpoznając apelację od ww. wyroku wskazał, że co prawda powództwo zasługiwało na oddalenie, ale z tego powodu, że W. M. nie utracił uprawnienia do lokalu socjalnego, które zostało mu przyznane wyrokiem Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 11.03.2013 r. sygn. akt I C 1470/13. Powód powołując się na taką argumentację Sądu Okręgowego w Olsztynie wystąpił przeciwko pozwanemu o zapłatę odszkodowania za okres obejmujący czerwiec, lipiec i sierpień 2016 r. Sprawa ta zakończyła się wydaniem zasądzającego wyroku zaocznego, który zdaniem powoda wytworzył stan prawomocności materialnej rozszerzonej w myśl art. 365 §1 kpc. Powód wskazał, że domaga się odszkodowania za miesiące od września 2016 roku do lutego 2017 roku, w łącznej kwocie 4200 zł (700 zł za każdy miesiąc, stawka zawiera opłaty eksploatacyjne) co odpowiadać ma kwotom za jaką powód mógłby wynająć lokal osobom trzecim w sytuacji gdyby Gmina zrealizowała ciężący na niej obowiązek złożenia W. M. oferty zawarcia umowy najmu socjalnego.

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

W uzasadnieniu wskazała, że roszczenie pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, bowiem powód dokonał nieodpłatnego użyczenia lokalu W. M., w związku z czym nie wystąpiła po jego stronie szkoda. Zdaniem pozwanego, powód nie wykazał aby szkoda została spowodowana przez zajmowanie lokalu przez W. M., który nie był wzywany do uiszczania należności za lokal. W tych okolicznościach powód nie udowodnił powstania szkody ani jej wysokości, a zatem nie sprostął ciężącemu na nim w myśl art. 6 kc ciężarowi dowodu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Sąd Rejonowy w Olsztynie wyrokiem z dnia 11.03.2013 r. sygn. akt I C 1470/13 w sprawie z powództwa (...) sp. Z.o.o. orzekł eksmisję W. M. z lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...) przyznając jednocześnie dla ww. prawo do lokalu socjalnego

(bezsporne)

T. M. sp. z.o.o. zawarła z powodem umowę najmu lokalu powoda położonego w O. przy ul. (...). W. M. zamieszkał w powyższym lokalu. Umowa najmu wygasła w dniu 31.05.2016 r. wskutek upływu terminu jej obowiązywania.

(bezsporne)

Powód wniósł o orzeczenie wobec W. M. eksmisji z lokalu przy ul. (...). Powództwo zostało oddalone wyrokiem Sądu Rejonowego w Olsztynie sygn. akt X C 2141/16 z dnia 24 lutego 2017 r. W. M. wystąpił do Sądu Rejonowego w Olsztynie o ustalenie jego prawa do lokalu socjalnego. Powództwo to zostało oddalone wyrokiem Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 16 maja 2018 roku, sygn. akt I C 1042/17.

(dowód: wyrok Sądu Rejonowego w Olsztynie sygn. akt X C 2141/16 z dnia 24 lutego 2017 r., k. 14, wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 26 lutego 2019 r., sygn. akt. IX Ca 1244/18 k. 16)

Powód wystąpił przeciwko Gminie O. z pozwem o zapłatę odszkodowania w związku z niedostarczeniem lokalu socjalnego W. M. (osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu) a to za okres obejmujący czerwiec, lipiec i sierpień 2016 r. podczas którego W. M. zajmował lokal powoda. W sprawie tej Sąd Rejonowy w Olsztynie w wyroku zaocznym z dnia 10 czerwca 2020 roku sygn. akt I C 432/20 zasądził od Gminy O. na rzecz D. K. kwotę 2100 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 kwietnia 2019 roku do dnia zapłaty, uwzględniając w ten sposób powództwo w całości. Wyrok ten uprawomocnił się z dniem 4 sierpnia 2020 roku.

(dowód: wyrok zaoczny Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 10 czerwca 2020 roku sygn. akt I C 432/20 k. 24)

W. M. w okresie za jaki powód żąda odszkodowania mieszkał sam w dwupokojowym, ok. 40 metrowym lokalu położonym przy ulicy (...) z łazienką wraz z wc oraz aneksem kuchennym. Lokal mieścił się w suterenie domu jednorodzinnego, nieruchomość ta była własnością D. K.. W. M. po wygaśnięciu w dniu 31.05.2016 r. umowy najmu lokalu zajmował go nadal bez podstawy prawnej i nie ponosił żadnych kosztów za korzystanie z lokalu. W. M. był wielokrotnie wzywany przez D. K. do zapłaty za korzystanie z lokalu, wezwania te były jednak bezskuteczne. Sytuacja materialna W. M. nie pozwalała mu na opłacanie należności za korzystanie z lokalu.

(dowód: zeznania świadka W. M. k. 71-71 v., przesłuchanie powoda D. K. k. 59-59v.)

Rynkowa miesięczna stawka czynszu najmu netto przedmiotowego lokalu w okresie od 1 września 2016 roku do dnia 28 lutego 2017 roku wynosiła 3 300 zł (550 zł miesięcznie). Łączne koszty eksploatacyjne związane z korzystaniem z tego lokalu w ww. okresie wynosiły 1601,71 zł miesięcznie. Całkowity koszt oddania lokalu do użytkowania w okresie od 1 września 2016 roku do 28 lutego 2017 roku wyniósł zatem 4 901,71 zł.

(dowód: opinie biegłego z zakresu szacowania nieruchomości k. 105-123, k. 159)

Przedsądowe wezwanie do zapłaty

Pozew kiedy gminie doręczony

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów przedłożonych przez strony. Żadna ze stron nie kwestionowała ich prawdziwości ani rzetelności, a Sąd nie znalazł ku temu podstaw z urzędu. Ponadto Sąd oparł się na zeznaniach świadka W. M. oraz na dowodzie z przesłuchania powoda w charakterze strony. Relacje przedstawione przez świadka oraz powoda pokrywały się ze sobą oraz korespondowały z całością zgromadzonego materiału dowodowego, tworząc spójny obraz sprawy. Sąd ponadto oparł swoje ustalenia o wnioski płynące z dowodu w postaci opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości P. W.. Opinia powyższa była pełna, logiczna, nie zawierała wewnętrznych sprzeczności, wyczerpująco wyjaśniła wszystkie istotne z punktu widzenia wiedzy specjalistycznej kwestie. Biegły ustosunkowując się do zastrzeżeń powoda do ww. opinii zasadniczej, w opinii uzupełniającej z dnia 6 grudnia 2021 roku podał wyliczenie kosztów eksploatacyjnych, które nie było kwestionowane przez strony.

Przechodząc do kwestii merytorycznych należy wskazać, że swoje roszczenie powód wywodził z treści art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (w zw. z art. 417 k.c. Zgodnie z art. 18 ust. 5 ww. ustawy sprzed nowelizacji, która weszła w życie 21.04.2019 r. 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. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.), natomiast w myśl 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 stanie prawnym obowiązującym do 21.04.2019 r. poprawnie wskazywał Sąd Najwyższy w wyroku z 19.06.2008 r., V CSK 31/08 (LEX nr 457701), że: „Odpowiedzialność odszkodowawcza gminy wobec właściciela za niedostarczenie lokalu socjalnego osobie uprawnionej do takiego lokalu z mocy wyroku orzekającego eksmisję, nie jest odpowiedzialnością subsydiarną w stosunku do obowiązku tej osoby wynikającego z art. 18 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.)”. Były najemca i gmina odpowiadają in solidum.

Aktualnie obowiązująca regulacja art. 18 ust. 3a nie ma mocy wstecznej. Obowiązuje więc od 21.04.2019 r. Okres objęty sporem dotyczy zaś 6 miesięcy na przełomie 2016 i 2017 roku. Zastosowanie zatem znajdują przepisy sprzed nowelizacji, w myśl których gmina odpowiada bez ograniczenia za całość szkody powstałej u właściciela zajmowanego bez podstawy prawnej lokalu mieszkalnego, w sytuacji gdy nie dostarczyła osobie uprawnionej lokalu socjalnego.

W świetle art. 417 k.c. do przyjęcia odpowiedzialności pozwanej Gminy konieczne było zaistnienie łącznie trzech przesłanek: szkody po stronie powoda, niezgodnego z prawem działania lub zaniechania pozwanej przy wykonywaniu władzy publicznej oraz związku przyczynowego pomiędzy szkodą a zachowaniem pozwanej. Wszystkie wymienione okoliczności zostały, w ocenie Sądu, w przedmiotowej sprawie wykazane przez powoda, na którym zgodnie z treścią art. 6 k.c. spoczywał ciężar dowodu.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że powód wykazał, iż W. M. nadal przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z Gminą O.. Wskazać bowiem należy, że w obrocie prawnym pozostaje wyrok Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 11.03.2013 r. sygn. akt I C 1470/13, którym W. M. przyznano takie uprawnienie. Sąd podziela pogląd wedle którego uznać należy, że obowiązek po stronie Gminy nie wygasł tylko i wyłącznie z tego powodu, że W. M. przeprowadził się z mieszkania wskazanego w wyroku eksmisyjnym do innego mieszkania, nienależącego do zasobu mieszkaniowego gminy a będącego własnością osoby prywatnej. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 11 września 1997 r. III CZP 38/97, zaofiarowanie w toku egzekucji przez wierzyciela lokalu mieszkalnego w miejsce lokalu, który zgodnie z tytułem wykonawczym powinien mu być wydany przez dłużnika, nie jest spełnieniem obowiązku zapewnienia lokalu socjalnego w rozumieniu art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105, poz. 509 ze zm.), do jakiego został on uprawniony w wyroku nakazującym eksmisję. Samo pojęcie "lokal socjalny" związane jest z zasobem mieszkaniowym gminy i z jej zadaniami w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Pojęcie to nie zostało powiązane w ustawie z jakimkolwiek innym podmiotem niż gmina, a zatem nie może być wątpliwości, że najemca, który wyrokiem sądu został uprawniony do otrzymania lokalu socjalnego, może go otrzymać tylko od gminy. Lokal udostępniany takiemu najemcy przez inną osobę, w tym przez wierzyciela, nie będzie miał charakteru lokalu socjalnego.

Prawomocny wyrok nakazujący opróżnienie lokalu wiąże, zgodnie z art. 365 §1 kpc zarówno strony, jak i sąd, który go wydał, a także inne sądy i inne organy państwowe, również w zakresie orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego. W związku z powyższym, wszystkie sądy, ilekroć wyłoni się przed nimi kwestia przysługiwania danej osobie uprawnienia do lokalu socjalnego muszą uznawać tę osobę za posiadającą takie uprawnienie, zgodnie z treścią zapadłego na jej rzecz prawomocnego orzeczenia (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 września 2000 r., III CZP 30/00).

W związku z powyższym, wskazać należy, że w aktualnym stanie sprawy Sąd związany jest ustaleniem, że W. M. przysługuje uprawnienie do otrzymania od Gminy O. oferty zawarcia umowy najmu socjalnego. Ustalenia ewentualnego wygaśnięcia powyższego uprawnienia pozwany mógłby domagać się jedynie w drodze powództwa o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności w części odnoszącej się do uprawnienia do otrzymania oferty zawarcia umowy najmu socjalnego (art. 840 §1 pkt 2 kpc) skierowanego przeciwko uprawnionemu do najmu lokalu socjalnego. Oczywistym jest, że pozwana Gmina mogłaby zwolnić się od obowiązku poprzez skuteczne złożenie oferty zawarcia takiej umowy. W przedmiotowej sprawie pozwana nie wykazała żadnej z powyższych okoliczności – nie udowodniła istnienia prawomocnego wyroku w przedmiocie pozbawienia wykonalności wyroku Sądu Rejonowego

w Olsztynie z dnia 11.03.2013 r. sygn. akt I C 1470/13, ani złożenia W. M. oferty najmu lokalu socjalnego. Z uwagi na powyższe, Sąd zobligowany był do przyjęcia, że W. M. w okresie od września 2016 roku do lutego 2017 roku przysługiwało uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z Gminą O.. Bezsprzecznie także pozostaje okoliczność, iż pozwana Gmina w ww. okresie nie dostarczyła lokalu socjalnego W. M.. Przypomnieć należy, że zgodnie z brzmieniem art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...), roszczenie odszkodowawcze do gminy przysługuje właścicielowi. Należało zatem ustalić czy dyspozycja tego przepisu odnosi się jedynie do właściciela lokalu objętego wyrokiem eksmisyjnym czy też do właściciela każdorazowego lokalu, w którym mieszka uprawniony do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, w sytuacji gdy oferta zawarcia umowy nie została złożona. Na potrzeby niniejszej sprawy Sąd opowiedział się za tą drugą opcją. Wskazać należy, iż właścicielem lokalu, o którym mowa w art. 18 ust. 5 ustawy, jest zasadniczo właściciel w znaczeniu prawnorzeczowym, za czym przemawia m.in. orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego (wyroki Trybunału Konstytucyjnego: z 23.05.2006 r., SK 51/05, OTK-A 2006/5, poz. 58, oraz z 11.09.2006 r., P 14/06, OTK-A 2006/8, poz. 102). Przyjęte przez Sąd rozumienie tego przepisu odpowiada jego celowi, ponieważ pozwala na kompensację szkody powstałej w majątku właściciela lokalu zajmowanym bez podstawy prawnej przez osobę wobec której Gmina nie spełniła swojego ustawowego obowiązku. Przyjęcie innej wykładni w sposób rażąco niesprawiedliwy pominęłoby interesy powoda. Jego powództwo o eksmisję W. M. zostało oddalone z uwagi na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego, zaś z uwagi na sytuację materialną lokatora nie ma możliwości uzyskania od niego opłat za udostępnianie mieszkania. W tej sytuacji, w przypadku oddalenia niniejszego powództwa, powód byłby de facto zobligowany do utrzymywania obcej osoby, tylko z tego powodu, że w przeszłości zamieszkała na podstawie umowy najmu w należącym do niego lokalu. Tego rodzaju rozstrzygnięcie byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Przechodząc do oceny roszczenia powoda pod kątem przesłanek określonych w przepisie art. 417 k.c. należy wskazać, że pozwana nie kwestionowała tego, że w spornym okresie nie przedstawiła byłemu lokatorowi oferty najmu lokalu socjalnego i osoba ta przebywała w tym mieszkaniu, stale zajmując dwupokojowy lokal. W związku z tym powód jako właściciel nieruchomości nie mógł wykonywać w stosunku do niej wszystkich uprawnień, jakie przysługują mu na podstawie przepisu art. 140 k.c., w szczególności nie mógł części tej nieruchomości wynajmować i czerpać z tego tytułu pożytków. Brak możliwości wykonywania uprawnień właścicielskich spowodowany był wyłącznie brakiem dostarczenia lokatorowi lokalu socjalnego. Powód nie mógł bowiem samowolnie usunąć tej osoby z lokalu. Wobec powyższego zachowanie pozwanej Gminy należało uznać za bezprawne zaniechanie, gdyż zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Zatem jest to obowiązek bezwzględny nałożony na gminę przez ustawodawcę. Dlatego, należało uznać, iż co do zasady, pozwana odpowiada za szkodę, spowodowaną niedostarczeniem lokalu socjalnego eksmisyjowanemu lokatorowi, jaką ponosi właściciel z uwagi na niemożność swobodnego dysponowania należącym do niego lokalem. Już samo nie przedstawienie przez pozwaną oferty umowy najmu lokalu socjalnego, tj. nie wykonanie przez Gminę jej ustawowego obowiązku, stanowi zaniechanie w rozumieniu art. 417 § 1 k.c. i taki pogląd należy uznać za ugruntowany w orzecznictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego. W wyroku z dnia 18 lutego 2004 r. w sprawie o sygn. akt V CK 253/03 (OSNC 2007/2/22) Sąd Najwyższy stwierdził, że odpowiedzialność gminy nie jest uzależniona od wykazania winy, przeciwnie, podstawą roszczenia odszkodowawczego jest sam fakt niedostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego. Z kolei w postanowieniu z 25 czerwca 2008 r. w sprawie o sygn. akt III CZP 46/08 (LEX nr 437195) Sąd Najwyższy wskazał, że "treść art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów (...) jest jednoznaczna. Stanowi on, że jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy, na podstawie art. 417 k.c. Stwierdzenie, że roszczenie odszkodowawcze przysługuje na podstawie art. 417 k.c. oznacza, iż brak jakichkolwiek przesłanek do wprowadzenia ograniczeń w zakresie stosowania tego przepisu". Wobec powyższego Sąd uznał, iż została spełniona przesłanka bezprawnego zaniechania pozwanej Gminy O. przy wykonywaniu władzy publicznej.

W niniejszej sprawie pozwany podnosił, że powód dokonał nieodpłatnego użyczenia lokalu W. M., w związku z czym nie wystąpiła po jego stronie szkoda. Zdaniem pozwanego, powód nie wykazał aby szkoda została spowodowana przez zajmowanie lokalu przez W. M., który nie był wzywany do uiszczania należności za lokal. Przeprowadzone

postępowanie dowodowe nie potwierdziło powyższych twierdzeń pozwanego. Jak wynika z zeznań W. M., był on wielokrotnie wzywany do uiszczania opłat za używanie lokalu. Pozwany zatem nie wykazał, aby pomiędzy powodem a W. M. istniała umowa nieodpłatnego użyczenia lokalu. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że powód oczekiwał od lokatora, iż ten będzie ponosił koszty swojego pobytu w mieszkaniu. Takie ustalenie skutkuje przyjęciem, że powód z każdym miesiącem ponosił szkodę wynikającą z braku odpowiedniej zapłaty za udostępniany przez niego lokal.

Powód domagał się odszkodowania za poniesioną szkodę zarówno w postaci *damnum emergens* obejmującej opłaty eksploatacyjne oraz opłaty za media, jak też odszkodowania w postaci *lucrum cessans* obejmującego możliwy do uzyskania w tym okresie czynsz najmu za lokal zajmowany przez W. M.. Powód wskazał, że domaga się od pozwanej zapłaty kwoty 700 zł za każdy z sześciu miesięcy objętych żądaniem pozwu (łącznie 4200 zł). W przypadku dochodzenia naprawienia szkody o charakterze nie osiągniętego zysku (*lucrum cessans*) koniecznym jest wykazanie przez właściciela nieruchomości, że w przypadku, gdyby stanowiący jego własność lokal, nie był zajmowany przez osoby którym Gmina powinna zapewnić lokal socjalny, uzyskałby z tytułu jego najmu dochód w wysokości kwoty dochodzonej w pozwie. Zważyć przy tym należało, że według poglądów zawartych w orzecznictwie, ustalenie szkody w postaci utraconych korzyści ma zawsze charakter hipotetyczny, gdyż polega na przyjęciu, na podstawie okoliczności, które wystąpiły po okresie spodziewanych korzyści, że korzyść w okresie poprzednim zostałaby osiągnięta. Jednakże utrata korzyści musi być przez żądającego odszkodowania udowodniona (art. 6 k.c.). Wprawdzie nie w sensie uzyskania co do tego pewności, ale z tak dużym prawdopodobieństwem, że uzasadnia ono w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2001 r. Biorąc powyższe pod rozwagę podkreślić należy, iż rzeczą strony powodowej było w niniejszej sprawie uprawdopodobnienie okoliczności, które w normalnym toku rzeczy doprowadziłyby do uzyskania utraconej korzyści. Nie wystarczy zatem, że strona powoła się na ogólną możliwość uzyskania korzyści - tj. brak możliwości dysponowania swoją własnością, gdyż w świetle powyższych rozważań powinna ona wykazać, że możliwość uzyskania utraconych korzyści (czynszu najmu) była realna w konkretnej sytuacji.

W ocenie Sądu w niniejszym postępowaniu powód wykazał, iż w spornym okresie miał możliwość wynajęcia części spornego lokalu z wysokim prawdopodobieństwem na wolnym rynku i uzyskania czynszu najmu w żądanej, a nawet wyższej wysokości. Taki wniosek wynika w szczególności z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości, z którego opinii płynie wprost, że całkowity koszt oddania lokalu do użytkowania w okresie od 1 września 2016 roku do 28 lutego 2017 roku wyniósł 4 901,71 zł. Sąd nie ma wątpliwości, że powód z powodzeniem wynająłby w spornym okresie lokal, który jest atrakcyjnie położony, a do tego mieści się w domu jednorodzinnym, posiadając przy tym własną łazienkę z wc, aneks kuchenny, osobne wejście. Jeżeli zaś chodzi o koszty związane z opłatami za media zużyte przy korzystaniu z lokalu, oszacowane one zostały przez biegłego sądowego w opinii uzupełniającej, a do powyższych wyliczeń strona pozwana nie miała zastrzeżeń.

Wskazać zatem należy, że powód wykazał istnienie szkody i prawidłowo oznaczył jej wysokość. Wykazał również istnienie związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy niedostarczeniem W. M. lokalu socjalnego, a powstałą po stronie powodowej szkodą. Gdyby w spornym okresie Gmina złożyła W. M. ofertę zawarcia umowy lokalu socjalnego, którą ww. by przyjął, doszłoby do zwolnienia zajmowanego przez niego lokalu i przywrócenia możliwości dysponowania nim przez właściciela. Z kolei nawet gdyby W. M. odmówił przyjęcia oferty, doszłoby do zmiany okoliczności faktycznych, które uzasadniałyby przeprowadzenie jego eksmisji.

Ponadto w poprzedniej sprawie toczącej się między tymi samymi stronami, w niezmienionym stanie faktycznym i prawnym, ale w odniesieniu jedynie do innego okresu orzekał już tutaj. Sąd, wyrokiem zaocznym z dnia 10 czerwca 2020 roku sygn. akt I C 432/20 uwzględniając powództwo w całości. Wyrok ten uprawomocnił się z dniem 4 sierpnia 2020 roku. W tym miejscu należy odnieść się do ugruntowanej w orzecznictwie zasady, zgodnie z którą w sprawie o dalszą część świadczenia z tego samego stosunku prawnego sąd nie może w niezmienionych okolicznościach orzec odmiennie o zasadzie odpowiedzialności za zobowiązanie (wyrok SN z 4.11.2016 r., I CSK 736/15). W uchwale z 29 marca 1994 r., III CZP 29/94 (Mon. Prawn. 2015, nr 2, s. 85) Sąd Najwyższy stwierdził, że w procesie o dalszą część świadczenia z tego samego stosunku prawnego, sąd nie może w niezmienionych okolicznościach orzec odmiennie

o zasadzie odpowiedzialności za zobowiązanie. Jeśli zatem powód z jakichś przyczyn rozdrobni roszczenie, to sąd rozpoznając kolejną sprawę między tymi samymi stronami o dalszą część rozdrobnionego roszczenia obowiązany jest uznać, że sama zasada odpowiedzialności, która była już przedmiotem wyrokowania we wcześniej prawomocnie zakończonej sprawie, kształtuje się tak, jak o tym prawomocnie orzeczono. O ile powyższe orzeczenia dotyczą bezpośrednio sytuacji, w której powód dochodzi dalszej części roszczenia zasądzonego już częściowo w prawomocnie zakończonej sprawie, ich tezy znajdują zastosowanie również w przedmiotowym postępowaniu. Powód dochodzi bowiem na tej samej podstawie prawnej i faktycznej odszkodowania za dalsze okresy bezumownego zajmowania lokalu, za co na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), odpowiada Gmina. Taką sytuację procesową można z całą pewnością przyrównać do rozdrobnienia roszczenia - osądowi podlegają bowiem te same okoliczności, które zostały już objęte powagą rzeczy osądzonej, choć w bezpośrednio wiążący sposób tylko w stosunku do należności za poprzedni, wskazany w pierwszym pozwie okres. Zastosowanie zatem powinny znaleźć tożsame jak przy rozdrobnieniu roszczenia zasady dotyczące związania Sądu poprzednim, prawomocnym orzeczeniem - również co do kolejnego okresu bezumownego korzystania z lokalu.

Z uwagi na powyższe, wobec zgłoszenia przez powoda żądania, które było niższe niż ustalona w postępowaniu szkoda, Sąd uwzględnił powództwo w całości co do dochodzonej kwoty (pkt I wyroku).

O odsetkach ustawowych za opóźnienie Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i § 2 k.c. zasądzając je od kwoty 3300 zł od dnia 1 kwietnia 2019 roku do dnia 8 października 2020 roku i od kwoty 4200 zł od dnia 9 października 2020 roku do dnia zapłaty. Sąd nie uwzględnił żądania w zakresie odsetek za opóźnienie w całości, ponieważ ze złożonego przez powoda wezwania do zapłaty z dnia 18.03.2019 r. wynika, iż powód początkowo przyjmował za miesięczną należność odszkodowawczą kwotę 550 zł. W związku z powyższym, pozwana na dzień 1.04.2019 r. wezwana była do zapłaty świadczeń nominalnie niższych. Fakt, że powód dochodzi w procesie tylko części roszczeń do których zapłaty pierwotnie wzywał, nie zmienia sposobu w jaki na tamten moment przedstawiał należność miesięczną. Dopiero w dniu doręczenia pozwu, pozwana została skutecznie wezwana do zapłaty kwot po 700 zł za miesiąc, zatem pozostawała w stosunku do tak przedstawionego żądania w opóźnieniu od dnia następnego, tj. od dnia 9 października 2020 roku. Z uwagi na powyższe, powództwo zostało w tym zakresie częściowo oddalone (pkt II wyroku).

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt III wyroku w **oparciu o treść art. 100 k.p.c. obciążając nimi pozwaną w całości jako przegrrywającą, co do zasady, albowiem uległa ona jedynie w zakresie odsetek. Na zasądzoną kwotę 2591,87 zł składała się opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz 900 zł wynagrodzenia pełnomocnika w osobie radcy prawnego (§2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych), a także opłata od pozwu w kwocie 400 zł oraz wykorzystana część zaliczki na opinię biegłego w kwocie 1274,87 zł.**

Ponadto na podstawie art. 80 ust. 1 w zw. z art. 84 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 755), Sąd zwrócił powodowi kwotę 725,13 zł tytułem niewykorzystanej zaliczki na opinię biegłego, zapisanej pod pozycją 500066944798 (pkt IV wyroku).

W związku z powyższym, orzeczono jak w sentencji.

sędzia Justyna Smolińska

ZARZĄDZENIE

1. odnotować,
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego,
3. z apelacją lub za 14 dni.

O., dnia .2022 r.

SSR Justyna Smolińska