

Sygn. akt: I C 170/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 stycznia 2021 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tadeusz Trojanowski
Protokolant:	Tomasz Chmiel

po rozpoznaniu w dniu 22 grudnia 2020 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa (...) w W.

przeciwko Gminie G.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 88.968,69 (osiemdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt osiem 69/100) złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie a to:

- od kwoty 36.508,54 (trzydzieści sześć tysięcy pięćset osiem 54/100) złotych od dnia 4 grudnia 2017 r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 17.894,34 (siedemnaście tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt cztery 34/100) złotych od dnia 11 grudnia 2017 r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 34.565,81 (trzydzieści cztery tysiące pięćset sześćdziesiąt pięć 81/100) złotych od dnia 24 kwietnia 2018 r. do dnia zapłaty;

2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 9.918,10 (dziewięć tysięcy dziewięćset osiemnaście 10/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Tadeusz Trojanowski

I C 170/19

UZASADNIENIE

Powódka -(...) w W. – wniosła o zasądzenie kosztów , jakie poniosła w związku z zaniechaniem przez pozwaną wykonania zadania własnego w postaci dostarczenia lokali socjalnych uprawnionym.

Pozwana Gmina G. wniosła o oddalenie powództwa (k.642).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka jest właścicielem lokali mieszkalnych znajdujących w G. przy ulicach (...). Wskutek dochodzonych przez powódkę roszczeń o wydanie lokali mieszkalnych będących jej własnością doszło do orzeczenia eksmisji względem osób bezumownie je zajmujących. Osoby te zajmowały poniżej wskazane lokale w okresach lokale:

D. S.- ul. (...) od marca 2016 r. do grudnia 2017 r.

Z. S. i A. S. (1)-ul. (...) od marca 2016 r.do sierpnia 2017 r.

W. S.- ul.(...) od marca 2016 r. do sierpnia 2017 r.

H. T. i G. T.- ul.(...) od marca 2016 r. do lutego 2017 r.

A. K. (1) 2/4 od marca 2016 r. do grudnia 2017 r.

K. Z., T. Z. i K. M. – ul.(...) od marca 2016 r. do sierpnia 2017 r.

R. R.(obecnie :P.)- ul.(...) od marca 2016 r. do sierpnia 2017 r.

D. P. – ul.(...) od marca 2016 r. do grudnia 2017 r. W istocie osoby te mieszkały dłużej , w większości nadal zamieszkują we wskazanych lokalach.

Z uwagi nieustalenie w orzeczeniach eksmisyjnych dotyczących powyższych osób prawa do lokalu socjalnego , do momentu złożenia przez pozwaną oferty w tymże przedmiocie , uległa wstrzymaniu możliwość wyegzekwowania obowiązku opróżnienia lokali. O treści orzeczeń eksmisyjnych, w tym potrzebie realizacji prawa do lokalu socjalnego poinformowano pozwaną; każdorazowo także sąd orzekający eksmisje zawiadamiał Gminę o toczącym się postępowaniu. Pomimo to pozwana nie dostarczyła lokali socjalnych osobom uprawnionym, do nich z mocy wyroku. Wymienione osoby nie opróżniły dobrowolnie lokali. Wskutek bierności pozwanej , powódka nie może dysponować tymi lokalami. Powódka poniosła koszty związane z korzystaniem z lokali, które powinny obciążać najemcę. Na koszty związane z korzystaniem z lokali składają się koszty stałe oraz koszty zmienne (obejmujące koszty tzw. mediów – opłaty za wodę i kanalizację, wywóz śmieci, prąd, gaz itp.). Wysokość szkody przedstawiają tabele dołączone do pozwu przy czym kolumna 3 odpowiada łącznej wartości kosztów stałych odrębnie opisanych w kolumnie 4 i 5 (k. 73, 75,126,143,,298,297,318,319,455-457503,507,552).Poprawność operacji matematycznych nie została podważona.

Powódka reguluje zobowiązania publiczne m.in. w zakresie podatku od nieruchomości oraz zobowiązania wobec wspólnot mieszkaniowych.

Stan faktyczny ustalono w oparciu o dokumenty dołączone do pozwu w tym treść ksiąg wieczystych, tabele z wyliczeniem szkody, dokumentacja wspólnot, dowody doręczeń, wyroki eksmisyjne, korespondencja stron, dokumenty dołączone do pisma procesowego powódki z 24.05.2019 r.(k.658-653) oraz zeznania świadków Z. S., R. P., W. S., H. T., A. W. , K. Z. oraz M. P., M. K., T. D., A. K. (2), D. S., R. D. i A. S. (2).

Zgromadzony materiał pozwolił na ustalenie logicznego ciągu przyczynowo skutkowego. Zeznania świadków zasadniczo potwierdzały dowody z dokumentów, co uzupełniając potwierdziło ich wiarygodność. Sąd pominął dowód z zeznań świadka D. P., wobec braku możliwości ustalenia jej aktualnego adresu. Z zeznań świadka Z. S. wynika pośrednio , że jego siostra mieszkała uprzednio pod wskazywanym adresem. W tych okolicznościach sąd uznał ,że zostało wykazane aby osoby uprawnione do lokalu socjalnego zajmowały wskazywane lokale w okresie objętym pozwem.

Sąd zważył co następuje:

zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm. - dalej: OchrLokU), jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego, właścicielowi przysługuje

roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie [art. 417 k.c.](#) Redakcja [art. 18 ust. 5 OchrLokU](#) nakazuje traktować naruszenie obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego, tak jak każde niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej. Odesłanie do [art. 417 k.c.](#) wskazuje, iż odpowiedzialność Gminy jest niezależna od winy. Bezsporne w sprawie było, że wobec wskazanych osób zostały orzeczone wyrokami sądowymi eksmisje z lokali stanowiących własność powódki, jak również i to, że przyznane im było prawo do lokalu socjalnego, bezsporne było również, że pozwana została wezwana przez powódkę do złożenia lokatorom oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i takiej oferty nie złożyła. Sporna była jedynie wysokość dochodzonego odszkodowania oraz fakt korzystania w spornym okresie z tych lokali przez osoby uprawnione. Jak ustalono w stanie faktycznym z zebranego materiału dowodowego wynikało, że wszyscy lokatorzy zajmowali lokale w okresach, za które odszkodowania domaga się powódka. Do ustalenia pozostała zatem wysokość należnego powódce odszkodowania.

Odpowiedzialność odszkodowawcza gminy wynikająca z [art. 417 k.c.](#) w zw. z [art. 18 ust. 5 OchrLokU](#) za niedostarczenie osobom uprawnionym do lokalu socjalnego z mocy wyroku związana jest z zaniechaniem podjęcia przez gminę czynności umożliwiających wierzycielowi przeprowadzenie skutecznej egzekucji. Przy określaniu zakresu roszczeń odszkodowawczych należnych właścicielowi nieruchomości w związku z odpowiedzialnością gminy na podstawie [art. 417 k.c.](#) w zw. z [art. 18 ust. 5](#) ustawy o ochronie praw lokatorów (z 21 czerwca 2001 r.) wskazać należy, że orzecznictwo sądów powszechnych a także Sądu Najwyższego w zasadzie jednolicie przyjmuje konieczność objęcia roszczeniem odszkodowawczym szkody w pełnej wysokości. Zgodnie zatem z [art. 471 k.c.](#) w zw. z [art. 361 k.c.](#) uprawnionym do odszkodowania jest ten, kto wykaze szkodę pozostającą w adekwatnym związku przyczynowym z niedostarczeniem lokalu socjalnego, a więc uszczerbek w wysokości różnicy między majątkiem jaki by miał, gdyby lokalem swoim dysponował swobodnie, a majątkiem jaki ma, nie mogąc tym lokalem dysponować z powodu niemożności wykonania wyroku eksmisyjnego na skutek niedostarczenia lokalu socjalnego przez Gminę osobom uprawnionym. Uszczerbek ten może obejmować korzyści w postaci pożytków, które z wystarczającą dozą prawdopodobieństwa zostałyby pobrane, gdyby lokal został opróżniony, jak i stratę w postaci poniesionych kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu, a także opłaty związane z korzystaniem z lokalu, które nie są kompensowane w ramach możliwego do uzyskania czynszu (por. post. SN z 10 sierpnia 2018 r., [III CZP 27/18](#); uchw. SN z 16 maja 2012 r., [III CZP 12/12](#); w. SN z 19 czerwca 2008 r., [V CSK 31/08](#) i z 13 stycznia 2010 r., [II CSK 323/09](#); uchw. SN z 15 maja 2013 r., [III CZP 23/13](#) i z 3 grudnia 2014 r., [III CZP 92/14](#); post. SN z 25 czerwca 2008 r., [III CZP 46/08](#)).

W istocie więc chodzi o ustalenie w konkretnych okolicznościach faktycznych czy na określonym rynku najmu lokali, przy uwzględnieniu danej rynkowej stawki czynszu, można uzyskać jeszcze dodatkowo od najemcy także należności pokrywające w całości lub w części wysokość opłat związanych z korzystaniem z lokalu (por. w. SA w G. z 30 czerwca 2015 r., [V ACa 296/14](#)). Tym samym ustalić należy czy normalnym następstwem bezczynności gminy jest, w rozumieniu [art. 361 § 1 k.c.](#), tylko szkoda w postaci utraconego czynszu najmu, czy także straty związane z ponoszonymi przez właściciela opłatami za lokal. Powódka podkreślała, że w niemniejszym postępowaniu domaga się jedynie wyrównania szkody w postaci faktycznej straty związanej z koniecznością ponoszenia opłat, nie domagała się natomiast utraconych korzyści czyli czynszu jaki mogłaby otrzymać na wolnym rynku przekraczającym wysokością te opłaty. Nie budzi wątpliwości, że w normalnym związku przyczynowym z zaniechaniem gminy pozostaje strata właściciela lokalu mieszkalnego spowodowana nieuiszczaniem przez byłego lokatora wszelkich wymaganych opłat wiążących się z użytkowaniem zajmowanego lokalu, w tym także opłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, administratora czy też wspólnoty mieszkaniowej, które są nierozzerwalnie związane z szeroko rozumianym obowiązkiem utrzymania lokalu. Brak w tym zakresie podstaw do innego traktowania poszczególnych elementów tej szkody, które jawią się jako strata w postaci konieczności ponoszenia przez właściciela wszelkich opłat, i bazując na doświadczeniu życiowym można przyjąć za wysoce prawdopodobne, że szkoda tego rodzaju nie byłaby poniesiona, gdyby właściciel mógł lokalem swobodnie dysponować.

Podzielając zatem stanowisko judykatury, także tutejszego Sądu, co do możliwości objęcia roszczeniem odszkodowawczym także opłat ponoszonych przez właściciela na rzecz innych podmiotów, a które łączą się z utrzymaniem i korzystaniem z lokalu- zdaniem sądu orzekającego można przyjąć, że gdyby powódka swobodnie

disponowała lokalami określonymi w pozwie w obecnych realiach gospodarczych uzyskalaby czynsz, który wyrównywałby jej wszystkie te opłaty którymi jako właściciel jest obciążona.

Czynsz wolnorynkowy zwyczajowo obejmuje opłaty związane z mediami oraz kosztami utrzymania lokalu (nieruchomości), albowiem zgodnie z zasadą prawidłowej gospodarki, jak i podstawowymi kalkulacjami ekonomicznymi – czynsz za wynajem lokalu powinien co najmniej pokrywać niezbędne koszty utrzymania lokalu. Powódka przedstawiła szczegółowe i wiarygodne co do wysokości wyliczenia różnic czynszowych, opłat za media, jak i opłat związanych z zarządem nieruchomością (w tym kosztów związanych z regulacją podatku od nieruchomości), które poparła licznymi dowodami z dokumentów, potwierdzonych przez zeznania części świadków. W zakresie kosztów związanych z utrzymaniem wspólnoty mieszkaniowej należy przypomnieć, iż uprawnienie do żądania odszkodowania obejmuje pełną wartość rzeczonoego odszkodowania. Wspólnota mieszkaniowa działa w interesie wszystkich lokatorów poszczególnych nieruchomości, a więc koszty związane utrzymaniem oraz umożliwieniem funkcjonowania rzeczonych wspólnot są kosztami koniecznymi, które wobec powyższych rozważań ekonomicznych są zwyczajowo wliczane w wysokość wolnorynkowego czynszu.

W ocenie Sądu orzekającego powódka wykazała także koszty określone przez nią jako

różnicę pomiędzy kosztami (...) a kosztami ponoszonymi przez wspólnoty mieszkaniowe, Należy przyjąć, że na rzeczoną różnicę składają się koszty administracyjne (m.in. wezwań kierowanych do lokatorów/ pozwanej oraz wynagrodzenia pracowników powódki kolumna 5 tabeli). Zdaniem Sądu koszty ponoszone przez powódkę w ramach prowadzonej przez siebie działalności w zakresie administracji mogą być wliczane w wolnorynkowy czynsz. Powódka nie wykazała wprawdzie konkretnych części składowych składających się na ową różnicę, ograniczając się do lakonicznego podsumowania w treści kolumny „5” zbiorczych wyliczeń. W gospodarce wolnorynkowej koszty obsługi administracyjnej wynajmującego są „przerzucalne” na najemcę -podobnie jak podatki płacone przez wytwórcę są przerzucalne na konsumenta (vide Vat) . Dokumenty prywatne są również dowodami. Pozwana zanegowała bezpodstawnie podstawowe fakty. Wiarygodność powódki została potwierdzona długotrwałym i żmudnym postępowaniem dowodowym , dalej idące postępowanie byłoby zbędne; na marginesie można nadmienić, że strona pozwana swoją postawą generuje szereg podobnych postępowań sądowych, w których zapadają zbliżone rozstrzygnięcia. Jak słusznie zauważyła powódka w piśmie procesowym z 24.05.2019 r.(k.656) pozwana nie wskazała przykładów „nierzetelności” rozliczeń.

O odsetkach orzeczono zgodnie z art. 481 k.c. albowiem od tej daty pozwana pozostawała w opóźnieniu w zapłacie co wynika z wezwań do zapłaty.

O kosztach orzeczono na mocy art. 98 k.p.c. Na zasądzone koszty składa się opłata od pozwu, opłata skarbową od pełnomocnictwa, zaliczka w kwocie 52,10 zł na wydatki komornika(k.689-696) oraz wynagrodzenie w stawce 5.400 złotych, ustalone na podstawie § 2 pkt 6) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych.