

S
ygn. akt I C 788/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lipca 2023 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

Przewodniczący – SSO Piotr Suchecki

po rozpoznaniu w dniu 7 lipca 2023 roku w Gliwicach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...) z siedzibą w W.

przeciwko Gminie G.

o zapłatę

zasądza od pozwanej Gminy G. na rzecz powódki (...) z siedzibą w W. kwotę 110 265,38 (sto dziesięć tysięcy dwieście sześćdziesiąt pięć i 38/100) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwot

- 60 657,84 (sześćdziesiąt tysięcy sześćset pięćdziesiąt siedem 84/100) złotych od dnia 20 sierpnia 2020 roku,

- 49 607, 54 (czterdzieści dziewięć tysięcy sześćset siedem 54/100) złotych od dnia 27 sierpnia 2020 r.;

zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 11 931 (jedenaście tysięcy dziewięćset trzydzieści jeden) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

nakazuje pobrać od pozwanej Gminy G. na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Gliwicach) kwotę 2 573,28 (dwa tysiące pięćset siedemdziesiąt trzy 28/100) złote.

SSO Piotr Suchecki

Sygn. akt IC 788/20

UZASADNIENIE

(...) w W. wniosła o zasądzenie od Gminy G. kwoty 110 265,38 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwot

- 16 763,75 zł od dnia 20 sierpnia 2020 r.,

- 14 163,71 zł od dnia 20 sierpnia 2020 r.,

- 12 816,63 zł od dnia 20 sierpnia 2020 r.,

- 12 254,22 zł od dnia 20 sierpnia 2020 r.,

- 4 659,53 zł od dnia 20 sierpnia 2020 r.,

Łącznie 60 657,84 zł

- 9 906,55 zł od dnia 27 sierpnia 2020 r.,
- 10 209,66 zł od dnia 27 sierpnia 2020 r.,
- 11 293,83 zł od dnia 27 sierpnia 2020 r.,
- 18 197,50 zł od dnia 27 sierpnia 2020 r.,

Łącznie 49 607, 54 zł

Na uzasadnienie żądania podała, że jako właściciel dziewięciu lokali mieszkalnych położonych w G., a zajmowanych przez osoby, co do których orzeczono eksmisję z prawem do lokalu socjalnego, na skutek braku działania pozwanej Gminy, zobowiązanej do dostarczenia lokali socjalnych eksmitowanym lokatorom, ponosi z tego tytułu realne straty. Nie może bowiem dysponować swoją własnością, a nadto ponosi koszty związane z utrzymaniem lokali. Dochodzona pozwem kwota stanowić ma odszkodowanie za okres od września 2017 roku do kwietnia 2019 roku i składa się na nie suma poniesionych opłat za media oraz opłat eksploatacyjnych zapłaconych na rzecz wspólnot mieszkaniowych.

Gmina G. domagała się oddalenia powództwa w całości podnosząc, że powódka nie wykazała poniesionej szkody w zakresie utraconych korzyści, a w szczególności aby w ogóle miała możliwość wynajęcia przedmiotowych lokali i uzyskania z tego tytułu hipotetycznego czynszu. Nadto podniosła, iż nie wykazała w należyty sposób realnie poniesionej szkody, albowiem nie przedstawił dowodów na faktyczne poniesienie wskazywanych kosztów. Zarzuciła również, że powódka nie wykazała, aby wskazywane osoby objęte wyrokami eksmisyjnymi, zajmowały przedmiotowe lokale w okresie, za który dochodzone jest odszkodowanie.

Sąd ustalił

(...) w W. jest właścicielem lokali mieszkalnych znajdujących w G. przy ulicy (...).

okoliczności niesporne – wydruki KW – k. 12-78

Prawomocnym wyrokiem z dnia 8 czerwca 2010 roku wobec A. W., M. W. i ich małoletniego syna S. W. orzeczono nakaz eksmisji z lokalu przy ul. (...), z ustaleniem prawa do lokalu socjalnego wraz ze wstrzymaniem eksmisji do momentu złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W dniu 20 grudnia 2010 r. (...) SA zwróciła się do Gminy G. z żądaniem przedstawienia tym lokatorom oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W odpowiedzi Gmin a ograniczyła się do poinformowania o braku lokali socjalnych.

W dniu 27 lipca 2020 r. (...) SA zwróciła się do Gminy G. z żądaniem zapłaty kwoty 14 163,71 zł, tytułem niezapłaconego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od września 2017 r. do kwietnia 2019 r. i w związku z brakiem oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W okresie tym (...) SA pokrywała koszty mediów w łącznym wymiarze 4 710,33 zł. Nie otrzymała też należności za korzystanie z lokalu, które wedle stosowanych stawek czynszowych wyniosłoby łącznie 9 453,38.

A. W. zajmuje ten lokal nieprzerwanie do chwili obecnej i nie płaci związanych z tym kosztów. Gmina G. nie złożyła mu oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

wyrok SR (...) – k. 81

wezwanie do złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego k. 82

pismo Gminy – k. 87

wezwanie do zapłaty – k. 83

odpowiedź Gminy – k. 84

zestawienie poniesionych wydatków k. 94, 96

potwierdzenie zarządcy o niezaleganiu z opłatami k.97

zestawienie należności na rzecz Wspólnoty z rozliczeniem opłat i zaliczek oraz inwentaryzacją powierzchni lokalu za okres od września 2017 r. do kwietnia 2019 r. k. 98-195

zestawienie należności czynszowych k. 95

zeznania świadka A. W. – zapis rozprawy z dnia 4 października 2021 r.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 9 lutego 2010 roku wobec A. J., K. J. i G. J. orzeczono nakaz eksmisji z lokalu przy ul. (...), z ustaleniem prawa do lokalu socjalnego wraz ze wstrzymaniem eksmisji do momentu złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W dniu 7 października 2010 r. (...) SA zwróciła się do Gminy G. z żądaniem przedstawienia tym lokatorom oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W dniu 27 lipca 2020 r. (...) SA zwróciła się do Gminy G. z żądaniem zapłaty kwoty 16 763,75 zł, tytułem niezapłaconego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od września 2017 r. do kwietnia 2019 r. i w związku z brakiem oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Gmina odmówiła uznania tego roszczenia

W okresie tym (...) SA pokrywała koszty mediów w łącznym wymiarze 7 546,96 zł. Nie otrzymała też należności za korzystanie z lokalu, które wedle stosowanych stawek czynszowych wyniosłoby łącznie 9 216,79 zł.

G. J. i K. J. zajmuje ten lokal nieprzerwanie do chwili obecnej i nie płacą związanych z tym kosztów. Gmina G. nie złożyła im oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

wyrok SR w Gliwicach – k. 196

wezwanie do złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego k. 197-198

wezwanie do zapłaty k. 199

pismo Gminy – k. 200

zestawienie poniesionych wydatków k. 209 i 211

potwierdzenie zarządcy o niezaleganiu z opłatami k. 212

zestawienie należności na rzecz Wspólnoty z rozliczeniem opłat i zaliczek oraz inwentaryzacją powierzchni lokalu za okres od września 2017 r. do kwietnia 2019 r. k. 98-195

zestawienie należności czynszowych k. 210

zeznania świadka G. J. – zapis rozprawy z dnia 4 października 2021 r.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 30 stycznia 2013 roku wobec M. M. (1) i R. M. orzeczono nakaz eksmisji z lokalu przy ul. (...), z ustaleniem M. M. (1) prawa do lokalu socjalnego wraz ze wstrzymaniem eksmisji do momentu złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W dniu 3 czerwca 2013 r. (...) SA zwróciła się do Gminy G. z żądaniem przedstawienia tej lokatorce oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W odpowiedzi Gmina ograniczyła się do poinformowania o braku lokali socjalnych.

W dniu 27 lipca 2020 r. (...) SA zwróciła się do Gminy G. z żądaniem zapłaty kwoty 12 816,63 zł, tytułem niezapłaconego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od września 2017 r. do kwietnia 2019 r. i w związku z brakiem oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Gmina odmówiła uznania tego roszczenia

W okresie tym (...) SA pokrywała koszty mediów w łącznym wymiarze 3 289,92 zł. Nie otrzymała też należności za korzystanie z lokalu, które wedle stosowanych stawek czynszowych wyniosłoby łącznie 9 526,71 zł.

M. M. (1) zajmowała ten lokal w okresie co najmniej do sierpnia 2020 r. i nie płaciła związanych z tym kosztów. Gmina G. nie złożyła jej oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

wyrok SR w Gliwicach – k. 213-214

wezwanie do złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego k. 216-217

pismo Gminy z informacją o braku lokali socjalnych – k. 218

wezwanie do zapłaty k. 219

pismo Gminy – k. 220

zestawienie poniesionych wydatków k. 231 i 233

potwierdzenie zarządcy o niezaleganiu z opłatami k. 234

zestawienie należności na rzecz Wspólnoty z rozliczeniem opłat i zaliczek oraz inwentaryzacją powierzchni lokalu za okres od września 2017 r. do kwietnia 2019 r. k. 98-195

zestawienie należności czynszowych k. 232

potwierdzenia odbioru korespondencji przez M. M. w latach 2015-2020– k. 221-229

oświadczenie mieszkańca M. M. z dnia 15 marca 2019 r. – k. 230

Prawomocnym wyrokiem z dnia 6 czerwca 2005 roku wobec J. M., G. M. i ich małoletniego syna D. M. orzeczono nakaz eksmisji z lokalu przy ul. (...), z ustaleniem prawa do lokalu socjalnego wraz ze wstrzymaniem eksmisji do momentu złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W dniu 22 sierpnia 2005 r. (...) SA zwróciła się do Gminy G. z żądaniem przedstawienia tym lokatorom oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W odpowiedzi Gmin a ograniczyła się do poinformowania o braku wolnych lokali socjalnych.

W dniu 27 lipca 2020 r. (...) SA zwróciła się do Gminy G. z żądaniem zapłaty kwoty 12 254,22 zł, tytułem niezapłaconego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od września 2017 r. do kwietnia 2019 r. i w związku z brakiem oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Gmina odmówiła uznania tego roszczenia

W okresie tym (...) SA pokryła koszty mediów, które przekraczały wpłaty ze strony pp. M., w łącznym wymiarze 2 905,41 zł. Nie otrzymała też należności za korzystanie z lokalu, które wedle stosowanych stawek czynszowych wyniosłoby łącznie 9 348,81 zł.

J. M. wraz z żoną i synem zajmuje ten lokal nieprzerwanie do chwili obecnej i w okresie od września 2017 r. do kwietnia 2019 r. dokonał płatności zaliczonych na koszty opłat za media w wysokości łącznej 1 800 zł. Gmina G. nie złożyła im oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

wyrok SR w Gliwicach – k. 235

wezwanie do złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego k. 236

odpowiedź Gminy k.237

wezwanie do zapłaty k. 239

pismo Gminy – k. 240

zestawienie poniesionych wydatków k. 257 i 259

potwierdzenie zarządcy o niezaleganiu z opłatami k. 260

zestawienie należności na rzecz Wspólnoty z rozliczeniem opłat i zaliczek oraz inwentaryzacją powierzchni lokalu za okres od września 2017 r. do kwietnia 2019 r. k. 98-195

zestawienie należności czynszowych k. 258

potwierdzenia odbioru korespondencji w latach 2015-2020– k. 241-256

zeznania świadka J. M. – zapis rozprawy z dnia 4 października 2021 r.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 7 września 2012 roku wobec B. C. i T. C. orzeczono nakaz eksmisji z lokalu przy ul. (...), z ustaleniem prawa do lokalu socjalnego, wraz ze wstrzymaniem eksmisji do momentu złożenia im przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W dniu 16 kwietnia 2013 r. (...) SA zwróciła się do Gminy G. z żądaniem przedstawienia tym lokatorom oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W odpowiedzi Gmin a ograniczyła się do poinformowania o braku wolnych lokali socjalnych.

W dniu 27 lipca 2020 r. (...) SA zwróciła się do Gminy G. z żądaniem zapłaty kwoty 4 659,53 zł, tytułem niezapłaconego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od września 2017 r. do kwietnia 2019 r. i w związku z brakiem oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Gmina odmówiła uznania tego roszczenia

W okresie tym (...) SA pokryła koszty mediów w łącznym wymiarze 723,53 zł. Nie otrzymała też należności za korzystanie z lokalu za okres od września 2017 do kwietnia 2018 r., które wedle stosowanych stawek czynszowych wyniosłoby łącznie 3 936 zł.

B. C. z synem zajmuje ten lokal nieprzerwanie do chwili obecnej i w okresie od września 2017 r. do kwietnia 2018 r. nie dokonywała płatności na koszty opłat za media i korzystanie z lokalu. Od maja 2018 r. ponosi wszelkie opłaty i nie ma z tego tytułu zaległości. Gmina G. nie złożyła im nigdy oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

wyrok SR w Gliwicach – k. 261

wezwanie do złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego k. 262

odpowiedź Gminy k.264

wezwanie do zapłaty k. 265

pismo Gminy – k. 266

zestawienie poniesionych wydatków k. 277 i 279

potwierdzenie zarządcy o niezaleganiu z opłatami k. 280

zestawienie należności na rzecz Wspólnoty z rozliczeniem opłat i zaliczek oraz inwentaryzacją powierzchni lokalu za okres od września 2017 r. do kwietnia 2019 r. k. 98-195

zestawienie należności czynszowych k. 2278

potwierdzenia odbioru korespondencji w latach 2015-2020– k. 267-275

oświadczenie o zajmowaniu lokalu k. 276

zeznania świadka B. C. – zapis rozprawy z dnia 4 października 2021 r.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 9 stycznia 2006 roku wobec M. C. i jej małoletniego syna P. P. orzeczono nakaz eksmisji z lokalu przy ul. (...), z ustaleniem prawa do lokalu socjalnego wraz ze wstrzymaniem eksmisji do momentu złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W dniu 17 marca 2006 r. (...) SA zwróciła się do Gminy G. z żądaniem przedstawienia tym lokatorom oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W odpowiedzi (...) a ograniczyła się do poinformowania o braku wolnych lokali socjalnych. W tożsamy sposób Gmina odpowiedziała na kolejne pismo (...) SA z dnia 28 maja 2007 r.

W dniu 24 lipca 2020 r. (...) SA zwróciła się do Gminy G. z żądaniem zapłaty kwoty 9 906,55 zł, tytułem niezapłaconego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od września 2017 r. do kwietnia 2019 r. i w związku z brakiem oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Gmina odmówiła uznania tego roszczenia

W okresie tym (...) SA pokrywała koszty mediów w łącznym wymiarze 3 160,74 zł. Nie otrzymała też należności za korzystanie z lokalu, które wedle stosowanych stawek czynszowych wyniosłoby łącznie 6 745,81 zł.

M. C. zajmowała ten lokal nieprzerwanie do śmierci w dniu 25 marca 2018 r. a P. P. zajmuje ten lokal nieprzerwanie do chwili obecnej i żadne z nich nie płaciło związanych z tym kosztów. Gmina G. nie złożyła im oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

wyrok SR w Gliwicach – k. 281

wezwanie do złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego k. 282 i 285

odpowiedź Gminy k. 283 i 286

wezwanie do zapłaty k. 287

pismo Gminy – k. 288

zestawienie poniesionych wydatków k. 309 i 311

potwierdzenie zarządcy o niezaleganiu z opłatami k. 312

zestawienie należności na rzecz Wspólnoty z rozliczeniem opłat i zaliczek oraz inwentaryzacją powierzchni lokalu za okres od września 2017 r. do kwietnia 2019 r. k. 313-382

zestawienie należności czynszowych k. 310

potwierdzenia odbioru korespondencji w latach 2018-2020– k. 289-297

oświadczenie o zajmowaniu lokalu k. 298

akt zgonu – k. 308

zeznania świadka P. P. – zapis rozprawy z dnia 4 października 2021 r.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 15 października 2009 roku wobec M. N. (1) i B. S. orzeczono nakaz eksmisji z lokalu przy ul. (...), z ustaleniem prawa do lokalu socjalnego wraz ze wstrzymaniem eksmisji do momentu złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W dniu 7 października 2010 r. (...) SA zwróciła się do Gminy G. z żądaniem przedstawienia tym lokatorom oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W dniu 24 lipca 2020 r. (...) SA zwróciła się do Gminy G. z żądaniem zapłaty kwoty 10 209,66 zł, tytułem niezapłaconego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od września 2017 r. do kwietnia 2019 r. i w związku z brakiem oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Gmina odmówiła uznania tego roszczenia

W okresie tym (...) SA pokrywała koszty mediów w łącznym wymiarze 3 174,17 zł. Nie otrzymała też należności za korzystanie z lokalu, które wedle stosowanych stawek czynszowych wyniosłoby łącznie 7 035,49 zł.

M. N. (1) opuściła zajmowany lokal i od 21 czerwca 2021 r. przebywała w (...) O.. (...) SA przejęła lokal w dniu 24 września 2021 r. M. N. (1) zmarła 16 stycznia 2022 r. Gmina G. nigdy nie złożyła M. N. (1) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

wyrok SR w Gliwicach – k. 383

wezwanie do złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego k. 384-385

wezwanie do zapłaty k. 386

pismo Gminy – k. 387

zestawienie poniesionych wydatków k. 404 i 406

potwierdzenie zarządcy o niezaleganiu z opłatami k. 407

zestawienie należności na rzecz Wspólnoty z rozliczeniem opłat i zaliczek oraz inwentaryzacją powierzchni lokalu za okres od września 2017 r. do kwietnia 2019 r. k. 313-382

zestawienie należności czynszowych k. 405

potwierdzenia odbioru korespondencji w latach 2014-2020– k. 388-402

protokół założenia wodomierza z dnia 11 sierpnia 2020 r. k. 403

zaświadczenie (...) O. – k. 807

pisma M. N. z dnia 23 września 2021 r. – k. 808-809

protokół zdawczo odbiorczy k. 811

Prawomocnym wyrokiem z dnia 15 maja 2012 roku wobec I. K., P. K., M. K. i I. K. orzeczono nakaz eksmisji z lokalu przy ul. (...), z ustaleniem prawa do lokalu socjalnego, wraz ze wstrzymaniem eksmisji do momentu złożenia im przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W dniu 8 października 2012 r. (...) SA zwróciła się do Gminy G. z żądaniem przedstawienia tym lokatorom oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W odpowiedzi (...) a ograniczyła się do poinformowania o braku wolnych lokali socjalnych.

W dniu 24 lipca 2020 r. (...) SA zwróciła się do Gminy G. z żądaniem zapłaty kwoty 11 293,83 zł, tytułem niezapłaconego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od września 2017 r. do kwietnia 2019 r. i w związku z brakiem oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Gmina odmówiła uznania tego roszczenia

W okresie tym (...) SA pokryła koszty mediów w łącznym wymiarze 4 582,88 zł. Nie otrzymała też należności za korzystanie z lokalu za okres od września 2017 do kwietnia 2018 r., które wedle stosowanych stawek czynszowych wyniosłoby łącznie 6 710,95 zł.

I. K. z mężem zajmują ten lokal nieprzerwanie do chwili obecnej. Ich dzieci uzyskały pełnoletniość i wyprowadziły się już z tego lokalu. W okresie od września 2017 r. do kwietnia 2018 r. pp. K. nie dokonywali płatności na koszty opłat za media i korzystanie z lokalu. Gmina G. nie złożyła im nigdy oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

wyrok SR w Gliwicach – k. 408

wezwanie do złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego k. 409-410

odpowiedź Gminy k. 411

wezwanie do zapłaty k. 412

pismo Gminy – k. 413

zestawienie poniesionych wydatków k. 428 i 430

potwierdzenie zarządcy o niezaleganiu z opłatami k. 431

zestawienie należności na rzecz Wspólnoty z rozliczeniem opłat i zaliczek oraz inwentaryzacją powierzchni lokalu za okres od września 2017 r. do kwietnia 2019 r. k. 432-499

zestawienie należności czynszowych k. 429

potwierdzenia odbioru korespondencji w latach 2014-2020– k. 414-427

zeznania świadka I. K. – zapis rozprawy z dnia 25 maja 2022 r.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 1 lutego 2005 roku wobec A. K. (1), J. K., R. K. i małoletniego A. K. (2) orzeczono nakaz eksmisji z lokalu przy ul. (...), z ustaleniem prawa do lokalu socjalnego, wraz ze wstrzymaniem eksmisji do momentu złożenia im przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W dniu 14 kwietnia 2005 r. (...) SA zwróciła się do Gminy G. z żądaniem przedstawienia tym lokatorom oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W odpowiedzi (...) a ograniczyła się do poinformowania o braku wolnych lokali socjalnych. Na ponowione wezwanie z dnia 18 maja 2007 r. Gmina odpowiedziała w tożsamy sposób.

W dniu 24 lipca 2020 r. (...) SA zwróciła się do Gminy G. z żądaniem zapłaty kwoty 18 197,50 zł, tytułem niezapłaconego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od września 2017 r. do kwietnia 2019 r. i w związku z brakiem oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Gmina odmówiła uznania tego roszczenia

W okresie tym (...) SA pokryła koszty mediów w łącznym wymiarze 6 973,51 zł. Nie otrzymała też należności za korzystanie z lokalu za okres od września 2017 do kwietnia 2018 r., które wedle stosowanych stawek czynszowych wyniosłoby łącznie 11 223,99 zł.

A. K. (1) z mężem i jednym z synów zajmują ten lokal nieprzerwanie do chwili obecnej. Ich drugi syn wyprowadził się już z tego lokalu. W okresie od września 2017 r. do kwietnia 2018 r. nie dokonywali płatności na koszty opłat za media i korzystanie z lokalu. Gmina G. nie złożyła im nigdy oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

wyrok SR w Gliwicach – k. 500

wezwanie do złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego k. 501 i 503

odpowiedź Gminy k. 504

wezwanie do zapłaty k.505

pismo Gminy – k. 506

zestawienie poniesionych wydatków k. 524 i 526

potwierdzenie zarządcy o niezaleganiu z opłatami k. 527

zestawienie należności na rzecz Wspólnoty z rozliczeniem opłat i zaliczek oraz inwentaryzacją powierzchni lokalu za okres od września 2017 r. do kwietnia 2019 r. k. 528-561

zestawienie należności czynszowych k. 525

potwierdzenia odbioru korespondencji w latach 2014-2020– k. 507-523

zeznania świadka A. K. (1) – zapis rozprawy z dnia 4 października 2021 r.

Łączna wartość należności z tytułu bezumownego korzystania z lokali przy ul. (...), które (...) SA naliczała w związku z ich zajmowaniem przez osoby objęte wyrokami eksmisyjnymi z ustalonym prawem do lokali socjalnych, wynosiła w okresie od września 2017 do kwietnia 2018 r. – 79 118,59 zł. Odejmując płatności dokonane z tego tytułu przez osoby zajmujące te lokale, to uszczerbek wyliczony przez (...) SA wyniósł łącznie 73 199,93 zł. (...) SA wynajmowała te lokale na wolnym rynku i według stawek rynkowych, to mogłaby uzyskać czynsz z tytułu najmu w tym okresie w łącznym wymiarze 192 604,11zł.

opinia biegłej rzeczoznawcy K. F. – k. 909-951

Ustaień w zakresie przedstawionego powyżej stanu faktycznego, przyjętego za podstawę do przeprowadzonych w dalszej części rozważań prawnych, sąd dokonał w oparciu o wszechstronną analizę całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, kierując się przy tym dyrektywami określonymi w art. 233 § 1 k.p.c. Wszelkie wykorzystane przez sąd dokumenty mogły stanowić podstawę do dokonywania ustaleń, albowiem nie zostały skutecznie zakwestionowane ani w zakresie autentyczności, ani treści. Zeznania świadków – pracownika merytorycznego powódki i zarządcy nieruchomości, a także osób faktycznie zajmujących lokale, potwierdziły fakt zajmowania lokali przez osoby uprawnione do lokali socjalnych w spornym okresie, także jakie należności i w oparciu o jakie kryteria płaciła powódka faktycznie przez ten okres. Opinia biegłej rzeczoznawcy K. F. potwierdziła, że należności dochodzone przez powódkę mieszczą się w realiach właściwych dla czynszów wolnorynkowych, a w istocie są od nich znacznie niższe. Przeczy to tezie pozwanej o rzekomym zawyżeniu rozmiaru odszkodowania. Wyraźnie wskazuje też, że powódka nie dochodzi odszkodowania odpowiadającego wartości możliwego do pozyskania czynszu w warunkach wolnorynkowych, ale zwrotu faktycznie poniesionych opłat, ustalanych według zasad wynajmowania mieszkań wchodzących w skład jej zasobów.

Sąd zważył

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 2023 r. poz. 725), 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 tego przepisu 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 jest, że (...) w W. są właścicielem lokali mieszkalnych znajdujących w G. przy ulicy (...) oraz, że wobec osób zajmujących te lokale wydane zostały prawomocne wyroki eksmisyjne, zobowiązujące pozwaną Gminę do zaferowania im lokali socjalnych i wstrzymujące wykonanie eksmisji do czasu realizacji obowiązku nałożonego na pozwaną Gminę. Okolicznością niesporną winno być i to, że Gmina nie wywiązała się z nałożonego na nią obowiązku.

Tożsame przedmiotowo sprawy, dotyczące innych lokali lub innych okresów, były już przedmiotem rozpoznania sądów obu instancji, potwierdzających zasadność roszczeń powódki. Argumentacja prawna jest stronie pozwanej znana, mimo tego w niniejszym procesie podnosi ona zestaw tych samych zarzutów.

Gołosłowny i nieuprawniony okazał się zarzut, jakoby w spornym okresie lokale niebyły już zajmowane przez osoby uprawnione do otrzymania lokali socjalnych. Zeznania świadków (osób zajmujących lokale) jak i dokumenty (potwierdzające odbiór korespondencji przez osoby uprawnione w przedmiotowych lokalach) jednoznacznie wskazują, że lokale powodowej Spółki w okresie od września 2017 roku do kwietnia 2019 roku były faktycznie zajmowane przez osoby objęte wyrokami eksmisyjnymi, dla których zastrzeżone została prawo do otrzymania lokalu socjalnego.

Finalnie nie zasługiwał na uwzględnienie także zarzut sprowadzający się do kwestionowania wysokości dochodzonego przez powódkę odszkodowania. Odpowiedzialność odszkodowawcza gminy wynikająca z art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów 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 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 wykaże 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).

Chodziło zatem o weryfikację, czy i w jakim wymiarze powodowa Spółka poniosła szkodę pozostającą w normalnym następstwie zaniechania przez pozwaną Gminę realizacji swoich obowiązków. Powódka od początku wskazywała, że w niemniejszym postępowaniu domaga się jedynie wyrównania szkody w postaci faktycznej straty związanej z koniecznością ponoszenia opłat za media oraz opłat eksploatacyjnych płaconych na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych w spornym okresie. Nie domagała się natomiast – wbrew sugestiom pozwanej - utraconych korzyści w postaci czynszu, jaki mogłaby uzyskać na wolnym rynku. 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 nierozdzielnie 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. Nie ma zatem podstaw do kwestionowania przez pozwaną utrwalonego stanowiska judykatury 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.

Wobec zarzutu o zawyżonym charakterze opłat sąd przeprowadził dowód z opinii biegłej rzeczoznawcy, który potwierdził, że gdyby powodowa Spółka chciała w spornym okresie wynająć lokale na warunkach wolnorynkowych mogłaby uzyskać znacznie wyższe dochody. Powodowa Spółka dochodzi jedynie zwrotu faktycznie poniesionych wydatków, które są znacząco niższe od wartości potencjalnego czynszu wolnorynkowego i przedstawiła szczegółowe oraz wiarygodne co do wysokości wyliczenia różnic czynszowych, opłat za media, jak i opłat związanych z zarządaniem nieruchomością (w tym kosztów związanych z regulacją podatku od nieruchomości), które poparła licznymi dowodami z dokumentów, potwierdzonych przez zeznania świadków. W zakresie kosztów związanych z utrzymaniem wspólnoty mieszkaniowej należy przypomnieć, iż uprawnienie do żądania odszkodowania obejmuje pełną wartość rzeczowego odszkodowania. Wspólnota mieszkaniowa działa w interesie wszystkich lokatorów poszczególnych nieruchomości, a więc koszty związane z utrzymaniem oraz umożliwieniem funkcjonowania rzeczonych wspólnot są kosztami koniecznymi, które wobec powyższych rozważań ekonomicznych są zwyczajowo wliczane w wysokość wolnorynkowego czynszu.

O odsetkach orzeczono zgodnie z art. 481 § 1 i 2¹ k.c. albowiem od tej daty pozwana pozostawała w opóźnieniu w zapłacie co wynika z wezwań do zapłaty.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu pomiędzy stronami jest zgodne z zasadami dotyczącymi obowiązku zwrotu kosztów niezbędnych do celowego prowadzenia procesu oraz odpowiedzialności za wynik procesu, statuowanymi w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Ponieważ powodowa Spółka wygrała proces w całości, zatem zaistniały przesłanki do obciążenia pozwanej obowiązkiem zwrotu na jej rzecz poniesionych kosztów procesu w zażądanym przez nią zakresie - obejmującym opłatę od pozwu 5 514 zł, wynagrodzenie radcy prawnego w stawce minimalnej 5 400 zł, ustalonej w oparciu o §15ust. 1 w zw. z §2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 265), opłatę skarbową w kwocie 17 zł, uiszczoną od złożonego dokumentu pełnomocnictwa oraz zaliczkę na poczet opinii biegłej 1 000 zł.

O należnych Skarbowi Państwa kosztach, obejmujących wydatki związane z wynagrodzeniem biegłej, które w zakresie kwoty 2 573,28 zł nie znalazły pokrycia w uiszczonej zaliczce, sąd rozstrzygnął na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 1125) i nakazał ich pobranie od pozwanej – jak w pkt 3 sentencji.

SSO Piotr Suchecki