

Sygn. akt *IC 53/13*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 stycznia 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Agata Masłowska

Protokolant: Marta Krawiec-Klimczak

po rozpoznaniu w dniu 19 stycznia 2015 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Państwowe S.A. z siedzibą w W.**

przeciwko **G. W.**

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej G. W. na rzecz strony powodowej (...) Państwowe S.A. z siedzibą w W. kwotę 26.109,73 zł (słownie: dwadzieścia sześć tysięcy sto dziewięć złotych siedemdziesiąt trzy grosze) z ustawowymi odsetkami naliczanymi w poniższy sposób:

- **od kwoty 596,56 zł od dnia 1 października 2010 r. do dnia zapłaty,**
- **od kwoty 596,56 zł od dnia 1 grudnia 2010 r. do dnia zapłaty,**
- **od kwoty 596,56 zł od dnia 1 grudnia 2010 r. do dnia zapłaty,**
- **od kwoty 596,56 zł od dnia 31 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty,**
- **od kwoty 638,19 zł od dnia 1 maja 2011 r. do dnia zapłaty,**
- **od kwoty 607,67 zł od dnia 1 maja 2011 r. do dnia zapłaty,**
- **od kwoty 598,24 zł od dnia 1 maja 2011 r. do dnia zapłaty,**
- **od kwoty 638,19 zł od dnia 1 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty,**
- **od kwoty 638,19 zł od dnia 1 lipca 2011 r. do dnia zapłaty,**
- **od kwoty 638,19 zł od dnia 1 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty,**
- **od kwoty 638,19 zł od dnia 1 września 2011 r. do dnia zapłaty,**
- **od kwoty 672,62 zł od dnia 1 października 2011 r. do dnia zapłaty,**
- **od kwoty 672,62 zł od dnia 1 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty,**
- **od kwoty 673,72 zł od dnia 1 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty,**

- *od kwoty 673,72 zł od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty,*
- *od kwoty 673,72 zł od dnia 1 marca 2012 r. do dnia zapłaty,*
- *od kwoty 692,76 zł od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty,*
- *od kwoty 714,04 zł od dnia 16 maja 2012 r. do dnia zapłaty,*
- *od kwoty 714,04 zł od dnia 31 maja 2012 r. do dnia zapłaty,*
- *od kwoty 13.839,49 zł od dnia 18 września 2014 r. do dnia zapłaty;*

II. *w pozostałym zakresie powództwo oddala;*

III. *zasądza od strony pozwanej G. W.na rzecz strony powodowej (...) Państwowe S.A.z siedzibą w W.kwotę 4.523 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 2.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego;*

IV. *nakazuje stronie pozwanej G.W., aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego dla (...)we W.) kwotę 937,24 zł tytułem wydatków związanych z opinią biegłego, poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.*

Sygn. akt *I C 53/13*

UZASADNIENIE

Pozwem z 7 listopada 2012 r. (k.3-6) strona powodowa (...) Państwowe S.A.(dalej: (...) S.A.) z siedzibą w W.wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od strony pozwanej G.W.kwoty 12.270,24 zł wraz z ustawowymi odsetkami, liczonymi w sposób szczegółowo opisany w pozwie, oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że wyrokiem z 14 czerwca 2010 r. (sygn. akt (...)) Sąd Rejonowy dla (...)nakazał J. Z., A. W., D. W.oraz B. W., aby opróżnili, opuścili i wydali (...) S.A.lokal mieszkalny położony we W.przy ul. (...), będący własnością (...) S.A.W punkcie II tego wyroku Sąd orzekł o uprawnieniu wyżej wymienionych do lokalu socjalnego, wstrzymując wykonanie wyroku do czasu złożenia im przez G.W.oferty najmu lokalu socjalnego. (...) S.A.w dniu 10 sierpnia 2010 r. zwróciła się do G.W.o wskazanie lokalu socjalnego uprawnionym do jego otrzymania. G.W.pismem z 13 września 2010 r. odmówiła wskazania takiego lokalu. (...) S.A.pismem z dnia 18 października 2010 r. przesłała G.wyrok eksmisyjny z klauzulą wykonalności.G.nie wykonała jednak ciężącego na niej obowiązku i nie wskazała uprawnionym lokalu socjalnego, toteż zamieszkiwali oni nadal w lokalu strony powodowej przy ul. (...)we W.. W związku z powyższym (...) S.A., opierając się na art. 18 ust. 5 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego wystawiła G.W.noty księgowe na łączną kwotę 12.270,24 zł. G. W.nie uregulowała należności wynikających z wystawionych not.

Sąd nakazem zapłaty z 4 grudnia 2012 r. (k.70) wydanym w postępowaniu upominawczym uwzględnił powództwo w całości.

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty (k.74-76) strona pozwana G.W.wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od strony powodowej na swoją rzecz kosztów procesu. Wskazała, że nie uchyła się od obowiązku zapewnienia lokalu socjalnego, jednak w realizacji wyroku eksmisyjnego działa zgodnie z postanowieniami uchwały R.W.nr (...)z 21 kwietnia 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu G.W.. W ocenie strony pozwanej, skoro ustawodawca udzielił gminom upoważnienia do wydawania uchwał regulujących m.in. zasady wskazywania lokali socjalnych osobom uprawnionym na mocy wyroków sądowych, to podjęcie przez G.W.takiej uchwały oraz jej realizacja zgodnie z ustalonymi kryteriami, jest jednym z elementów wyłączających bezprawność działania (zaniechania) G.. Strona pozwana wskazała, że z uwagi na ograniczony zasób lokali socjalnych znajdujących się w jej dyspozycji, przyznawanie tych lokali osobom uprawnionym

do ich otrzymania na podstawie prawomocnych wyroków sądowych musi odbywać się zgodnie ze ściśle ustalonymi kryteriami, z których głównym kryterium jest data złożenia wniosku. Strona powodowa kompletny wniosek o wskazanie lokalu socjalnego J. Z., A. W., D. W. i B. W. złożyła 22 października 2010 r., dlatego też strona pozwana zakwestionowała żądanie odszkodowania od 1 września 2010 r. Ponadto strona pozwana zakwestionowała również wysokość odszkodowania, jakie strona powodowa naliczała za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego. Strona powodowa zdaniem G. W. nie wskazała bowiem, na czym opiera ona swoje wyliczenia.

W piśmie z 31 stycznia 2013 r. (k.91-93) strona powodowa podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko, wskazując, że wbrew temu co twierdzi G.W., niemożność zapewnienia lokali socjalnych dla osób uprawnionych stanowi ewidentny przejaw zaniechania G.W. w wykonywaniu zadań publicznych. Zdaniem strony powodowej, nie może zwalniać z odpowiedzialności dostarczenia lokalu socjalnego przez G.W. okoliczność, że zwłoka w zapewnieniu lokalu socjalnego wynika nie ze złej woli, lecz obowiązku zapewnienia lokali w kolejności zgodnie z kryteriami ustalonymi uchwałą R.W. z 21 kwietnia 2005 r. Zaznaczyła ponadto, że strona pozwana nie wykazała, aby nie miała realnej możliwości zapewnienia odpowiedniej liczby lokali socjalnych, zwłaszcza że jest właścicielem wielu nieruchomości. Co do wysokości odszkodowania, strona powodowa podkreśliła, że jest ona niższa od czynszu rynkowego.

Pismem z 3 kwietnia 2014 r. (k.189-191) strona powodowa rozszerzyła powództwo, wskazując, że domaga się zapłaty kwoty 26.109,73 zł, pozostawiając w dotychczasowym zakresie żądanie odsetkowe i żądanie zwrotu kosztów procesu. Na żądaną kwotę składał się czynsz rynkowy, wynikający z opinii biegłego, w kwocie 17.613,07 zł, a ponadto opłaty za media wynikające z not księgowych, w kwocie 8.496,66 zł.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Sąd Rejonowy dla (...) w W., (...) Wydział (...) wyrokiem wydanym w dniu 14 czerwca 2010 r. w sprawie o sygn. akt (...) nakazał J. Z., A. W., D. W. i B. W. aby opróżnili, opuścili i wydali (...) S.A. z siedzibą w W. lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...). Jednocześnie w wyroku tym Sąd ustalił, że w/w osobom przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i nakazał wstrzymanie opróżnienia lokalu w stosunku do nich do czasu złożenia im przez G. W. oferty zawarcia najmu lokalu socjalnego.

Wyrok uprawomocnił się wobec A. W., D. W. i B. W. w dniu 5 lipca 2010 r., wobec jego niezaskarżenia. W stosunku do J. Z. wyrok miał charakter zaoczny i został doręczony w drodze podwójnego awiza ze skutkiem na dzień 27 lipca 2010 r. Wyrok zaoczny uprawomocnił się w stosunku do niego z dniem 3 sierpnia 2010 r., wobec niewniesienia sprzeciwu.

Dowody:

- dokumenty w aktach (...) Sądu Rejonowego dla (...), w szczególności wyrok z 14.06.2010 r. (kopia: k.7) wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru

(...) Państwowym S.A. z siedzibą w W. jako współużytkownikowi wieczystemu gruntu i współwłaścicielowi nieruchomości budynkowej przysługuje prawo własności w zakresie niestanowiącego przedmiotu odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...).

Dowody:

- wydruk z elektronicznej księgi wieczystej (k.8-20)

Pismem z 10 sierpnia 2010 r., doręczonym 16 sierpnia 2010 r., (...) S.A. zwróciła się do G.W. o zapewnienie J. Z. oraz A., D. i B. W. lokalu socjalnego. Do pisma załączono kserokopię wyroku z 14 czerwca 2010 r. Strona powodowa poinformowała G., że w przypadku niedostarczenia lokalu socjalnego wystąpi z roszczeniem odszkodowawczym na podstawie art. 417 k.c.

Pismem z 13 września 2010 r. strona pozwana poinformowała stronę powodową o konieczności uzupełnienia braków formalnych złożonego wniosku poprzez dostarczenie w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma odpisu wyroku

Sądu ze stwierdzeniem jego prawomocności. Jednocześnie strona pozwana wskazała, że nie zgadza się na zapłatę odszkodowania z uwagi na fakt, że ustawa nie określa żadnych terminów, w których należy dostarczyć uprawnionym lokal socjalny, co wyklucza konieczność niezwłocznego dostarczenia lokalu socjalnego osobom uprawnionym.

Prawomocny wyrok eksmisyjny został stronie pozwanej dostarczony wraz z pismem z 18 października 2010 r., doręczonym 22 października 2010 r.

Dowody:

- kopia pisma z 10.08.2010 r. z potwierdzeniem odbioru (k.21)
- kopia pisma z 13.09.2010 r. (k.22)
- kopia pisma z 18.10.2010 r. z potwierdzeniem odbioru (k.23-24)

W lokalu przy ul. (...) zamieszkuje J. Z. i jego córka A. K. (poprzednio: W.). Zamieszkujący wcześniej w lokalu dwaj synowie A. B. i D. W. nie zamieszkują w lokalu od września 2012 r., w chwili obecnej znajdują się w rodzinie zastępczej. Zajmujące lokal osoby, pomimo, że były informowane o konieczności wnoszenia opłat za mieszkanie, nie uiszczały żadnych opłat w spornym okresie od 1 września 2010 r. do 30 kwietnia 2012 r.

W dokumentach księgowych (...) S.A. saldo zadłużenia związanego z lokalem przy ul. (...) wynosi na dzień 20 września 2012 r. 41.292,60 zł.

Dowody:

- wykaz salda z 20.09.2012 r. (k.54)
- kopie zawiadomień o wysokości opłat (k. 56-68)
- pisma z 24 i 25.06.2013 r. (k.122-125)
- zeznania J. Z. (płyta k.113)
- zeznania E. S. (płyta k.113)
- zeznania A. K. (płyta k.137)

Lokal mieszkalny przy ul. (...) we W. znajduje się w budynku wielomieszkaniowym, 9-cio kondygnacyjnym, wykonanym w technologii wielkiej płyty, w dostatecznym stanie technicznym. Wyposażony jest w instalację elektryczną, wodną, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, gazową. Zlokalizowany jest w centralnej części miasta, ma dobry dostęp do komunikacji miejskiej, obiektów użyteczności publicznej. Powierzchnia użytkowa lokalu to 36,60 m², składa się z 2 pokoi, przedpokoju, kuchni, łazienki z WC, nie posiada balkonu. Standard wykończenia lokalu i stan jego utrzymania jest niski. Mieszkanie jest zabrudzone, zniszczone i zaniedbane wskutek braku należytej staranności przy użytkowaniu.

Wysokość potencjalnej stawki czynszu wolnorynkowego, możliwego do uzyskania na lokalnym rynku za lokal mieszkalny przy ul. (...) we W., w okresie od 1 września 2010 r. do 30 kwietnia 2012 r., za poszczególne miesiące wynosiła:

- 946,63 zł za wrzesień 2010r.,
- 938,71 zł za październik 2010r.,
- 976,18 zł za listopad 2010r.,

- 968,88 zł za grudzień 2010r.,
- 984,02 zł za styczeń 2011r.,
- 987,22 zł za luty 2011r.,
- 990,96 zł za marzec 2011r.,
- 991,14 zł za kwiecień 2011r.,
- 978,50 zł za maj 2011r.,
- 971,02 zł za czerwiec 2011r.,
- 961,59 zł za lipiec 2011r.,
- 963,28 zł za sierpień 2011r.,
- 965,24 zł za wrzesień 2011r.,
- 964,88 zł za październik 2011r.,
- 964,43 zł za listopad 2011r.,
- 905,60 zł za grudzień 2011r.,
- 858,69 zł za styczeń 2012r.,
- 853,17 zł za luty 2012r.,
- 878,54 zł za marzec 2012r.,
- 890,11 zł za kwiecień 2012r.

tj. łącznie 18.938,79 zł.

Łączna wartość efektywnej stawki czynszu rynkowego możliwego do uzyskania z tytułu najmu spornego lokalu w okresie od 1 września 2010 r. do 30 kwietnia 2012 r. wyniosła, po uwzględnieniu korekty o 7%, 17.613,07 zł.

Określony w sposób rynkowy miesięczny czynsz odpowiada potencjalnemu dochodowi brutto, jaki mógł być osiągnięty z przedmiotowej powierzchni. Aby odzwierciedlić rzeczywiste dochody (lub ich brak) właściciela lokalu mieszkalnego konieczne jest skorygowanie potencjalnego dochodu brutto o spodziewane straty w dochodach, uzasadnione rynkowymi czynnikami i stanem wycenianej nieruchomości (np. pustostanami, zaległościami czynszowymi). Lokalny rynek najmu lokali mieszkalnych jest bardzo płynny, a poziom pustostanów i zaległości czynszowych stosunkowo niski i uzasadnia korektę efektywnego czynszu o około 4-8%. Biorąc jednak pod uwagę średnią powierzchnię spornego lokalu, a także jego bardzo niski standard, poziom tej korekty należy określić na 7%. Współczynnik korygujący ustalony na poziomie 7% oznacza, że nieruchomość lokalowa nie jest wynajmowana w skali roku średnio jedynie przez 3,5 tygodnia w roku.

Dowody:

- opinia pisemna biegłego sądowego z 30.01.2014 r. (k.151-179)
- uzupełniająca opinia pisemna biegłego sądowego z 14.10.2014 r. (k.219-224)

(...) S.A. wynajmuje obecnie 3.600 mieszkań; są one wynajmowane aktualnie wyłącznie w trybie przetargowym, do którego może przystąpić każdy zainteresowany. Mieszkania te zlokalizowane są m.in. na terenie województwa (...) i (...). Procedura wynajmu mieszkania od (...) S.A. rozpoczyna się od ogłoszeniem przetargu, w którym strona powodowa podaje minimalną cenę wywoławczą, za jaką mogłaby wynająć mieszkanie. Cena wywoławcza ustalana jest tak, aby czynsz pokrywał koszty związane z wynajmem oraz obejmował minimalną marżę dla wynajmującego. Przetarg wygrywa ta osoba, która finalnie zaoferuje największą kwotę. Większość wynajmowanych przez stronę powodową lokali nadaje się do remontu; warunkiem przystąpienia do przetargu jest zobowiązanie się najemcy do wyremontowania lokalu we własnym zakresie. Średni czas oczekiwania mieszkania na wynajem jest różny, zależy od lokalizacji i stanu lokalu. Zdarza się, że konieczne są wielokrotnie ogłoszenia przetargu, jednakże w warunkach (...) do wynajęcia lokalu dochodzi z reguły po jednokrotnym przetargu.

Dowody:

- zeznania J. B. (k. 220)

(...) S.A. wystawiła na rzecz G.W. noty księgowo zobowiązujące G. do uiszczenia odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego J. Z., A. W. oraz B. i D. W.. Noty księgowo opiewały na łączną kwotę 12.270,34 zł. Do G. skierowano następujące noty księgowo:

- notę za wrzesień 2010 r. na kwotę 596,56 zł, w tym media 400,32 zł – płatną do 30 września 2010 r.,
- notę za październik 2010 r. na kwotę 596,56 zł, w tym media 400,32 zł – płatną do 30 listopada 2010 r.,
- notę za listopad 2010 r. na kwotę 596,56 zł, w tym media 400,32 zł – płatną do 30 listopada 2010 r.,
- notę za grudzień 2010 r. na kwotę 596,56 zł, w tym media 400,32 zł – płatną do 30 stycznia 2011 r.,
- notę za styczeń 2011 r. na kwotę 598,24 zł, w tym media 402,80 zł – płatną do 30 kwietnia 2011 r.,
- notę za luty 2011 r. na kwotę 607,67 zł, w tym media 412,23 zł – płatną do 30 kwietnia 2011 r.,
- notę za marzec 2011 r. na kwotę 638,19 zł, w tym media 442,75 zł – płatną do 30 kwietnia 2011 r.,
- notę za kwiecień 2011 r. na kwotę 638,19 zł, w tym media 442,75 zł – płatną do 31 maja 2011 r.,
- notę za maj 2011 r. na kwotę 638,19 zł, w tym media 442,75 zł – płatną do 30 czerwca 2011 r.,
- notę za czerwiec 2011 r. na kwotę 638,19 zł, w tym media 442,75 zł – płatną do 31 lipca 2011 r.,
- notę za lipiec 2011 r. na kwotę 638,19 zł, w tym media 442,75 zł – płatną do 31 sierpnia 2011 r.,
- notę za sierpień 2011 r. na kwotę 672,62 zł, w tym media 477,18 zł – płatną do 30 września 2011 r.,
- notę za wrzesień 2011 r. na kwotę 672,62 zł, w tym media 477,18 zł – płatną do 30 listopada 2011 r.,
- notę za październik 2011 r. na kwotę 673,72 zł, w tym media 478,28 zł – płatną do 30 listopada 2011 r.,
- notę za listopad 2011 r. na kwotę 673,72 zł, w tym media 478,28 zł – płatną do 31 grudnia 2011 r.,
- notę za styczeń 2012 r. na kwotę 673,72 zł, w tym media 478,28 zł – płatną do 29 lutego 2012 r.,
- notę za luty 2012 r. na kwotę 692,76 zł, w tym media 478,28 zł – płatną do 31 marca 2012 r.,
- notę za marzec 2012 r. na kwotę 714,04 zł, w tym media 499,56 zł – płatną do 15 maja 2012 r.,

- notę za kwiecień 2012 r. na kwotę 714,04 zł, w tym media 499,56 zł – płatną do 30 maja 2012 r.

Pismem z 25 lipca 2012 r., doręczonym 1 sierpnia 2012 r., strona powodowa skierowała do strony pozwanej zbiorcze przedprocesowe wezwanie do zapłaty kwot wynikających z powyższych not księgowych, zakreślając G. W. ostateczny termin 7 dni od daty doręczenia wezwania na uiszczenie łącznej kwoty 12.270,34 zł.

Dowody:

- kopie not księgowych (k.25-36, k.46-52)
- kopia wezwania do zapłaty z 25.07.2012 r. z potwierdzeniem odbioru (k.53)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości w zakresie należności głównej oraz w znacznej części co do odsetek.

Zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 r., nr 71, poz. 733 ze zm., dalej u.o.p.l.), 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. Stosownie do treści art. 417 § 1 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. Aby zatem ustalić odpowiedzialność wynikającą z tego przepisu, w pierwszej kolejności konieczne jest ustalenie działania (zaniechania), z którego wynikała szkoda, przy czym nie chodzi o każde działanie, lecz o działanie „przy wykonywaniu władzy publicznej”, w sferze tzw. imperium (roszczenie z art. 417 k.c. nie dotyczy więc działań związanych z występowaniem przez tego rodzaju jednostkę jako podmiot stosunków cywilnoprawnych). Następnie niezbędne jest wykazanie, że działanie lub zaniechanie było bezprawne. W dalszej kolejności wykazać należy szkodę oraz związek przyczynowy między szkodą a działaniem lub zaniechaniem podmiotu realizującego władzę publiczną. W przeciwieństwie jednak do podstawowego reżimu odpowiedzialności deliktowej wskazanego w art. 415 k.c., na gruncie art. 417 k.c. nie ma konieczności wykazywania zawinienia podmiotu, który szkodę spowodował (por. np. uchwałę Sądu Najwyższego z 18.10.2011 r., III CZP 25/11, OSNC 2012/2/15).

W sprawie poza sporem pozostawało, że wyrokiem z 14.06.2010 r. wydanym w sprawie o sygn. akt IX C 205/10, Sąd Rejonowy dla (...) zobowiązał G.W. do dostarczenia lokalu socjalnego osobom wskazanym w treści tego wyroku. Nie było również sporne, że strona pozwana nie wykonała niezwłocznie tego obowiązku. Sporne było natomiast, czy zaniechaniu G. W. można przypisać cechę bezprawności oraz czy spełnione zostały pozostałe przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej strony pozwanej.

W ocenie Sądu nie budzi wątpliwości, że zaniechanie przez stronę pozwaną dostarczenia lokalu socjalnego J. Z., A. W., D. W. i B. W. stanowiło zaniechanie niezgodne z prawem. Naruszało bowiem nakaz wynikający z art. 4 ust. 2 u.o.p.l., zgodnie z którym gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne. Zgodnie zaś z art. 14 ust. 1 w/w ustawy, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których wyrok dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Wynika stąd, że na stronie pozwanej ciążył prawny obowiązek podjęcia konkretnego działania, należącego do sfery realizacji przez nią władzy publicznej. Jakkolwiek bowiem najem lokali nie należy do sfery władzy publicznej, realizowanie obowiązków G. w zakresie „tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej” w rozumieniu art. 4 ust. 1 w/w ustawy już do tej sfery bezsprzecznie należy; ponadto z przywołanego art. 18 ust. 5 u.o.p.l. jasno wynika, że na gruncie przepisów o dostarczaniu lokali socjalnych w ramach postępowania o eksmisję Gmina realizuje swoje imperium (władzę publiczną), a nie dominium (uprawnienia właścicielskie). Przypomnieć w tym miejscu należy, że o bezprawności zaniechania można mówić tylko wówczas, gdy obowiązujące normy prawne nakładają na konkretny podmiot obowiązek podjęcia określonego działania; taka właśnie

sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie. Obowiązek strony pozwanej dostarczenia lokalu socjalnego wynikał z jednej strony z ustawy o ochronie praw lokatorów, z drugiej zaś strony – z wyroku eksmisyjnego z 14.06.2010 r.

Wskazać przy tym należy, że wbrew temu, co wywodzi strona pozwana, niewskazanie w ustawie terminu, w jakim G. ma obowiązek dostarczyć lokal socjalny, nie oznacza, że obowiązek ten może spełnić w terminie przez siebie dowolnie ustalonym. Przeciwnie, brak regulacji w tym zakresie wskazuje, że winna tę czynność wykonać bezzwłocznie po wezwaniu jej przez właściciela lokalu do spełnienia tego obowiązku. Nie sposób podzielić poglądu strony pozwanej, że mogła zwolnić się z tego obowiązku poprzez ustalenie w stosownej uchwale Rady Miejskiej takich zasad przyznawania lokali socjalnych, które bezterminowo odsuną w czasie konieczność realizacji przez nią ustawowego obowiązku. Z uwagi na hierarchię aktów prawnych nie można przyjąć tezy, jakoby akt prawa miejscowego mógł zwalniać w jakimkolwiek zakresie organ władzy publicznej z obowiązków nałożonych na niego ustawą.

Chybiona jest również argumentacja strony pozwanej nawiązująca do tego, że nie posiada dostatecznych środków (w tym odpowiednio dużego zasobu mieszkań komunalnych), aby obowiązek dostarczenia lokali socjalnych realizować natychmiast po zgłoszeniu przez wierzyciela takiej potrzeby. Jak już wskazano wcześniej, brak zawinienia w uchybieniu ustawowemu obowiązkowi jest na gruncie art. 417 k.c. nieistotny; organ władzy publicznej odpowiada za każde swe bezprawne działanie, nie tylko za takie działanie, które było przezeń zawinione. Na marginesie podzielić przy tym należy pogląd strony powodowej, że zapewnienia pozwanej gminy, jakoby nie miała z przyczyn obiektywnych, systemowych i od niej niezależnych środków na utworzenie odpowiednio dużej puli lokali socjalnych, są gołosłowne i niewykazane. G.W. jest właścicielem szeregu nieruchomości lokalowych, które sprzedaje innym podmiotom. Czyni również znaczne wydatki na różnorodne inwestycje, nie zawsze stanowiące realizację jej podstawowych, ustawowych obowiązków wobec członków wspólnoty mieszkaniowej. Jest dużą, zamożną gminą miejską, dysponującą znacznym zasobem mieszkań komunalnych. W związku z tym pojawia się pytanie, czy brak lokali socjalnych wynika z realnych, obiektywnych przeszkód, czy też z nadania przez G.niskiego priorytetu systemowemu rozwiązaniu powyższego problemu. Niemniej jednak okoliczność ta ma jedynie uboczne znaczenie w niniejszej sprawie i mogłaby być interpretowana wyłącznie na gruncie zarzutu ewentualnej sprzeczności żądania strony powodowej z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.), do czego w niniejszej sprawie nie było podstaw, a to z uwagi na brak jakichkolwiek dowodów wskazujących na to, że G. W. nie miała obiektywnie możliwości zabezpieczenia odpowiednio dużej liczby lokali socjalnych w celu realizacji wyroków eksmisyjnych i że realizacja przez nią tego obowiązku mogłaby nastąpić tylko przy jednoczesnym narażeniu wspólnoty lokalnej na niepowetowane i znaczne straty, poprzez dostarczenie lokalu socjalnego kosztem innych, obiektywnie wyraźnie istotniejszych dla dobra wspólnego zadań.

Samo wydanie wyroku eksmisyjnego nie rodziło automatycznie po stronie pozwanej obowiązku podjęcia natychmiastowych działań zmierzających do realizacji orzeczenia w zakresie obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego. Do skonkretyzowania się obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego konieczne jest ponadto zgłoszenie przez właściciela lokalu bądź eksmitowanego lokatora faktycznej potrzeby zaoferowania lokalu socjalnego. Strona pozwana powinna mieć przy tym możliwość złożenia osobom eksmitowanym stosownej oferty. Warunek ten został spełniony, gdyż strona powodowa wystąpiła z takim wnioskiem do pozwanej gminy w piśmie z 10.08.2010 r.; nie było przy tym żadnych prawnych przeszkód, aby strona pozwana bezzwłocznie wykonała swój obowiązek. Ustawa o ochronie praw lokatorów wyraźnie stwierdza, że deliktem gminy jest niedostarczenie lokalu socjalnego mimo istnienia wyroku sądowego orzekającego o takim uprawnieniu byłego lokatora. Wskazana ustawa nie uzależnia wykonania orzeczenia sądowego w zakresie przyznania lokalu socjalnego od jakichkolwiek dodatkowych przesłanek, nie zezwala również Gminie na zwolnienie się z obowiązku bezzwłocznego dostarczenia lokalu np. z uwagi na brak wolnego lokalu. Dodatkowo zauważyć wypada, że strona pozwana powinna swój obowiązek zrealizować bezzwłocznie po powiadomieniu jej o takiej potrzebie przez stronę powodową; nie było niezbędne, aby strona powodowa dostarczyła stronie pozwanej odpis wyroku ze stwierdzeniem prawomocności, gdyż G.W. jest zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów zawiadamiana o toczącym się postępowaniu eksmisyjnym i może w nim uczestniczyć (art. 15 ust. 2), a ponadto strona powodowa dostarczyła jej kopię wyroku, zatem dostatecznie zidentyfikowała na potrzeby G.postępowanie, w którym orzeczono o obowiązku G.. Stąd też Sąd uznał za zasadne żądanie strony powodowej, aby

obciążyć G. W. odszkodowaniem od września 2010 r. Wskazać przy tym należy, że wyrok uprawomocnił się wobec wszystkich pozwanych z dniem 3 sierpnia 2010 r.

W sprawie było bezspornym, że w okresie objętym pozwem strona pozwana mimo wezwania nie przedstawiła osobom zajmującym lokal bez tytułu prawnego oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Osoby te nadal zamieszkiwały w lokalu, nie opuściły go dobrowolnie i nie uiszczały żadnych należności z tego tytułu na rzecz właściciela lokalu. Okoliczność tę Sąd ustalił w oparciu o zeznania osób zajmujących lokal – J. Z. i A. K. (poprzednio: W.). Długotrwałe zamieszkiwanie tych osób w spornym lokalu spowodowało, że strona powodowa nie miała możliwości swobodnego korzystania z przysługującego jej prawa własności nieruchomości, a ponadto wobec nieuiszczenia odszkodowania przez osoby zamieszkujące w lokalu ponosiła dodatkowo z tego tytułu straty. W myśl bowiem art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów 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 obowiązywać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Jak zeznali przesłuchiwani w charakterze świadków J. Z. oraz A. K., nie uiszczali oni żadnych opłat za zajmowany lokal w spornym okresie. Potwierdzają to ponadto zeznania świadka E. S. oraz dokumenty znajdujące się w aktach sprawy, z których wynika, że opłaty za media dostarczane do spornego lokalu w okresie od września 2010 r. do kwietnia 2012 r. regulowane były przez (...) S.A. Poniesiona przez stronę powodową szkoda pozostaje niewątpliwie w bezpośrednim związku z niewywiązaniem się przez stronę pozwaną z obowiązku orzeczonego w wyroku z 14.06.2010 r. Gdyby bowiem strona pozwana swój obowiązek zrealizowała, nie byłoby przeszkód, aby strona powodowa w trybie przetargowym wynajęła lokal innemu najemcy, który ponosiłby obciążenia związane z lokalem oraz uiszczał rynkowy czynsz.

Ustalając wysokość utraconych przez stronę powodową korzyści z tytułu najmu spornego lokalu, Sąd oparł się przede wszystkim na opinii biegłego sądowego W. R.. Biegły ustalił, że wartość rynkowa efektywnej stawki czynszu rynkowego za lokal przy ul. (...) we W. w okresie od 1.09.2010 r. do 30.04.2012 r. wynosi łącznie **17.613,07 zł**. Biegły ustalając tę kwotę miał na uwadze nie tylko poziom czynszów na rynku lokalnym, lecz także średni okres za jaki właściciel nie uzyskiwał dochodu ze swej nieruchomości. Biegły dokonał korekty hipotetycznego czynszu rynkowego o współczynnik spodziewanych strat, wynikających z czynników o charakterze rynkowym, takich jak pustostany, zaległości czynszowe. W ocenie biegłego aktualnie poziom jego współczynnika jest – z uwagi na sytuację na rynku lokali mieszkalnych – stosunkowo niski, waha się w zależności od stanu lokalu, jego lokalizacji i innych cech od 4 do 8%. Biegły uzasadnił w sposób czytelny, dlaczego w przypadku lokalu, o którym mowa w pozwie, współczynnik korekty ustalił na poziomie 7%; wynikało to z relatywnie mało atrakcyjnej rynkowo powierzchni spornego lokalu oraz jego niskiego standardu. Opinia została sporządzona w oparciu o szczegółową analizę rynku lokalnego, wnikliwą ocenę istotnych z punktu widzenia najmu parametrów tak spornego lokalu, jak i nieruchomości budynkowej, w której się znajduje, a także przekonującą ocenę trendów rynkowych. Biegły zapoznał się z rzeczywistym stanem lokalu, dokonując jego oględzin. W czasie oględzin ustalił w oparciu o informacje pozyskane od lokatora stan lokalu w spornym okresie i uwzględnił te ustalenia w swej opinii. Zdaniem Sądu nie ma podstaw, aby opinię tę uznać za niepełną czy nieprzekonującą. Zarzuty strony pozwanej (k.187-188) Sąd uznał za chybione. Biegły w opinii uzupełniającej wyjaśnił, z jakich przyczyn współczynnik korekty przyjął na poziomie 7%. Jeśli zaś chodzi o zarzut, jakoby okres ekspozycji lokalu na rynku należało powiększyć o średni czas trwania postępowania eksmisyjnego, w ocenie Sądu biegły w pełni zasadnie nie uwzględnił tego kryterium przy ustalaniu współczynnika korekty. Po pierwsze, nie sposób zakładać a priori, że po zaoferowaniu lokalu socjalnego rodzina J. Z. nie opuściłaby dobrowolnie lokalu. Nie ma żadnych podstaw, aby przyjmować, że nieuniknione i niezbędne jest dokonanie eksmisji w drodze przymusu egzekucyjnego. Po drugie, niezrozumiałym jest, z jakich przyczyn konieczność ewentualnej eksmisji przy udziale komornika miałyby w dłuższym horyzoncie czasowym obniżać wartość czynszu, jaki strona powodowa mogłaby uzyskać w kolejnych latach.

Prognozowany efektywny rynkowy czynsz najmu za sporny okres nie obejmował opłat niezależnych od właściciela nieruchomości, takich jak opłaty za dostawy do lokalu energii, wody, odbiór ścieków, odpadów i nieczystości, fundusz remontowy itp. (por. k.174-175). Zachodził zatem podstawy, aby odszkodowanie należne stronie powodowej powiększyć o kwoty wyłożone przez nią tytułem opłat za media, które uiszczała wskutek tego, że osoby do tego

zobowiązane (tj. korzystający z lokalu) nie wywiązali się ze swego obowiązku. Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z 16.05.2012 r. (III CZP 12/12, OSNC 2012/12/138), odszkodowanie przysługujące właścicielowi lokalu na podstawie art. 18 ust. 5 u.o.p.l. może obejmować opłaty eksploatacyjne związane z korzystaniem z lokalu, o ile wskutek nieuiszczenia ich przez osoby korzystające z lokalu powstanie konieczność pokrycia ich przez właściciela. Zachodziły zatem podstawy, aby kwotę czynszu wyliczonego przez biegłego powiększyć o kwotę opłat za media, pokrytych przez stronę powodową i wskazaną w kolejnych notach księgowych kierowanych do Gminy (tj. łącznie o kwotę **8.496,66 zł**). Z tego też względu ostatecznie Sąd zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej łącznie kwotę **26.109,73 zł** (= 17.613,07 zł + 8.496,66 zł).

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c., który stanowi, że jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Ponieważ obowiązek zapłaty odszkodowania ma charakter obowiązku bezterminowego w rozumieniu art. 455 k.c., toteż odsetki od kwoty ostatecznie zasądzonej tytułem należności głównej należały się od daty wezwania do zapłaty. Funkcję tę pełniły wystawione przez stronę powodową noty księgowe, wskazujące terminy płatności należności za poszczególne okresy. Strona pozwana nie kwestionowała tego, że je otrzymała przed wskazaną w nich datą wymagalności odszkodowania za poszczególne okresy; Sąd uznał zatem tę okoliczność za przyznaną na podstawie art. 230 k.p.c. W związku z tym w takim zakresie, w jakim żądanie pozwu obejmowało należności w kwocie wynikającej z tychże not księgowych (a więc należności za media oraz częściowo za czynsz) Sąd przyznał stronie powodowej odsetki za okres poczynając od dnia następnego po dacie wskazanej w konkretnej notce księgowej jako termin płatności. O odsetkach orzeczono w związku z tym w sposób analogiczny do tego, jak wskazano to w pierwotnym żądaniu pozwu, z tą jedynie różnicą, że należność za wrzesień 2010 r. stała się wymagalna nie jak tego chciała strona powodowa 1.09.2010 r. (k.3), lecz w dniu 1.10.2010 r. Termin płatności wskazany w notce za wrzesień 2010 r. określony został bowiem na 30.09.2010 r. (k.25). Wobec tego co do odsetek od kwoty 596,56 zł tytułem należności za wrzesień 2010 r. za okres przed 1.10.2010 r. powództwo zostało oddalone.

Natomiast jeśli chodzi o dalszą kwotę 13.839,49 zł, wynikającą z rozszerzenia powództwa, wezwanie do jej zapłaty nastąpiło wraz z doręczeniem stronie pozwanej odpisu pisma z 3.04.2014 r. (k.189-191), co nastąpiło 10.09.2014 r. (k.216). Przyjmując zatem zwyczajowy tygodniowy termin do dobrowolnego spełnienia świadczenia, strona pozwana winna uregulować należność do 17.09.2014 r. i od następnego dnia (18.09.2014 r.) pozostawała w opóźnieniu. Od tejsze zatem daty przyznano dalsze odsetki ustawowe. Zważywszy, że strona powodowa w piśmie z 3.04.2014 r. podtrzymała swe żądanie odsetkowe (a zatem żądała, aby odsetki były należne od dat wymagalności należności za poszczególne miesiące, wskazanych w notach odsetkowych i oznaczonych w pozwie), niezbędne było oddalenie powództwa w zakresie odsetek od kwoty 13.839,49 zł za okres sprzed 18.09.2014 r.

Z uwagi na powyższe orzeczono jak w punkcie I wyroku, zaś dalej idące powództwo (tj. co do omówionych powyżej okresów naliczania odsetek) zostało oddalone w punkcie II wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie III wyroku na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c., który stanowi, że sąd może włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczącej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu. Na koszty te złożyły się: wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2.400 zł, opłata sądowa od pozwu (614 zł) i od rozszerzonego powództwa (692 zł), zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego (800 zł) i opłata skarbową od pozwu w kwocie 17 zł (k.39), tj. łącznie 4.523 zł.

Nieuiszczonymi kosztami sądowymi, w postaci wydatków związanych z opinią biegłego w kwocie 777,39 zł (k. 186, k.206) i 159,85 zł (k.233), tj. łącznie 937,24 zł, pokrytych tymczasowo przez Skarb Państwa, Sąd w punkcie IV wyroku na mocy art. 113 u.k.s.c w zw. z art. 100 zd. 2 k.p.c. obciążył stronę pozwaną jako przegrywającą spór w przeważającej części.