

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 18 marca 2014 r.

Pozwem z dnia 12 lipca 2013 r. skierowanym przeciwko Miastu S.W.powodowie K. W.i J. W.wnieśli o zasądzenie od pozwanego solidarnie kwoty 6.600,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty tytułem odszkodowania, w związku z brakiem możliwości wynajęcia lokalu przy ul. (...)w W.w okresie od dnia 08 kwietnia 2011 r. do dnia 08 sierpnia 2011 r. z uwagi na niedostarczenie przez pozwanego lokalu socjalnego. W uzasadnieniu swych żądań powodowie wskazali, że w wyroku z dnia 11 stycznia 2010r. Sąd Rejonowy dla Warszawy - Śródmieścia w Warszawie nakazał J. K. (1), A. K., I. S., M. S.opuścić i opróżnić lokal mieszkalny numer (...)położony przy ulicy (...)w W.i wydać go właścicielce – R. K.(punkt I wyroku). Ponadto w punkcie II wyroku Sąd orzekł, że eksmitowanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego, w związku z czym w III punkcie wyroku Sąd wstrzymał wykonanie wyroku co do punktu I do czasu złożenia eksmitowanym przez m. st. W.oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wskazano, iż uprawnienie wierzyciela R.K.do żądania eksmisji J. K. (1), A. K., I. S.oraz M. S.przeszło na rzecz K. W.i J. W., którzy aktem notarialnym z dnia 5 maja 2010 r. Rep. (...) nabyli mieszkanie przy ul. (...)w W.. Sąd postanowieniem z dnia 17 czerwca 2010 r. nadał klauzulę wykonalności na rzecz K.i J. W.. Wedle twierdzeń pozwu lokatorzy ci nie uiszczali odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. W tej sytuacji powodowie pismem z dnia 2 lipca 2010 r. zwrócili się do m.st. W.– D.Ś.o przyznanie lokalu socjalnego i złożenie stosownej oferty uprawnionym. Lokal został wydany na rzecz powodów dopiero w dniu 18 sierpnia 2011 r. Wskazali, iż nabyli przedmiotowy lokal w dniu 5 maja 2010 r., zatem od dnia 6 maja 2010 r. byli uprawnieni do pobierania pożytków z lokalu mieszkalnego. Wskazali, iż planowali wynajęcie lokalu, co jednak nie mogło nastąpić z uwagi na nieprzyznanie lokalu socjalnego przez m.st. W.byłym najemcom. Powodowie, po przeprowadzeniu generalnego remontu mieszkania, obecnie wynajmują przedmiotowy lokal na rzecz posła. Kwota odszkodowania za miesiąc wynosi 1650 zł i została ustalona na podstawie opinii biegłego ze sprawy dotyczącej odszkodowania za poprzedzający okres, a toczącej się pod sygn. akt VI C 488/11 (pozew k. 2-4).

W odpowiedzi na pozew pozwany m. st. W., reprezentowane przez pełnomocnika procesowego, wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu swego stanowiska pozwany wskazał, iż powództwo jest nieudowodnione. W opinii strony pozwanej powodowie w żaden sposób nie udowodnili swojego żądania, załączone do pozwu dokumenty – zestawienie ofert wynajmu porównywalnych lokali, informacja o wysokości zaliczki na utrzymanie lokalu – nie dokumentują wysokości dochodzonego roszczenia. Wskazano, iż czynsze najmu na obszarze m.st. W. są bardzo zróżnicowane, a powodowie nie wskazali, że mieli faktyczną możliwość wynajmu lokalu na rynku wtórnym (odpowiedź na pozew k. 61-62).

Pismem z dnia 28 stycznia 2014 r. powodowie rozszerzyli żądanie główne pozwu o kwotę 120 zł, powołując się na operat szacunkowy biegłego (pismo procesowe k. 105).

Pismem procesowym z dnia 03 lutego 2014 r., strona pozwana podniosła, iż żądanie zapłaty odszkodowania do dnia 8 sierpnia 2011 r. jest bezpodstawne, gdyż umowa najmu lokalu socjalnego z I. S. i M. S. została zawarta w dniu 14 lipca 2011 r. (pismo procesowe k. 106). Na rozprawie zaś w dniu 18 marca 2014 r. pełnomocnik pozwanego wyjaśnił, że w dacie 14 lipca 2011 r. uprawnieni otrzymali też klucze do lokalu socjalnego i został potwierdzony stan techniczny lokalu (k. 120).

Do czasu zamknięcia rozprawy strony podtrzymały swe stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wyrokiem z dnia 11 stycznia 2010 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie nakazał J. K. (1), A. K., I. S., M. S. opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w W. przy ulicy (...) i wydanie go

R. K.. Ustalił, że J. K. (1), A. K., I. S., M. S. przysługuje uprawnienie do otrzymania 1 lokalu socjalnego i wykonanie tego orzeczenia wstrzymał do czasu złożenia przez m. S. W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (k. 5 – wyrok w sprawie o sygn. akt I C 1437/09).

W dniu 05 maja 2010 r. przed notariuszem M. W. małżonkowie K. W. i J. W. nabyli prawo własności do lokalu numer (...) położonego w budynku w W. przy ul. (...) (okoliczność bezsporna, a ponadto odpis KW (...) k. 7-11). Lokal ten nabyli jako lokatę inwestycyjną z przeznaczeniem na jego wynajem, po przeprowadzeniu remontu.

Postanowieniem z dnia 17 czerwca 2010 r. tutejszy Sąd nadał klauzulę wykonalności prawomocnemu wyrokowi Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie z dnia 11 stycznia 2010 r., sygn. akt I C 1437/09, na rzecz K. W. i J. W., na których przeszły uprawnienia R. K. (k. 6– postanowienie).

Pismem z dnia 02 lipca 2010 r. małżonkowie K. i J. W. poinformowali Urząd D. (...) o nabyciu uprawnienia do żądania eksmisji J. K. (1), A. K., I. S., M. S., którym przyznano prawo do lokalu socjalnego. Wnieśli o pilne przyznanie lokalu socjalnego tym osobom, argumentując, że nie płacą oni za bezumowne korzystanie z lokalu, ani nie ponoszą opłat eksploatacyjnych (k. 12 – pismo).

Pismem datowanym na 14 lipca 2010 r., które wpłynęło do urzędu dnia 16 lipca 2010 r., małżonkowie W. wezwali Miasto S. W. do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego przez J. K. (1), A. K., I. S., M. S. za okres od dnia 06 maja 2010 r. do dnia 06 lipca 2010 r. w wysokości 5.138,60 zł w ternie 3 dni od otrzymania pisma. Ponadto wezwali do regulowania zadłużenia w wysokości 2.569,30 zł miesięcznie, na którą to kwotę składa się odszkodowanie w wysokości 2.000 zł za utracony czynsz z tytułu najmu tego lokalu oraz 569,30 zł miesięcznie z tytułu opłat eksploatacyjnych ponoszonych za osoby zajmujące lokal (k. 13 – pismo).

W okresie od 08 kwietnia 2011 r. do 08 sierpnia 2011 r. małżonkowie W. mogli otrzymać za wynajęcie lokalu przy ul. (...) w W. kwotę 6.720 zł. Kwota miesięczna czynszu z tytułu najmu lokalu to 1.680 zł (k. 85-99 i 121 – opinie biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości).

W dniu 14 lipca 2011 r. została zawarta umowa najmu lokalu socjalnego pomiędzy Zakładem (...) w D. Ś. m.st. W. a J. K. (1), A. K.. W umowie wskazano, iż do zamieszkiwania z najemcą uprawnione są osoby I. S. oraz M. S.. Uprawnionym wydano cztery komplety kluczy i potwierdzili oni, że stan techniczny lokalu umożliwia zamieszkanie w nim (umowa najmu lokalu socjalnego k. 107-109 oraz niezaprzeczone twierdzenia pozwanego k. 120).

Lokal nr (...) został zdany małżonkom W. przez J. K. (2) w dniu 18 sierpnia 2011 r. (k. 17- protokół zdawczo odbiorczy). Po przeprowadzeniu remontu małżonkowie W. wynajęli przedmiotowy lokal na wolnym rynku w czerwcu 2012 r. za kwotę 2.200 zł brutto (umowa najmu - k. 50-52).

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy. Dokumenty złożone przez powodów nie były kwestionowane przez pozwanego i nie wzbudziły wątpliwości Sądu. To samo dotyczy złożonej przez pozwanego umowy lokalu socjalnego. Dla określenia wysokości czynszu najmu, jaki powodowie mogli uzyskiwać w okresie objętym pozwem, miarodajnym dowodem był dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości. Przy szacowaniu wysokości wolnorynkowego czynszu biegły uwzględnił cechy rynkowe takie jak: lokalizacja, stan techniczny budynku, standard wykończenia i funkcjonalność pomieszczeń, sąsiedztwo i otoczenie, usytuowanie lokalu w budynku, wielkość powierzchni lokalu. Przy szacowaniu wartości rynkowych stawek czynszu zastosował podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Do porównania przyjął nieruchomości o zbliżonym metrażu położone w tej samej dzielnicy. Analiza przeprowadzona przez biegłego miała zatem charakter wszechstronnej i pogłębionej oceny. Na rozprawie w dniu 18 marca 2014 r., po uwzględnieniu wniosku pozwanego o przesłuchanie biegłego, biegły wyjaśnił, iż w swojej opinii nie analizował przykładowych cen wynajmu w związku z trudnościami w dostępie do umów najmu, w przedmiotowej sprawie nie wchodziły w grę cen najmu na dzień dzisiejszy, lecz na rok 2011 r. Z tych względów biegły zastosował metodę korygowania ceny średniej, która jest zalecana na szkoleniach i seminariach dla rzeczoznawców majątkowych. Opinia biegłego była jasna w swych wnioskach i rzeczowo prezentowała analizę rynku nieruchomości na potrzeby przedmiotowej sprawy.

Nie zostały ujawnione w opinii wnioski o sprzecznej treści. Udzielała one odpowiedzi na postawione pytania. Opinia została sporządzona zwięźle i w sposób zrozumiały. Pozwoliła na dokonanie ocen, co do kwestii kluczowych dla wyniku postępowania. Dokonane ustalenie wysokości możliwego czynszu nieruchomości przy ul. (...) w W. jest zdaniem Sądu wiarygodne, racjonalne i logiczne. Opinia nie zawiera sprzeczności, zaś argumentacja w niej użyta jest spójna i logiczna. Datę odebrania przez uprawnione osoby kluczy do lokalu socjalnego ustalono na podstawie niezaprzeczonych przez powodów twierdzeń strony pozwanej sformułowanych na rozprawie w dniu 18 marca 2014 r.

Sąd zważył co następuje:

Niniejsze powództwo oparte zostało na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów i o zmianie kodeksu cywilnego. Zgodnie z tym przepisem, dodanym z dniem 01 stycznia 2007 r., jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy na podstawie art. 417 kodeksu cywilnego. Roszczenie odszkodowawcze właściciela lokalu przeciwko gminie przewidziane w art. 18 ust. 5 ustawy w związku z art. 417 k.c. obejmuje wynagrodzenie szkody w pełnej wysokości (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2008 r., III CZP 46/08, niepublikowany). Zgodnie z art. 361 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego wynika szkoda, a naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Chodzi jednak zawsze o szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie. W niniejszej sprawie powodowie dochodzili wyłącznie naprawienia szkody w postaci *lucrum cessans*, czyli niezyskanych korzyści z tytułu czynszu najmu lokalu. Szkoda związana z utraconymi korzyściami ma zawsze charakter hipotetyczny. Przyjmuje się, że szkoda taka musi być przez poszkodowanego wykazana z tak dużym prawdopodobieństwem, aby uzasadniała ona w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 03 października 1979 r., II CR 304/79, OSNCP 1980, nr 9, poz. 164).

W ocenie Sądu powodowie wykazali istnienie wszystkich przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej gminy (pозwanego Miasta S. W.) wobec właściciela lokalu mieszkalnego za niemożność odpłatnego udostępnienia tego lokalu na wolnym rynku z powodu jego zajmowania przez osoby, którym Sąd przyznał prawo do lokalu socjalnego (art. 6 k.c., art. 232 k.p.c.). Obowiązek gminy dostarczenia lokalu socjalnego osobom zajmującym lokal powodów bez tytułu prawnego wynikał z wyroku tutejszego Sądu z dnia 11 stycznia 2010 r. Powodowie wykazali też, że w okresie objętym pozwem mieli faktyczną i prawną możliwość wynajęcia lokalu i uzyskiwania z tego tytułu czynszu najmu. Ostatecznie, po przeprowadzeniu remontu, wynajęli oni przedmiotowy lokal w czerwcu 2012 r. posłowi, co stanowiło potwierdzenie ich twierdzeń, że o kupnie tego lokalu decydowały względy inwestycyjne (chęć wynajęcia lokalu, a nie zamieszkania w nim). O tym, że w niniejszej sprawie zachodziło wysokie prawdopodobieństwo utraty przez powodów korzyści z wynajmu lokalu, przemawiało także samo położenie lokalu. Mieszkanie to znajduje się bowiem w prestiżowej i atrakcyjnej okolicy, w centrum W., niedaleko budynków Sejmu i Senatu, także w miejscu, gdzie siedziby ma wiele instytucji, w tym banków. Zasady doświadczenia życiowego wskazują bowiem, że wynajęcie lokalu w tej lokalizacji nie jest utrudnione. Powyższe potwierdziło też wynajęcie lokalu w czerwcu 2012 r. Również oczekiwany przez powodów czas trwania stosunku najmu nie może być oceniony jako nadmierny.

W związku powyższym w punkcie I (pierwszym) wyroku Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów solidarnie (prawo własności lokalu jest objęte wspólnością majątkową małżeńską powodów) kwotę 5.460 zł, jako łączną kwotę odszkodowania z tytułu *lucrum cessans*. Powodowie żądali zasądzenia kwoty 6.600 zł, następnie po opinii biegłego rozszerzyli żądanie pozwu o kwotę 120 zł. Odszkodowanie w ostatecznie dochodzonej wysokości nie było uzasadnione. Sąd wziął bowiem pod uwagę fakt, iż m.st. W. zawarło umowę najmu lokalu socjalnego w dniu 14 lipca 2011 r., tego samego dnia wydano osobom uprawnionym klucze, a stan techniczny lokalu socjalnego nadawał się do zamieszkania. W dacie tej (14 lipca 2011r.) miasto spełniło zatem swój obowiązek wynikający z wyroku eksmisyjnego. Pozwany zatem ponosić może odpowiedzialność za okres od 08 kwietnia do 14 lipca 2011 r. (3 miesiące i 7 dni). Sąd do tego właśnie czasu obliczył należny czynsz, który powodowie mogliby uzyskać wynajmując swoje mieszkanie $\{3 \times 1.680 \text{ zł} + (1/4 \times 1680) = 5.040 + 420 = 5.460 \text{ zł}\}$. Odsetki ustawowe zostały zasądzone od dnia wytoczenia powództwa, tj. od

dnia 12 lipca 2013 r. do dnia zapłaty. Pozwany nie odniósł się w toku postępowania do daty początkowej roszczenia odsetkowego.

W pozostałym zakresie (tj. za okres po 14 lipca do 08 sierpnia 2011 r.) powództwo należało oddalić (punkt II wyroku).

O kosztach procesu orzeczono w punkcie III (trzecim) wyroku na podstawie art. 100 k.p.c. Powodowie wygrali proces w 81 %. Łącznie koszty stron to 2.170 zł (powodowie 970 zł, pozwany 1200 zł; $2170 \text{ zł} \times 19\% = 412,30 \text{ zł}$; $970 \text{ zł} - 412,30 \text{ zł} = 557,70 \text{ zł}$). W tej samej proporcji rozdzielono koszty poniesione tymczasowo z sum Skarbu Państwa (art. 84 UKSC; punkt IV wyroku).

Dlatego orzeczono, jak na wstępie.

(...)