

UZASADNIENIE

Przedmiot i przebieg postępowania

1. Pozwem z dnia 29 listopada 2018 roku (data prezentaty sądowej) powód P. P. spółka akcyjna z siedzibą w W. wniósł o zasądzenie od m. (...) W. kwoty 31 048,31 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 14 grudnia 2017 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu powód wskazał, że dochodzi zapłaty roszczenia odszkodowawczego wynikającego z braku dostarczenia przez pozwanego lokalu socjalnego osobie wobec której prawomocnie orzeczono eksmisję z lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W., należącego do powoda, z jednoczesnym wstrzymaniem jej wykonania do czasu zaoferowania przez miasto lokalu socjalnego. Powód wskazał, że od 2014 r. bezskutecznie domagał się od miasta realizacji wyroku eksmisyjnego. Kwota odszkodowania odpowiadała zaś stracie majątkowej jaką powód poniósł w okresie od dnia 1 grudnia 2015 r. do 24 maja 2017 r. (daty śmierci lokatora) przy miesięcznej stawce rynkowej czynszu najmu na poziomie 22 zł/m⁽²⁾ oraz opłatach obciążających w tamtym okresie użytkownika lokalu (pozew, k. 2-6v).

2. W odpowiedzi na pozew z dnia 17 maja 2019 r. (...) W. wniosło o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Pozwany kwestionował powództwo co zasady i co do wysokości, z ostrożności procesowej domagał się miarkowania wysokości odszkodowania. Kwestionował przede wszystkim przyjętą przez powoda stawkę czynszu jako podstawę do wyliczenia wysokości odszkodowania, wskazując, iż taka stawka miałaby uzasadnienie gdyby lokal pozostawał w stanie zdatnym do wynajęcia. Powód z kolei nie udowodnił, aby remont tego lokalu został rzeczywiście przeprowadzony. Ponadto wskazywał, że powód nie wykazał, aby M. S. zdewastował ten lokal dopiero w okresie kiedy to po stronie miasta istniałby obowiązek zapewnienia mu lokalu socjalnego. Powód nie przesłał miastu oryginału wyroku eksmisyjnego, co stanowiło podstawę do odmowy przyznania M. S. lokalu socjalnego. Nie wykazał przy tym, aby próbował wyegzekwować uprzednio od lokatora opłat za zajmowanie spornego lokalu (odpowieź na pozew, k. 118-120).

Ustalenia faktyczne

3. P. P. S.A. w W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W. oraz użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. księga wieczysta o nr (...), w obrębie której lokal ten się znajduje.

(wydruk z księgi wieczystej, k. 15-20)

4. Od ok. 2000 r. lokal nr (...) przy ul. (...) w W. zamieszkiwał M. S.. Lokal ten posiada 66,30 m² powierzchni użytkowej, a w jego skład wchodzi dwa pokoje, kuchnia, łazienka, WC, słuźbówka i przedpokój. Ponadto lokal jest wyposażony w instalację elektryczną, gazową, wodną oraz w centralne ogrzewanie.

(bezsporne, protokół pomiaru powierzchni i opisu instalacji technicznych, k. 55-v)

5. Wyrokiem z dnia 1 października 2008 r. Sąd Rejonowy dla (...) w W. w sprawie o sygn. akt II C 146/08 nakazał M. S. opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W. i wydanie go państwowemu przedsiębiorstwu użyteczności publicznej P. P. w W. (obecnie: P. P. S.A.). Nadto przyznał mu uprawnienie do otrzymania od m. (...) W. lokalu socjalnego, wstrzymując jednocześnie nakazanie opróżnienia i wydania lokalu do czasu złożenia lokatorowi przez miasto oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Sąd nadał wyrokowi klauzulę wykonalności postanowieniem z dnia 18 kwietnia 2012 r.

(wyrok, k. 21, 126, 131; postanowienie, k. 127; zeznania świadka A. K., k. 180-181; zeznania świadka M. W., k. 181-v; zeznania świadka M. K., k.191-192v)

6. Poczta pismem z dnia 4 czerwca 2014 r., doręczonym w dniu 9 czerwca 2014 r. wezwała miasto do realizacji wyroku eksmisyjnego poprzez złożenie M. S. oferty najmu lokalu socjalnego. Do pisma dołączono kserokopię wyroku oraz postanowienia o nadaniu klauzuli wykonalności w części – z pieczętką pracownika spółki o poświadczeniu za zgodność z oryginałem.

(pismo, k. 22, 125-126; potwierdzenie odbioru, k. 23; zeznania świadka A. K., k. 180-181)

7. W odpowiedzi miasto odmówiło spełnieniu żądania, wskazując, iż do przyznania lokalu socjalnego potrzebne jest złożenie oryginału prawomocnego wyroku orzekającego eksmisję. Przedłożona przez Pocztcę kserokopia wyroku miała być nieczytelna.

(pismo, k. 24, 128; kopia koperty, k. 25; zpo, k. 129)

8. Po otrzymaniu odmowy, Poczta ponowiła swoją prośbę w piśmie z dnia 29 lipca 2015 r. przesyłając odpis wyroku eksmisyjnego pochodzący z sądu. Na to pismo miasto nie złożyło odpowiedzi.

(pismo, k. 26,130; zeznania świadka A. K., k. 180-181)

9. M. S. zajmował lokal nr (...) przy ul. (...) w W. do swojej śmierci, która miała miejsce w dniu 24 maja 2017 r. Lokal znajdował się wówczas w stanie niezdatnym do dalszego użytku i wymagał gruntowego remontu. Na ten moment nie nadawał się do wynajęcia.

(odpis skrócony aktu zgonu, k. 27; zdjęcia lokalu po śmierci M. S. i po jego uprzątnięciu, k. 28-41; zeznania świadka A. K., k. 180-181; zeznania świadka M. K., k.191-192v)

10. M. S. był wielokrotnie wzywany przez Pocztcę do uiszczenia zaległych opłat za zajmowany lokal, w tym opłat za czynsz i opłaty eksploatacyjne.

(wezwanie do zapłaty, k. 172-176; zeznania świadka A. K., k. 180-181; zeznania świadka M. K., k. 191-192v)

11. Pismem z dnia 27 listopada 2017 r. Poczta wezwała miasto do zapłaty odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego dla M. S. w kwocie 122 676,03 zł w terminie 14 dni o dnia otrzymania wezwania wraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie za każdy dzień opóźnienia w płatności. Wezwanie zostało doręczono miastu w dniu 29 listopada 2017 r.

(wezwanie, k. 42-43, 45-46; potwierdzenie odbioru, k. 44, 47; nota księgowa, k. 48; zeznania świadka A. K., k. 180-181)

12. Zaległość w opłatach tj. kosztach utrzymania i eksploatacji (wywozu odpadów, dostarczania ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków, centralnego ogrzewania) lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. w okresie grudnia 2015 r. do maja 2017 r. wynosiły 5 123,16 zł.

(dokumenty i faktury VAT i faktury korygujące za lokal, k. 56-85)

13. Przedmiotowy lokal P. P. S.A. wynajęła w dniu 31 października 2018 r. M. P., która w umowie przedwstępnej zobowiązała się i wykonała na własny koszt roboty remontowych w celu przywrócenia lokalu do stanu używalności. Umowa przedwstępna została zawarta 15 czerwca 2018 r. i tego samego dnia wydano najemczyni lokal w celu wykonania prac remontowych, które potrwały najpóźniej do 26 października 2018 r.

(umowa przedwstępna najmu wraz z załącznikami, k. 136-141v; umowa najmu wraz z załącznikami, k. 142-147; protokół odbioru robót, k. 148; porozumienie, k. 149; formularz wyceny, k. 149v; pismo z 04.09.2018 wraz z załącznikami, k. 150-153; zeznania świadka A. K., k. 180-181; zeznania świadka M. W., k. 181-v)

14. Rynkowy czynsz za najem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. w okresie od grudnia 2015 r. do maja 2017 r. wyniósł 28 538 zł, zaś opłaty należne za media (tj. centralne ogrzewanie, ciepła i zimna woda, ścieki, nieczystości stałe) ww. okresie w lokalu wynosiły 5 123,16 zł.

(opinia biegłego, k. 229-235v; opinia uzupełniająca nr 3, k. 353-355)

Omówienie dowodów

15. Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dowodów z dokumentów dołączonych do pozwu, których prawdziwość i autentyczność nie nasuwały wątpliwości, a także uzupełniająco z dowodu z zeznań powołanych w sprawie świadków. Nie ulegało wątpliwości, że w okresie objętym żądaniem pozwu (grudzień 2015 r. – maj 2017 r.) powód nie otrzymał od najemcy żadnych opłat z tytułu najmu lokalu. Powód nie przedstawił dowodów, aby podejmował próbę ich dochodzenia od byłego najemcy, ale okoliczność ta dla sprawy nie miała żadnego znaczenia. Jak zostanie bliżej wyjaśnione w kolejnej części uzasadnienia, odpowiedzialność odszkodowawcza gminy ma w takim przypadku jak w niniejszej sprawie charakter odrębny (a nie subsydiarny, pomocniczy) względem odpowiedzialności samego lokatora-byłego najemcy. Stan techniczny lokalu w wymienionym okresie także był bezsporny i udowodniony przy pomocy zeznań świadków lub fotografii lokalu. Powód dowiódł jednakowoż, że doprowadzenie lokalu do stanu pozwalającego na zamieszkanie i ponowne wynajęcie wymagało około czterech-pięciu miesięcy prac – tyle bowiem trwały prace organizowane przez kolejną najemczynię przed zawarciem umowy najmu lokalu.

16. Nadto Sąd uwzględnił w rozważaniach faktycznych także wnioski i wyliczenia przedstawione przez biegłego w szczególności w opinii głównej i trzeciej z kolei opinii uzupełniającej, wobec której strony nie zgłaszały dalszych uwag. Powód kwestionował wyliczenia biegłego dotyczące kosztów dostarczania mediów do lokalu, jak się okazało – skutecznie, gdyż biegły w trzeciej opinii uzupełniającej skorygował obliczenia do takiej postaci, która odpowiadała tym przedstawionym w pozwie. Strona pozwana wprawdzie kwestionowała wszystkie opinie co do ich przydatności dla sprawy, natomiast nie wskazywała, aby przedstawione w niej wyliczenia były obarczone błędami rachunkowymi. Pozwany kwestionował przede wszystkim metodykę ustalania hipotetycznej wartości czynszu i opieranie się przez biegłego na cenach ofertowych, które przecież mogą odbiegać od rzeczywistych cen obecnych na rynku. Biegły ustosunkował się do tego zarzutu w opinii uzupełniającej nr 1, a jego wyjaśnienia Sąd przyjmuje za w pełni logiczne i nie wzbudzające wątpliwości co do przyjętej metodyki. Jest powszechnie wiadome, że nie istnieje kompleksowy, urzędowy wykaz nieruchomości wynajmowanych oraz stawek czynszów najmu (nie jest nim zestawienie, o którym mowa w art. 4a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. – obowiązek przekazywania danych nałożono tylko na zarządców nieruchomości, a nie wszystkich właścicieli lokali), wobec czego nie ma możliwości sporządzenia wyceny opierającej się wyłącznie na stawkach czynszu rzeczywiście istniejących na rynku. Uzasadnione więc było oparcie się przez biegłego na cenach ofertowych (w najbardziej pogładowy i kompleksowy sposób dostarczających wiadomości o lokalach, bo zwykle ogłoszenia o najmie zawierają też zdjęcia, opis stanu technicznego lokalu, itd.) oraz zastosowanie pewnego współczynnika korygującego, odzwierciedlającego różnicę między czynszami ofertowymi a tymi, które ostatecznie są ustalane w wyniku negocjacji. Biegły, korzystając ze swojej wiedzy specjalnej w dziedzinie szacowania nieruchomości, przyjął, że czynsz definitywny stanowi 85% czynszu ofertowego, co znalazło odzwierciedlenie w jego obliczeniach (k. 233, str. 9 opinii pisemnej). Taka wartość nie jest na pierwszy rzut oka zaniżona ani zawyżona, a żadna ze stron – w tym strona pozwana – nie przedstawiła konkretnych zarzutów co do przyjęcia takiego a nie innego wskaźnika, w związku z czym Sąd również nie miał do niego zastrzeżeń i oparł się na opinii biegłego i trzech dalszych opiniach uzupełniających. Nie można więc było zgodzić się z zarzutem pozwanego, jakoby biegły bezkrytycznie przyjął za podstawę obliczeń czynsze ofertowe.

Ocena prawna

17. Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

18. Podstawą żądania powoda był art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z tym przepisem (w brzmieniu aktualnym,

od 21.04.2019. na podstawie ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. z 2018 r., poz 756, art. 2 pkt 12 lit. d)) jeżeli osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy wyroku gmina nie dostarczyła lokalu, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny. W brzmieniu wcześniejszym, aktualnym w okresie za który powód dochodził odszkodowania, przepis przewidywał, że jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r., tekst jedn. Dz.U. z 2014 r., poz. 150). Z kolei zgodnie z 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.

19. Wskazany przepis był kilkakrotnie przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego. W wyroku z dnia 13 lutego 2014 r., sygn. V CNP 32/13, wskazano, że odpowiedzialność odszkodowawcza gminy wynikająca z art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego za niedostarczenie osobom uprawnionym do lokalu socjalnego z mocy wyroku związana jest z zaniechaniem podjęcia przez gminę czynności umożliwiających wierzycielowi przeprowadzenie skutecznej egzekucji. Sąd Najwyższy wskazał, że dopiero z chwilą potwierdzenia w prawomocnym orzeczeniu sądowym uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego gmina może przedstawić konkretnym uprawnionym na mocy orzeczenia sądowego osobom uprawnionym ofertę najmu odpowiedniego lokalu socjalnego, co z oczywistych względów wymaga podjęcia pewnych czynności organizacyjnych trwających w pewnym czasie po uprawomocnieniu się orzeczenia.

20. Z kolei w uchwale z dnia 16 maja 2012 r., sygn. III CZP 12/12, Sąd Najwyższy wskazał, że odszkodowanie przysługujące właścicielowi lokalu na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. może obejmować opłaty związane z korzystaniem z lokalu. Konieczność ponoszenia przez właściciela lokalu kosztów związanych z korzystaniem z mieszkania przez lokatorów, którzy nie ponoszą takich opłat, jest bowiem co do zasady normalnym następstwem niewykonania przez gminę obowiązku dostarczenia im lokalu socjalnego. Nie ma podstaw do innego traktowania - jako elementu szkody - strat wynikających z niemożliwości uzyskania czynszu najmu i strat będących następstwem konieczności ponoszenia przez samego właściciela opłat za korzystanie z lokalu obejmujących np. należności za wodę, energię elektryczną i ogrzewanie mieszkania.

21. Z kolei w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2015 r., sygn. V CA 1/15, wskazano, że przesłankę odpowiedzialności odszkodowawczej gminy za szkodę poniesioną przez właściciela za niedostarczenie lokalu socjalnego stanowi bezprawne zaniechanie wykonania obowiązku publicznoprawnego wynikającego z ustawy a nie obowiązku wynikającego z orzeczenia sądowego. Brak stosunku zobowiązaniowego pomiędzy tymi podmiotami wyklucza zastosowanie art. 455 k.c. do określenia terminu, w którym powstaje obowiązek gminy do złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Ustalenie faktu zaniechania wiąże się z wiedzą gminy o wyroku, którym zostało przyznane uprawnienie do lokalu socjalnego. Do ustalenia, że gmina ma wiedzę o wyroku eksmisyjnym, nie wystarczy zatem sam fakt powiadomienia jej o toczącym się postępowaniu i umożliwienie wstąpienia do sprawy o eksmisję na prawach interwenienta ubocznego. Z drugiej strony, jak zauważono w wyroku Sądu Najwyższego, nie można wykluczyć, że gmina uzyska wiedzę o wyroku w inny sposób (niż poprzez zawiadomienie wierzyciela lub dłużnika o treści wyroku zawierającego ustalenie prawa do lokalu socjalnego) w toku wykonywania zadań własnych.

22. Powyższe rozważania można podsumować następująco: gmina odpowiedzialna za dostarczenie lokalu socjalnego odpowiada za szkodę wywołaną tym, że nie wykonała obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobie obowiązanej do opuszczenia dotychczasowego lokalu i zarazem uprawnionej do lokalu socjalnego (obecnie: do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu). Szkada ta podlega rekompensacie na zasadzie pełnego odszkodowania, a zatem obowiązek jej naprawienia obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono (art. 361 § 2 k.c.). Obowiązek po stronie gminy powstaje, gdy dowiaduje się ona o potrzebie zapewnienia lokalu socjalnego uprawnionemu, który to obowiązek powinna wykonać bezzwłocznie. Z jednej strony

obowiązek działania „bezwłocznie” powinien zapewniać gminie rozsądny czas na znalezienie odpowiedniego lokalu w swoich zasobach, który mógłby być wykorzystany jako socjalny dla uprawnionego, oraz na dostosowanie go do tego celu (jeśli np. wymaga remontu). Z drugiej strony uprawniony do z wyroku eksmisyjnego wierzyciel nie może być obciążany niedociągnięciami i niedostatkami polityki mieszkaniowej prowadzonymi przez państwo (które może m. in. przyznawać gminie dotacje celowe na politykę mieszkaniową, art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r.) lub gminę, dlatego też nie może wypełniać wymogu „bezwłoczności” sytuacja, w której uprawniony przez wiele miesięcy oczekuje w kolejce na przedstawienie mu oferty najmu lokalu socjalnego. Przyjęcie poglądu przeciwnego czyniłoby ochronę interesów uprawnionego do odszkodowania iluzoryczną, skuteczną w rzadkich wypadkach.

23. Przenosząc powyższe na okoliczności niniejszej sprawy należy stwierdzić, że wykazane zostało zaistnienie wszystkich podstaw odpowiedzialności pozwanej gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego dłużnikowi M. S., który przed dostarczeniem mu lokalu socjalnego przez gminę zmarł 24 maja 2017 r. Należało również uwzględnić, że powód dochodził swojego roszczenia wyłącznie w części, w jakiej roszczenia nie uległy przedawnieniu na chwilę wniesienia pozwu, to jest od grudnia 2015 r.

24. Niewątpliwie zarówno powód, jak i pozwany wykazali się opieszałością w wykonywaniu wyroku eksmisyjnego. Powód dopiero w 2012 r. wystąpił o nadanie temu wyrokowi klauzuli wykonalności, a dopiero pismem z 4 czerwca 2014 r. wezwał pozwanego do złożenia dłużnikowi oferty najmu socjalnego lokalu. Na wezwanie pozwanego do nadesłania oryginalnego odpisu wyroku, a nie nieczytelnej kserokopii, powód odpowiedział dopiero pod koniec lipca 2015 r. Tym niemniej ta zwłoka po stronie powoda nie usprawiedliwiała zupełnej bezczynności pozwanego, jaka nastąpiła po wysłaniu odpowiedzi na pismo z dnia 4 czerwca 2014 r. Podkreślić należy, że zapewnienie lokali socjalnych jest zadaniem gminy (art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r.), obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu (wcześniej lokalu socjalnego) ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu (art. 14 ust. 1 zd. 2 tejże ustawy), a przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów nie przewidują w tym zakresie działania wyłącznie na żądanie osoby uprawnionej do lokalu socjalnego (czy też powoda w sprawie o eksmisję) ani nie określają wymogów formalnych, jakie powinien spełniać wniosek o realizację uprawnienia do lokalu socjalnego zastrzeżonego w wyroku eksmisyjnym. Zdaniem Sądu pozwany nie może więc usprawiedliwiać zaniechania nadania biegu żądaniu w okresie od czerwca 2014 r. do lipca 2015 r. tym, że powód nie nadesłał od razu oryginalnego (sądowego) odpisu wyroku eksmisyjnego. Załączona do pisma z dnia 4 czerwca 2014 r. kserokopia wyroku wystarczyła do ustalenia stron postępowania, sygnatury sprawy, adresu mieszkania podlegającego wydaniu wierzycielowi oraz stwierdzeniu, że sąd przyznał byłemu najemcy prawo do zawarcia umowy lokalu socjalnego. W dodatku pismo i kserokopia nie pochodziły od jakiegokolwiek bliżej nieznanego osoby prywatnej, tylko powszechnie znanej spółki Skarbu Państwa. Ryzyko, że kserokopia wyroku była nieprawdziwa lub sfalszowana, było więc minimalne, a w dodatku pozwany mógł i powinien był w takiej sytuacji samodzielnie wystąpić do Sądu o wydanie odpisu wyroku z powołaniem się na konieczność realizacji swojego ustawowego zadania. Niezałączenie przez powoda do pisma z czerwca 2014 r. oryginalnego wypisu wyroku uzasadniałoby zatem pewne opóźnienie w realizacji uprawnienia do lokalu socjalnego spowodowane koniecznością wystąpienia do sądu o wydanie takiego odpisu (np. do 6 miesięcy), ale nie może uzasadniać całkowitego zaniechania dalszych działań po wysłaniu odpowiedzi z żądaniem przesłania czytelnego odpisu wyroku.

25. Pozwany powoływał się również na to, że powód nie byłby w stanie uzyskać czynszu najmu z lokalu w tak opłakanym stanie jak ten, którego dotyczył wyrok eksmisyjny. Rzeczywiście, było bezsporne, że były lokator urządził w mieszkaniu „meline” i doprowadził je do utraty jakichkolwiek walorów estetycznych oraz poważnie ograniczył wartości użytkowe. Wynajęcie tego lokalu i uzyskiwanie korzyści wymagało więc wykonania gruntownych prac remontowych. Powód dowiódł jednak, że po śmierci byłego najemcy remontu dokonała kolejna najemczyni i ukończyła go w nieco ponad 4 miesiące.

26. Zważywszy na to, że powód dochodził odszkodowania od pozwanego za okres od grudnia 2015 r., Sąd musiał ocenić, czy (co najmniej) od tego właśnie miesiąca pozwany był w zwłoce z nieprzedstawieniem uprawnionemu ofercie najmu lokalu socjalnego. Zważywszy na to, że pomiędzy doręczeniem pisma z kserokopią wyroku (9 czerwca 2014 r.), a 1 grudnia 2015 r. upłynęło prawie półtora roku, na tak postanowienie pytanie należało odpowiedzieć

twierdząco. Prace remontowe – przywracające lokal do stanu, w którym nadawał się ona do kolejnego najmu – trwały 4-5 miesięcy, a niedokładności w doręczonej kserokopii wyroku oraz potrzeba wykonania niezbędnych czynności administracyjnych w poszukiwaniach lokalu socjalnego nie mogły stanowić usprawiedliwienia dla tak długiej zwłoki w wykonaniu obowiązku gminy z wyroku eksmisyjnego – nawet gdyby sprawie nadano „niski priorytet” z uwagi na milczenie wierzyciela od czerwca 2014 r. do lipca 2015 r.

27. W świetle powyższego należało stwierdzić, że w grudniu 2015 r. pozwany znajdował się już w zwłoce z realizacją obowiązku zapewnienia oferty lokalu socjalnego dla uprawnionego (byłego najemcy lokalu powoda), a zatem za to zaniechanie może on ponosić odpowiedzialność odszkodowawczą.

28. Normalnym następstwem zaniechania przedstawienia oferty lokalu socjalnego przez pozwanego było to, że powód nie mógł przymusowo wykonać wyroku eksmisyjnego i przez to nie mógł czerpać korzyści z lokalu objętego wyrokiem – przede wszystkim nie mógł wynająć go innej osobie, która opłacałaby czynsz najmu. Ponadto powód jako właściciel nieruchomości, w skład której wchodzi lokal, był obowiązany do ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją mediów (wody, ogrzewania, itd.), które to koszty generował tylko byłby najemca wyłącznie na swoje potrzeby.

29. Jest faktem w zasadzie nie wymagającym dowodu (jako powszechnie znany), że popyt na najem mieszkań w W. – zwłaszcza w położonych centralnie dzielnicach i przy tak położonych ulicach – jest wysoki, co zresztą potwierdził biegły w swojej opinii. Sąd przyjął więc za udowodnione, że powód – gdyby tylko pozwany bez zbędnej zwłoki przedstawił ofertę najmu socjalnego lokalu byłemu najemcy i po wykonaniu przez powoda lub nowego najemcę niezbędnych prac remontowych – mógłby zawrzeć umowę najmu mieszkania i z tego tytułu pobierać od grudnia 2015 r. czynsz w wysokości 1 565 zł miesięcznie, a od grudnia 2016 r. – 1 690 zł miesięcznie, gdyby zawarł umowę najmu na zasadach rynkowych. Powód dochodził z tytułu utraconej korzyści – czynszu najmu – kwoty 1 458,60 zł za miesiąc (łącznie 25 925,15 zł za 17 pełnych miesięcy i część maja 2017 r., w którym był najemca zmarł), gdyż w budynku Ratuszowa 7/9 powód ustalił stawkę czynszu na 22 zł/m². Powód domagał się więc zapłaty kwoty niższej niż rynkowy możliwy do uzyskania czynsz najmu za mieszkanie zajmowane przez M. S., toteż powództwo w tym zakresie zasługiwało na uwzględnienie w pełnym zakresie. Nie zasługuje na uwzględnienie zawarta w odpowiedzi na pozew argumentacja, że powód nie uzyskałby takiej korzyści, gdyż w okresie objętym pozwem nowy najemca nie uiszczalby czynszu (przy założeniu, że wykonałby on prace remontowe na swój koszt i poniesione przez niego wydatki byłyby potrącone z należnym czynszem). Przeciwnie nawet w takim wariantcie powód uzyskiwałby korzyść z wynajmowania lokalu w postaci czynszu, tylko że zmieniłaby się forma jego zaspokojenia przez nowego najemcę (poprzez potrącenie, a nie przez zapłatę).

30. Sąd uwzględnił też w całości żądanie zapłaty kwoty 5 123,16 zł z tytułu poniesionej straty, wywołanej generowanymi przez M. S. kosztami eksploatacyjnymi, których nie pokrywał. Powód jako właściciel nieruchomości niewątpliwie musiał te koszty pokrywać i miał prawo obciążać nimi byłego najemcę w części, w jakiej przypadają na jego mieszkanie. Gdyby pozwany wykonał swój obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego bez zbędnej zwłoki, to w grudniu 2015 r. i kolejnych miesiącach nie poniósłby straty we wskazanej wysokości. Gdyby lokal stał pusty, to nikt by nie zużywał wody czy produkował ścieków. Gdyby natomiast udało się lokal wynająć, to kosztami nowo zużywanych mediów zostałby obciążony nowy najemca. W jednym i drugim przypadku więc strata po stronie powoda by nie powstała.

31. Jak wskazano w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2007 r., sygn. III CZP 121/07, odpowiedzialność gminy za szkodę wynikłą z zajmowania lokalu bez tytułu prawnego przez osobę uprawnioną z mocy wyroku do lokalu socjalnego oraz tej osoby jest odpowiedzialnością in solidum. Nie ma pomiędzy gminą a byłym lokatorem odpowiedzialności o charakter solidarnym ani tym bardziej subsydiarnym – uprawniony do odszkodowania od gminy i od lokatora może domagać się zapłaty od obu tych podmiotów lub tylko jednego z nich (według swojego wyboru), a zatem nie zwalnia gminy z odpowiedzialności odszkodowawczej to, że uprawniony wierzyciel nie dochodził zapłaty odszkodowania za zajmowanie lokalu od byłego najemcy. Powód nie musiał zatem przedstawiać dowodów na fakt nieskutecznych prób dochodzenia należności od byłego najemcy.

32. W świetle powyższego powództwo o zapłatę kwoty 31 048,41 zł (25 925,15 zł + 5 123,16 zł) zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Odsetki

33. O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. Powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty przewyższającej znacznie tę dochodzoną pozwem pismem z dnia 27 listopada 2017 r. Niewątpliwie jednak dochodzona w tej sprawie kwota mieściła się w tej opisanej w wezwaniu, toteż powód mógł domagać się odsetek od dochodzonej kwoty od upływu terminu 14 dni, który został wyznaczony w wezwaniu (art. 455 k.c.). Wezwanie zostało doręczone pozwanemu 29 listopada 2017 r., a zatem dnia 14 grudnia 2017 r. pozwany popadł już w opóźnienie i od tego dnia był zobowiązany do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie.

Koszty procesu i sądowe

34. O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Skoro powód wygrał sprawę w całości, to pozwany powinien był zwrócić na jego rzecz poniesione koszty postępowania. Na zasądzoną kwotę 6 170 zł złożyły się opłata od pozwu (1 553 zł), opłata od skargi na czynność referendarza – zarządzenie o zwrocie pozwu (100 zł), opłata skarbową (17 zł), koszty zastępstwa procesowego (3 600 zł – §2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych) oraz uiszczona zaliczka na wynagrodzenie biegłego sądowego w kwocie 900 zł.

35. W związku z tym, że w toku postępowania Skarb Państwa tymczasowo pokrył wynagrodzenie dla biegłego do kwoty 2 975,80 zł (1 586,17 zł+ 463,21 zł+463,21 zł+ 463,21 zł) należało tym wydatkiem obciążyć stronę pozwaną w całości zgodnie z art. 113 ust. 1 w zw. z art. 83 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

ZARZĄDZENIE

(...)