

**Sygnatura akt II C 337/17**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 października 2017 roku

**Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodnicząca Sędzia SR A. S.

Protokolant starszy sekretarz sądowy M. R.

po rozpoznaniu w dniu 3 października 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa D. K.

przeciwko Gminie Ł. –Prezydentowi Miasta Ł.

o zapłatę

1. oddała powództwo
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 900,00 zł (dziewięćset złotych) tyłem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

**Sygnatura akt II C 337/17**

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 8 marca 2017 roku powódka D. K. wniosła o zasądzenie od Gminy Ł. – Prezydenta Miasta Ł. na jej rzecz kwoty 3 116,40 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 311,64 zł od dnia 11 maja 2016 roku do dnia zapłaty, od kwoty 311,64 zł od dnia 11 czerwca 2016 roku do dnia zapłaty, od kwoty 311,64 zł od dnia 11 lipca 2016 roku do dnia zapłaty, od kwoty 311,64 zł od dnia 11 sierpnia 2016 roku do dnia zapłaty, od kwoty 311,64 zł od dnia 11 września 2016 roku do dnia zapłaty, od kwoty 311,64 zł od dnia 11 października 2016 roku do dnia zapłaty, od kwoty 311,64 zł od dnia 11 listopada 2016 roku do dnia zapłaty, od kwoty 311,64 zł od dnia 11 grudnia 2016 roku do dnia zapłaty, od kwoty 311,64 zł od dnia 11 stycznia 2017 roku do dnia zapłaty, od kwoty 311,64 zł od dnia 11 lutego 2017 roku do dnia zapłaty. Nadto wniosła o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu stanowiska podała, że jest współwłaścicielką nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), w którym lokal numer (...) zajmowany był przez H. S., K. S. (1), A. T.. Wyrokiem z dnia 31 października 2012 roku orzeczono eksmisję H. S., K. S. (1), A. T. z powyższego lokalu, przyznając im jednocześnie uprawnienie do lokalu socjalnego, należącego do zasobu mieszkaniowego Gminy Ł. i nakazując wstrzymanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia H. S., K. S. (1), A. T. oferty zawarcia umowy najmu. Powódka wskazała, iż Gmina Ł. nie wywiązała się z obowiązku złożenia oferty umowy najmu na lokal socjalny. Powódka podkreśliła, iż wysokość wyliczonego odszkodowania w kwocie 3 116,40 zł została ustalona jako iloczyn powierzchni spornego lokalu (44,52 m<sup>2</sup>) i stawki odszkodowania ustalonej według wysokości stawki wcześniej wypowiedzianej (7 zł/m<sup>2</sup>), za okres od maja 2016 roku do lutego 2017 roku (44,52 m<sup>2</sup> x 7 zł/m<sup>2</sup> x 10 miesięcy).

(pozew k. 2-5, pełnomocnictwo k. 8)

W dniu 29 maja 2017 roku w niniejszej sprawie pod sygn. akt II Nc 375/17 wydany został nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

(nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym k. 26)

W dniu 19 kwietnia 2017 roku od powyższego nakazu zapłaty, pozwana reprezentowana przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego złożyła sprzeciw, w którym zaskarżyła nakaz zapłaty w całości, wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu sprzeciwu pełnomocnik strony pozwanej wskazał, że strona powodowa nie udowodniła faktu zajmowania lokalu przez wskazane osoby uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego, ani faktu zalegania przez nie z opłatami. Podkreślono, iż obowiązek ponoszenia opłat związanych z zajmowaniem lokalu obciąża przede wszystkim osoby uprawnione do lokalu socjalnego. Gmina ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego w zakresie, w jakim uszczerbek powstał w majątku właściciela, w związku z brakiem możliwości swobodnego dysponowania przez niego lokalem, nie został naprawiony przez osoby, wobec których orzeczono eksmisję. Zakwestionowano także okres za który powódka dochodzi odsetek ustawowych, wskazując, iż odpowiedzialność odszkodowawcza gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego jest odpowiedzialnością deliktową, mającą podstawę w art. 417 k.c. Świadczenie odszkodowawcze gminy stanowi bezterminowe zobowiązanie, którego przedstawienie w stan wymagalności następuje w rezultacie wezwania dłużnika do zapłaty.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k. 27-30, pełnomocnictwo k. 31)

W piśmie z dnia 9 czerwca 2017 roku powódka wyjaśniła, iż wpłaty w łącznej kwocie 2 200 złotych dokonane przez osoby zajmujące lokal numer (...) przy ulicy (...), w okresie od maja 2016 roku do września 2016 roku zostały zaliczone na poczet najdalej wymagalnego długu. Z ostrożności procesowej powódka wniosła o zawarcie ugody z pominięciem 4 miesięcy wpłat, tzn. ugodę pomniejszoną o kwotę 1 245,56 zł

(pismo procesowe k. 39)

Stanowiska stron do zamknięcia rozprawy nie uległy zmianie.

(protokół rozprawy k. 47-49)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowi współwłasność: K. S. (2) – w 2/4 części, M. S. – w 3/8 części, D. K. – w 1/8 części.

(wypis z księgi wieczystej k. 11-14)

Wyrokiem z dnia 31 października 2012 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, w sprawie o sygnaturze akt II C 364/11 z powództwa D. K., nakazał pozwanym H. S., K. S. (1), A. T. opróżnienie i wydanie D. K. lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). Sąd orzekł, iż pozwanym H. S., K. S. (1), A. T. przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego oraz nakazał wstrzymanie wykonanie opróżnienia lokalu mieszkalnego do czasu złożenia im przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Wyrok uprawomocnił się w dniu 22 listopada 2012 roku.

(kopia odpisu wyroku z dnia 31.10.2012 r. sygn. akt II C 364/11 k. 15-15v)

H. S. i K. S. (1) zajmowali lokal numer (...) w Ł. przy ulicy (...) w okresie od maja 2016 roku do lutego 2017 roku. Zamieszkują w tym lokalu do chwili obecnej.

H. S. dokonuje comiesięcznych wpłat za ten lokal w wysokości 500 zł. Gdy pozwala na to sytuacja finansowa uiszcza wyższą kwotę. W 2017 roku wpłaciła za ten lokal m.in. kwoty 4 000 złotych oraz 800 złotych.

(zeznania świadków: K. S. (1) k. 48, H. S. k. 48)

Na rachunku bankowym administratora nieruchomości przy ulicy (...) zostały zaksięgowane wpłaty dotyczące lokalu numer (...):

- 25 maja 2016 roku kwota 500 zł tytułem „czynsz za maj 2016”
- 20 lipca 2016 roku kwota 700 zł tytułem „maj i czerwiec 2016”,
- 25 sierpnia 2016 roku kwota 500 zł tytułem „zaległe”,
- 28 września 2016 roku kwota 500 zł tytułem „opłata”.

(potwierdzenia przelewu bankowego k. 40-43)

Pismem z dnia 18 marca 2013 roku pełnomocnik powódki zwrócił się do Urzędu Miasta Ł. z wnioskiem o przedstawienie oferty zawarcia umowy najmu na lokal socjalny dla H. S., K. S. (1), A. T. zamieszkałych w lokalu numer (...) przy ulicy (...).

(kserokopia pisma k. 16)

W dniu 8 kwietnia 2013 roku pozwany ustosunkowując się do wniosku powódki wskazał, iż wniosek o przyznanie lokalu socjalnego dla H. S., K. S. (1) oraz A. T. został przyjęty do realizacji.

(kserokopia pisma k. 17)

Pismem z dnia 17 października 2016 roku pełnomocnik powódki skierował do Urzędu Miasta Ł. żądanie zapłaty odszkodowania w wysokości 1.558,20 zł za okres od maja 2016 roku do września 2016 roku oraz kwoty 311,64 zł miesięcznie począwszy od października 2016 roku, w związku z niewywiązaniem się z obowiązku przedstawienia oferty zawarcia umowy najmu na lokal socjalny dla osób zajmujących lokal numer (...) przy ulicy (...) w Ł..

(kserokopia pisma k. 18)

W odpowiedzi Urząd Miasta Ł. pismem z dnia 14 listopada 2016 roku odmówił wypłaty, wskazując, iż podstawą wypłaty odszkodowania może być wyłącznie prawomocne przeczenie sądu.

(kserokopia pisma k. 19)

Stan faktyczny w niniejszej sprawie został ustalony na podstawie powołanych wyżej dowodów, w tym dokumentów i ich kserokopii (art. 308 k.p.c.) oraz zeznań świadków.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo podlegało oddaleniu.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Natomiast, jak wynika z ust. 6 wskazanego przepisu, orzekając o uprawnieniu do

otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Jak wynika z art. 18 ust. 1 powołanej ustawy, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Zgodnie z ustępem 2 art.18 ustawy o ochronie praw lokatorów, z zastrzeżeniem ust. 3, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego. Z kolei, 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 obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł (ust. 3 art.18 ustawy o ochronie praw lokatorów). Natomiast, stosownie do art. 18 ust. 5 powołanej ustawy, 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 roku - Kodeks cywilny.

Celem art.18 ustawy o ochronie praw lokatorów jest z jednej strony ochrona byłego lokatora poprzez wstrzymanie opróżnienia lokalu do czasu otrzymania lokalu socjalnego oraz przed wysokim odszkodowaniem, z drugiej zaś strony wyrównanie szkody wynikłej z uprzywilejowania byłego lokatora. Przyznanie w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego musi się łączyć ze wstrzymaniem wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Mimo wstrzymania wykonania opróżnienia lokalu, osoba uprawniona do lokalu socjalnego obowiązana jest uiszczać właścicielowi do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego. Odpowiedzialność gminy obejmuje całą szkodę pozostającą w normalnym związku przyczynowym z jej zaniechaniem wypełnienia obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobie do tego uprawnionej (art. 361 § 2 k.c.). Odpowiedzialność odszkodowawcza gminy wobec właściciela za niedostarczenie lokalu socjalnego osobie uprawnionej do takiego lokalu z mocy wyroku orzekającego eksmisję nie jest odpowiedzialnością subsydiarną w stosunku do obowiązku tej osoby wynikającego z art. 18 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tak między innymi wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 19 czerwca 2008 roku, V CSK 31/08, opubl. Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna 2009 rok, Nr A, poz. 16, str. 77). Odpowiedzialność odszkodowawcza gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego, oparta na art. 417 § 1 k.c., leży w interesie właścicieli lokali. Ich interesy bez takiej odpowiedzialności gminy byłyby w istocie pozbawione rzeczywistej ochrony. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 7 grudnia 2007 roku, III CZP 121/07, odpowiedzialność odszkodowawcza gminy wobec właściciela za niedostarczenie lokalu socjalnego byłemu lokatorowi, uprawnionemu, według wyroku orzekającego eksmisję, do lokalu socjalnego i odpowiedzialność tego lokatora wobec właściciela oparta na art. 18 ust. 1 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, ma w zakresie, w jakim ich obowiązki pokrywają się, charakter odpowiedzialności in solidum. Ponieważ odpowiedzialność odszkodowawcza gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego służy ochronie właściciela, a nie byłego lokatora uprawnionego do lokalu socjalnego, gminie, która zapłaciła właścicielowi odszkodowanie, przysługuje regres w stosunku do tego lokatora w granicach jego obowiązku określonego w art. 18 ust. 1 i 3 ustawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 2004 roku, I CK 581/03, „Biuletyn Sądu Najwyższego” 2004 rok, nr 11, s. 9).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy podnieść, iż bezspornym jest, że na mocy wyroku z dnia 31 października 2012 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi orzekł o eksmisji dotychczasowych najemców lokalu numer (...), położonego przy ul. (...) w Ł., którego powódka jest współwłaścicielką. Wyrok uprawomocnił się w dniu 22 listopada 2012 roku.

Pozwana kwestionowała okoliczność zajmowania przez wskazane osoby lokalu powódki w okresie objętym zadaniem pozwu, jak również fakt zalegania przez te osoby z opłatami za lokal. Pozwana gmina podnosiła, iż w okresie objętym żądaniem pozwu lokatorzy tego lokalu uiszczali na rzecz powódki opłaty za lokal.

W toku postępowania strona powodowa przyznała, iż lokatorzy w okresie objętym żądaniem pozwu dokonali wpłat na rachunek bankowy powódki w łącznej kwocie 2 200 zł, jednak wpłaty zostały zarachowane na poczet najdawniej wymagalnych zobowiązań.

Jednocześnie z zeznań świadków wynika, że były także inne – późniejsze wpłaty. Pozwana kwestionowała z tych względów wysokość dochodzonego roszczenia, a powódka ostatecznie nie udowodniła go co do wysokości. Nie zostało wykazane na jakie należności (należności główne czy odsetki) oraz za jaki okres powódka zaliczyła wszystkie dokonane do dnia zamknięcia rozprawy wpłaty osób zamieszkujących w lokalu. Załączone do pozwu zestawienie wpłat nie stanowi dowodu na tą okoliczność, jako że wyraża wyłącznie stanowisko strony powodowej i zostało zakwestionowane przez pozwaną.

Zgodnie z treścią art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Stosownie do art. 3 k.p.c. strony i uczestnicy postępowania obowiązani są dawać wyjaśnienia co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i bez zatajania czegokolwiek oraz przedstawiać dowody. Art. 232 k.p.c. stanowi, że strony są zobowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne.

Niezależnie od tego Sąd w niniejszej sprawie podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 23.10.2014 r. w sprawie o sygn. akt I CSK 728/13, opubl. L., że czynność dochodzenia wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i zwrotu równowartości pożytków nie należy do zachowawczych w rozumieniu przepisu art. 209 kc, gdyż jej celem nie jest ochrona prawa przed możliwym niebezpieczeństwem i nie zmierza ona do zachowania wspólnego prawa własności rzeczy.

Jak wynika z materiału dowodowego powódka jest tylko współwłaścicielką nieruchomości, a żądała za okres objęty pozwem odszkodowania w pełnej wysokości nie wykazując przy tym, że została umocowana w tym zakresie przez pozostałych współwłaścicieli.

Mając na uwadze powyższe, Sąd oddalił powództwo w całości.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Na koszty zasądzone od powódki na rzecz pozwanej gminy złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 900 zł obliczone zgodnie z § 2 pkt. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015 poz. 1804).