

Sygn. akt IV C 1003/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 sierpnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie IV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR (del.) Robert Masznicz

Protokolant: sekretarz sądowy Kamila Osica

po rozpoznaniu w dniu 11 sierpnia 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa osoby o imionach i nazwisku **O. M.**

przeciwko pozwanemu, którym jest **Gmina G.**

o zapłatę

1) zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 156.420,34 zł (sto pięćdziesiąt sześć tysięcy czterysta dwadzieścia złotych 34/100) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od następujących kwot oraz terminów:

a) od kwoty 21.870,77 zł (dwadzieścia jeden tysięcy osiemset siedemdziesiąt złotych 77/100) od dnia 21 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty

b) od kwoty 65.039,33 zł (sześćdziesiąt pięć tysięcy trzydzieści dziewięć złotych 33/100) od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty

c) od kwoty 69.510,24 zł (sześćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset dziesięć złotych 24/100) od dnia 1 listopada 2012 r. do dnia zapłaty;

2) zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 15.216,00 zł (piętnaście tysięcy dwieście szesnaście złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym:

a) 7.822,00 zł (siedem tysięcy osiemset dwadzieścia dwa złote 00/100) tytułem zwrotu kosztów opłaty od pozwu;

b) 7.200,00 zł (siedem tysięcy dwieście złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

c) 17,00 zł (siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów opłaty skarbowej od złożonego pełnomocnictwa procesowego;

d) 177,00 zł (sto siedemdziesiąt siedem złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów w postępowaniu o zawiązanie do próby ugodowej przed Sądem Rejonowym w Grodzisku Mazowieckim w sprawie o sygnaturze akt I Co 1445/13, w tym:

- 120,00 zł (sto dwadzieścia złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

- 40,00 zł (czterdzieści złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów opłaty sądowej od wniosku o zawiązanie do próby ugodowej;

- 17,00 zł (siedemnaście złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów opłaty skarbowej od złożonego pełnomocnictwa procesowego.

Sygn. akt IV C 1003/16

## UZASADNIENIE WYROKU

Pozwem z dnia 8 stycznia 2016 r. (data nadania w urzędzie pocztowym – k. 95) O. M. (powódka) wniosła o:

1) orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, aby Gmina G. (pozwana) zapłaciła na rzecz powódki kwotę 156.420,34 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od następujących kwot oraz terminów:

- a) od kwoty 21.870,77 zł od dnia 21 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty,
- b) od kwoty 65.039,33 zł od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty,
- c) od kwoty 69.510,24 zł od dnia 1 listopada 2012 r. do dnia zapłaty;

2) zasądzenie od pozwanej na jej zwrotu kosztów postępowania.

Wniosła również, aby w przypadku złożenia przez pozwaną sprzeciwu wyrokować przez:

1) zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kwoty 156.420,34 zł wraz z odsetkami liczonymi od kwot oraz terminów:

- a) od kwoty 21.870,77 zł od dnia 21 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty,
- b) od kwoty 65.039,33 zł od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty,
- c) od kwoty 69.510,24 zł od dnia 1 listopada 2012 r. do dnia zapłaty;

2) zasądzenie od pozwanej na jej rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów postępowania o zawezwanie do próby ugodowej, która toczyło się przed Sądem Rejonowym w Grodzisku Mazowieckim pod sygnaturą akt I Co 1445/13.

(pozew – k. 2 i n.)

Dnia 13 lipca 2016 r. referendarz sądowy w Sądzie Okręgowym w Warszawie w sprawie o sygnaturze akt IV Nc 12/16 wydał nakaz zapłaty, którym zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę dochodzoną pozwem oraz kwotę 1.955,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

(nakaz zapłaty – k. 102)

Dnia 4 sierpnia 2016 r. (data nadania w urzędzie pocztowym – k. 113) pozwana złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty wnosząc o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania.

(sprzeciw – k. 109 i n.)

Na rozprawie strony podtrzymały wcześniejsze stanowiska, a pozwany podniósł również zarzut przedawnienia dochodzonego roszczenia.

(protokół rozprawy – k. 168)

**Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny.**

Powódka na podstawie umowy darowizny z dnia 17 stycznia 2005 r. nabyła własność nieruchomości położonej przy ul. (...) w G., dla której Sąd Rejonowy w Grodzisku Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą o oznaczeniu (...) (nieruchomość).

Nieruchomość miała powierzchnię użytkową 275,70 m<sup>2</sup>. W budynku były pomieszczone 4 lokale mieszkalne oraz pomieszczenie na poddaszu, o następujących powierzchniach:

- 1) lokal nr 1 – 67,51 m<sup>2</sup>
- 2) lokal nr 2 – 54,74 m<sup>2</sup>
- 3) lokal nr 3 – 71,22 m<sup>2</sup>
- 4) lokal nr 4 – 56,77 m<sup>2</sup>
- 5) lokal nr 5 (na poddaszu) – 25,46 m<sup>2</sup>.

Powódka pozostawała właścicielem nieruchomości do dnia 7 listopada 2012 r., kiedy sprzedała nieruchomość osobie trzeciej.

(bezsporne, wydruk z elektronicznego systemu ksiąg wieczystych – k. 10 i n., umowa przedwstępna najmu – k.21 i n.)

W dniu 29 czerwca 2009 r. Sąd Rejonowy w Grodzisku Mazowieckim w sprawie o sygn. akt I C 255/08 wydał wyrok, w którym w szczególności:

- 1) orzekł eksmisję B. N., P. N., M. N. (1), H. K. oraz M. N. (2) z lokalu nr (...) nieruchomości;
- 2) stwierdził, że M. N. (1), H. K. oraz M. N. (2) przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;
- 3) wstrzymał eksmisję wskazanych osób do czasu złożenia przez pozwaną tymże osobom oferty najmu socjalnego.

Wniesione przez powódkę oraz pozwanych w tamtej sprawie apelacje zostały w dniu 16 lipca 2010 r. oddalone wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie pod sygnaturą akt V Ca 1481/10.

(wyrok Sądu Rejonowego w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2009 r. – k. 12, wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 16 lipca 2010 r. – k. 13)

Pozwana nie przedłożyła M. N. (1), H. K. oraz M. N. (2) oferty najmu socjalnego od dnia uprawomocnienia się wyroku Sądu Rejonowego w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2009 r. wydanego w sprawie o sygn. akt I C 255/08 do momentu, kiedy wskazane osoby w październiku 2012 r. dobrowolnie opuściły zajmowany lokal nr (...) w nieruchomości i oddały powódce klucze do niego.

(pismo – k. 14)

Wyrokiem Sądu Rejonowego w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2009 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I C 254/08, który został zmieniony wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 22 kwietnia 2010 r. w sprawie o sygnaturze akt V Ca 692/10 orzeczono m.in., co następuje:

- 1) eksmisję W. S., T. S., M. S. (1), D. S., G. S., M. S. (2) ze znajdującego się w nieruchomości lokalu nr (...);
- 2) stwierdzono, że G. S., M. S. (2) oraz D. S. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;
- 3) wstrzymano eksmisję wskazanych osób do czasu złożenia przez pozwaną tymże osobom oferty najmu socjalnego.

(wyroki – k.15 i n.)

Pozwana nie przedłożyła G. S., M. S. (2) oraz D. S. oferty najmu socjalnego od dnia uprawomocnienia się wyroku Sądu Rejonowego w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2009 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I C 254/08

oraz wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 22 kwietnia 2010 r. w sprawie o sygnaturze akt V Ca 692/10 do momentu, kiedy wskazane osoby w kwietniu 2012 r. dobrowolnie opuścili zajmowany przez siebie lokal nr (...) w nieruchomości i oddali powódce klucze do niego.

(pismo – k.17)

Wyrokiem z dnia 14 sierpnia 2009 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I C 252/08 Sąd Rejonowy w Grodzisku Mazowieckim orzekł m.in.:

- 1) eksmisję M. R., S. R. (1) i S. R. (2) ze znajdującego się w nieruchomości lokalu nr (...);
- 2) stwierdził, że tym osobom przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;
- 3) wstrzymał eksmisję wskazanych osób do czasu złożenia przez pozwaną tymże osobom oferty najmu socjalnego.

Wniesiona przez powódkę apelacja od wyroku Sądu Rejonowego w Grodzisku Mazowieckim z dnia 14 sierpnia 2009 r. wydanego w sprawie o sygn. akt I C 252/08 została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie wydanym w sprawie o sygnaturze akt V Ca 1346/10 z dnia 30 czerwca 2010 r.

(wyroki – k.18 i n.).

Pozwana nie przedłożyła M. R., S. R. (1) i S. R. (2) oferty najmu socjalnego od dnia uprawomocnienia się wyroku Sądu Rejonowego w Grodzisku Mazowieckim z dnia 14 sierpnia 2009 r. wydanego w sprawie o sygn. akt I C 252/08 do momentu, kiedy wskazane osoby w marcu 2012 r. dobrowolnie opuścili zajmowany przez siebie lokal nr (...) w nieruchomości i oddali powódce klucze do niego.

(pismo – k. 20)

Około połowy 2010 r. powódka dokonała uzgodnień z R. K. co do przyrzeczenia wynajęcia tej osobie całej nieruchomości za czynsz w wysokości 7.500 zł i strony przyrzczonego najmu zawarły w tym przedmiocie ustną umowę przedwstępną. Ponieważ procesy eksmisyjne zakończyły się w lipcu 2010 r., a pomimo to lokale nie zostały opróżnione przez kolejne kilkanaście miesięcy, strony potwierdziły warunki wcześniejszego porozumienia, zawierając umowę przedwstępną w tym samym przedmiocie w formie pisemnej w dniu 17 listopada 2011 r.

Zgodnie z postanowieniami tejże umowy:

- 1) strony zgodnie oświadczyły, że do dnia 1 czerwca 2012 r. zamierzają zawrzeć umowę najmu okazjonalnego całej nieruchomości na okres 10 lat, począwszy od dnia 15 czerwca 2012 r.; warunkiem koniecznym dla zawarcia umowy przyrzczonej przez strony miało być opuszczenie oraz opóźnienie poszczególnych lokali nieruchomości przez osoby przebywające w nich bez tytułu prawnego (§ 1 – k. 21 oraz § 3 ust. 1 – k. 21 odwrót);
- 2) intencją najemcy było wynajęcie całej nieruchomości, nie zaś pojedynczych lokali, zaś w przypadku, gdyby do dnia 15 czerwca 2012 r. wynajmująca nie umożliwiła najmu całej nieruchomości, nie doszłoby do najmu nieruchomości na warunkach określonych w umowie przedwstępną (§ 9 – k. 23 odwrót);
- 3) najemca zobowiązywał się płacić miesięczny czynsz z tytułu najmu całej nieruchomości w wysokości 7.500,00 zł do 10 dnia każdego miesiąca na właściwy numer rachunku bankowego wynajmującego (§ 3 ust. 2 – k.21 odwrót);
- 4) niezależnie od uiszczania powódce czynszu najemca miał pokrywać bieżące koszty eksploatacyjne nieruchomości w oparciu o stawki określone przez dostawców mediów oraz koszty zużycia wg liczników (§ 3 ust. 3 – k. 21 odwrót);
- 5) oprócz czynszu najmu i kosztów eksploatacyjnych najemca miał pokrywać również koszty odśnieżania podwórza i chodnika przed budynkiem (§ 3 ust. 4 – k. 21 odwrót).

Ustalony przez powódkę i R. K. miesięczny czynsz z tytułu najmu nieruchomości (7.500,00 zł) mieścił się w przedziale zmiennych rynkowych cen najmu nieruchomości występujących na właściwym rynku lokalnym występującym na terenie G., który to przedział obejmował kwoty od 5.700,00 zł do 7.800,00 zł dla podobnych nieruchomości. R. K. uważał, że ustalona przez niego z powódką kwota najmu całej nieruchomości była bardzo atrakcyjna.

(zeznania świadka R. K. – k. 169, ustalenia wyroku Sądu Rejonowego w Grodzisku Mazowieckim w sprawie pod sygn. akt I C 320/13 zgodnie z opinią biegłego złożoną w tamtej sprawie na k. 137 i n. akta tamtej sprawy)

Po zawarciu umowy przyrzeczonej, powódka zwróciła się do pozwanej pismem datowanym na dzień 8 grudnia 2011 r. o:

- 1) niezwłoczne przydzielenie osobom, którym na podstawie przywołanych wyroków Sądu Rejonowego w Grodzisku Mazowieckim oraz Sądu Okręgowego w Warszawie orzeczono eksmisję, z jednoczesnym jej wstrzymaniem do czasu zaoferowania im przez pozwaną oferty najmu socjalnego
- 2) wypłacenie jej odszkodowania z tytułu niedostarczenia przez pozwaną lokali socjalnych uprawnionym osobom w wysokości 5.466,00 zł miesięcznie od dnia uprawomocnienia się w odpowiednim zakresie wskazanych wyroków sądowych, w tym:
  - a) 1.677,00 zł odszkodowania miesięcznie od dnia uprawomocnienia się wyroku Sądu Rejonowego w Grodzisku Mazowieckim wydanego w sprawie o sygnaturze akt I C 252/08;
  - b) 1.941,00 zł odszkodowania miesięcznie od dnia uprawomocnienia się wyroku Sądu Rejonowego w Grodzisku Mazowieckim wydanego w sprawie o sygnaturze akt I C 254/09;
  - c) 1.848,00 zł odszkodowania miesięcznie od dnia uprawomocnienia się wyroku Sądu Rejonowego w Grodzisku Mazowieckim wydanego w sprawie o sygnaturze akt I C 255/08.

W uzasadnieniu wskazała, że wskazana kwota odszkodowania stanowiła różnicę pomiędzy kwotą, jaką powódka mogłaby uzyskać z tytułu najmu całej nieruchomości oraz odszkodowaniem, które powódka uzyskała od osób zamieszkujących w danym lokalu bez tytułu prawnego, a po orzeczeniu ich eksmisji prawomocnym wyrokiem odpowiedniego sądu. Powódka wyznaczyła przy tym pozwanej termin na wypłacenie wymagalnego odszkodowania do dnia 20 grudnia 2011 r., zaś w zakresie przyszłych świadczeń odszkodowawczych do końca danego miesiąca kalendarzowego. Pismo to zostało doręczone pozwanej dnia 9 grudnia 2011 r.

(pismo – k.24, zwrotne potwierdzenie odbioru – k. 25 )

W odpowiedzi na pismo powódki z dnia 8 grudnia 2011 r. pozwana w piśmie datowanym na dzień 11 stycznia 2012 r. oświadczyła m.in., że:

- 1) przywołane przez powódkę orzeczenia w przedmiocie eksmisji zostały przekazane do dalszej realizacji Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej pozwanej;
- 2) odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego wypłacane jest na podstawie ugody stron lub właściwego, prawomocnego wyroku sądowego;
- 3) kwestionuje przedstawiony przez powódkę sposób wyliczenia dochodzonego przez nią odszkodowania;
- 4) jest ona zwolniona z obowiązku wypłacania odszkodowania w sytuacji, gdy osoby zamieszkujące w danym lokalu bez tytułu prawnego opłacają powódce odpowiednią kwotę odszkodowania.

(pismo – k. 24)

Pismem datowanym na dzień 2 marca 2012 r. powódka wezwała pozwaną do wypłacenia jej odszkodowania w wysokości 111.354,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od określonych wcześniej terminów płatności odszkodowania, która to kwota obejmowała odszkodowanie za okres od dnia uprawomocnienia się odpowiednich wyroków sądowych orzekających eksmisję lokatorów zajmujących lokale w nieruchomości powódki bez tytułu prawnego do końca lutego 2012 r. Podtrzymała w nim również swoje dotychczasowe stanowisko na temat wysokości należnego jej odszkodowania. Pismo to zostało doręczone pozwanej dnia 19 marca 2012 r.

(pismo – k. 27 i n., zwrotne potwierdzenie odbioru – k. 28 odwrot).

Powódka nie zawarła z R. K. umowy przyrzeczonej wyłącznie z tej przyczyny, że do czerwca 2012 r. nie dotrzymała koniecznego warunku najmu całej nieruchomości, albowiem pomimo prawomocnego wyroku orzekającego eksmisję M. N. (1), H. K. oraz M. N. (2) wciąż zajmowali lokal nr (...) nieruchomości bez tytułu prawnego.

( pismo – k. 14 , zeznania świadka R. K. – k. 169 )

Osoby zajmujące poszczególne lokale w nieruchomości bez tytułu prawnego w okresie od września 2010 r. do października 2012 r. zapłaciły powódce tytułem odszkodowania łączną kwotę 42.670,00 zł. Powódka wydała w tym okresie kwotę 4.090,34 zł na pokrycie kosztów dostarczenia mediów do poszczególnych lokali znajdujących się w nieruchomości (obejmujące wydatki z tytułu śmierci, wody oraz ścieków oraz prądu na klatce), w tym:

- a) za okres od września do grudnia 2010 r. – 790,77 zł;
- b) za cały 2011 r. – 1.799,33 zł;
- c) za okres od stycznia 2012 r. do października 2012 r. – 1.500,24 zł.

(bezsporne, złożone do akt sprawy rachunki oraz wyciągi z rachunku bankowego – k. 34 i n. oraz k. 68 i n.)

Dnia 30 sierpnia 2013 r. (data nadania w urzędzie pocztowym – k. 33 dołączonych do niniejszej sprawy akt sprawy o sygnaturze I Co 1445/13 Sądu Rejonowego w Grodzisku Mazowieckim) powódka złożyła do Sądu Rejonowego w Grodzisku Mazowieckim wniosek o zawezwanie pozwanej do próby ugodowej. Przedmiotem zawezwania do próby ugodowej było dochodzone przez powódkę od pozwanej odszkodowanie w łącznej kwocie 156.420,34 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 21 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty z tytułu niedostarczenia przez pozwaną lokalu socjalnego osobom, względem których orzeczono eksmisję oraz, którym przyznano prawo do lokalu socjalnego. Na posiedzeniu w dniu 9 stycznia 2014 r. wyznaczonym sprawie o zawezwanie do próby ugodowej nie stawił się nikt w imieniu pozwanej.

(załączone akta Sądu Rejonowego w Grodzisku Mazowieckim o sygnaturze I Co 1445/13)

Stan faktyczny został ustalony na podstawie wskazanych dokumentów urzędowych i prywatnych oraz zeznań świadków. W takim stanie Sąd Okręgowy poczynił ustalenia faktyczne zgodnie z art. 244, 245 oraz 258 Kodeksu postępowania cywilnego (k.p.c.) z uwzględnieniem okoliczności bezspornych oraz przyznanych w rozumieniu art. 229 oraz 230 k.p.c.

Sąd Okręgowy:

- 1) oddalił wnioski stron o dopuszczenie oraz przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron (k. 170), ponieważ zgodnie z art. 299 k.p.c. dowód taki dopuszcza się, jeżeli po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy w rozumieniu art. 227 k.p.c., a w tym wypadku okoliczności zostały wyjaśnione dokumentami urzędowymi i prywatnymi oraz zeznaniami świadka; ponadto, zgłoszony przez pozwaną wniosek o przeprowadzenie tego dowodu w odpowiednim zakresie był spóźniony w rozumieniu art. 217 § 2 k.p.c., skoro został zgłoszony przez pozwaną dopiero na rozprawie w dniu 11 sierpnia 2017 r. (protokół rozprawy – k. 168 i n.);

2) uznał za niecelowe rozpoznawanie zgłoszonego z ostrożności procesowej wniosku powódki o ewentualne dopuszczenie dowodu z opinii odpowiedniego biegłego (k.5), albowiem okoliczności, który miały być dowiedzione w ten sposób zostały już udowodnione, a poza tym nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy w rozumieniu art. 227 k.p.c.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje.**

Powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowią przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w związku z art. 417 § 1 oraz art. 361 § 2 Kodeksu cywilnego (k.c.) w związku z przepisami o skutkach niewykonania zobowiązań.

Zgodnie z art. 18 ust. 5 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 k.c.

Zakresem przedmiotowym odpowiedzialności określonej w art. 417 § 1 k.c. objęto wszelkie niezgodne z prawem działania lub zaniechania zaistniałe przy wykonywaniu władzy publicznej.

Celem regulacji zawartej w art. 417 § 1 k.c. jest usunięcie szkodliwych skutków bezprawnego działania lub zaniechania władzy publicznej bez względu na to, czy naruszenie powinności określonych w prawie nastąpiło z winy wykonujących funkcje publiczne, czy też niezależnie od tej okoliczności. Istotna jest tu bowiem bezprawność, której zaistnienie w dostatecznym stopniu uzasadnia obciążenie obowiązkiem naprawienia szkody jednostki organizacyjnej wykonujące funkcje władcze.

Odpowiedzialność jednostki samorządu terytorialnego na podstawie art. 417 § 1 k.c. zachodzi, gdy zostaną spełnione łącznie trzy następujące przesłanki, tj.:

- 1) niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie samorządu terytorialnego przy wykonywaniu władzy publicznej;
- 2) szkoda;
- 3) związek przyczynowy między bezprawnym działaniem lub zaniechaniem przy wykonywaniu władzy publicznej, a zaistniałą szkodą.

Powódka wykazała, że w jej przypadku zachodziły łącznie wszystkie przesłanki uprawniające ją do dochodzenia od pozwanej odszkodowania na podstawie art. 417 § 1 k.c.

Powódka dochodziła od pozwanej odszkodowania, które stanowiło możliwą do uzyskania przez nią kwotę czynszu (7.500,00 zł miesięcznie) z tytułu najmu nieruchomości za okres 26 miesięcy, którą mogłaby otrzymywać od R. K. (łącznie 195.000,00 zł) pomniejszoną o świadczenia, które powódka otrzymała od lokatorów, wobec których orzeczono eksmisję z jednoczesnym jej wstrzymaniem do czasu zaoferowania przez pozwaną oferty najmu socjalnego zajmujących poszczególne lokale bez tytułu prawnego (42.670,00 zł) oraz poniesionych przez powódkę w tamtym okresie opłat z tytułu dostarczenia mediów do nieruchomości (4.090,34 zł), która to różnica dała łączną kwotę 156.420,34 zł, stanowiącą różnicę między czynszem przewidzianym w umowie (195.000,00 zł), a przychodem uzyskanym rzeczywiście (42.670,00 zł) po odjęciu odpowiednich kosztów (4.090,34 zł).

Gdyby pozwana wywiązała się z obowiązków określonych w art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz nałożonych na pozwaną na podstawie prawomocnych wyroków właściwych miejscowo oraz rzeczowo sądów powszechnych (Sąd Rejonowy w Grodzisku Mazowieckim oraz Sąd Okręgowy w Warszawie), powódka miałaby możliwość wynajęcia R. K. całej nieruchomości za kwotę 7.500,00 zł miesięcznie od przełomu lipca i sierpnia 2010 r., albowiem ostatni z wyroków orzekających eksmisję

(wyrok Sądu Rejonowego w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2009 r. wydany w sprawie o sygnaturze akt I C 255/08) uprawomocnił się w lipcu 2010 r. (tj. po wydaniu na wskutek wniesionej apelacji wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 16 lipca 2010 r. w sprawie o sygnaturze akt V Ca 1481/10).

Pomimo prawomocnych wyroków orzekających eksmisję pozwana w okresie od lipca 2010 r. do października 2012 r., tj. przez okres 27 miesięcy, nie zaoferowała lokali socjalnych lokatorom, wobec których prawomocnie orzeczono eksmisję, a którzy wciąż zajmowali odpowiednie lokale w nieruchomości bez tytułu prawnego.

W takim stanie powódka wykazała zatem zarówno poniesienie szkody w wyniku niemożności zawarcia dochodowej umowy najmu i niemożności uzyskania przyrzeczonego czynszu, jak i niezgodne z prawem zaniechanie jednostki samorządu terytorialnego przy wykonywaniu władzy publicznej, oraz związek przyczynowy pomiędzy niezgodnym z prawem zaniechaniem pozwanej przy wykonywaniu władzy publicznej, a poniesieniem przez powódkę szkody.

Badanie uwarunkowań odpowiedniego rynku nieruchomości było przedmiotem ustaleń Sądu Okręgowego w Grodzisku Mazowieckim w sprawie między tymi samymi stronami opartej na tej samej podstawie faktycznej i prawnej w zakresie innego okresu obrachunkowego (sygn. akt I C 320/13). Ustalenia tamtego Sądu zostały oparte na opinii biegłego i nie potwierdziły zarzutu pozwanego, jakoby uzgodnienie czynszu 7.500 zł za najęcie całej nieruchomości odbiegało od warunków rynkowych.

Powtarzanie badania rynku i powoływanie biegłego w sprawie niniejszej było niecelowe. Roszczenie powódki nie było przecież oparte na hipotetycznych i uśrednionych dochodach z nieruchomości, lecz na fakcie niemożności zawarcia umowy przyrzeczonej na konkretnych warunkach uzgodnionych z przyszłym najemcą. W takim wypadku, inaczej niż przy roszczeniach opartych na żądaniu wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy (art. 224 k.c. i przepisy związkowe), Sąd ma obowiązek ustalenia rozmiaru szkody według konkretnie utraconej korzyści, a nie ustalania średnich stawek czynszu, obowiązującego w danym miejscu i czasie.

Pozwana nie wykazała, ażeby spełniła świadczenie odszkodowawcze względem powódki lub aby doszło do jakiegokolwiek innego zdarzenia, prowadzącego do wygaśnięcia zobowiązania z tego tytułu. Zarzut przedawnienia dochodzonego roszczenia, oparty na art. 117 k.c. i przepisach związkowych, był oczywiście niezasadny, gdyż występując z odpowiednim wnioskiem do Sądu Rejonowego w Grodzisku Mazowieckim powódka wszczęła postępowanie pojednawcze skutecznie przerywając bieg terminu przedawnienia zarówno co wierzytelności z tytułu kwoty głównej, jak i dochodzonych obok niej odsetek.

Sposób wyliczenia odsetek nie budzi wątpliwości Sądu Okręgowego. Ponieważ pozwany opóźnił się z spełnieniu świadczenia odszkodowawczego, żądanie odpowiednich odsetek jest usprawiedliwione zgodnie z art. 481 k.c.

W takim stanie powództwo podlegało uwzględnieniu w całości zarówno względem roszczenia głównego, jak i dochodzonych obok niego odsetek.

Dlatego Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej na rzecz powódki łączną kwotę 156.420,34 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od następujących kwot oraz terminów:

- d) od kwoty 21.870,77 zł za okres od dnia 21 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty;
- e) od kwoty 65.039,33 zł za okres od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty;
- f) od kwoty 69.510,24 zł za okres od dnia 1 listopada 2012 r. do dnia zapłaty.

Na podstawie art. 108 § 1 zdanie pierwsze k.p.c., Sąd Okręgowy rozstrzygnął w wyroku o kosztach postępowania, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażoną w art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c. Ponieważ pozwana nie stawiała się w sprawie o zawezwanie do próby ugodowej przed Sądem Rejonowym w Grodzisku Mazowieckim powódce przysługiwało również prawo dochodzenia od pozwanej zwrotu kosztów wywołanych próbą ugodową zgodnie z art. 186 § 2 k.p.c.



Na zasądzoną od pozwanej na rzecz powódki sumę 15.216,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu złożyły się następujące kwoty:

- 1) kwota 15.039,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w niniejszym postępowaniu, w tym
  - a) 7.822,00 zł tytułem zwrotu kosztów opłaty od pozwu,
  - b) 7.200,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,
  - c) 17,00 zł tytułem zwrotu kosztów opłaty skarbowej od złożonego pełnomocnictwa procesowego;
- 2) kwota 177,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania wywołanych postępowaniem pojednawczym przed Sądem Rejonowym w Grodzisku Mazowieckim w sprawie o sygnaturze akt I Co 1445/13, w tym
  - a) 120,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w tamtym postępowaniu przez pełnomocnika ustanowionego przez wnioskodawczynię w osobie radcy prawnego Z. S.,
  - b) 40,00 zł tytułem zwrotu kosztów opłaty sądowej od wniosku o wszczęcie postępowania,
  - c) 17,00 zł tytułem zwrotu kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa procesowego złożonego w tamtym postępowaniu.

Wysokość wynagrodzenia radcy prawnego w postępowaniu pojednawczym została określona na podstawie § 10 ust. 1 pkt 3 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 490), obowiązującego w chwili wszczęcia postępowania w sprawie o zawezwanie do próby ugodowej, a nadal mającego zastosowanie w sprawie na mocy przepisów przejściowych, stosownie do wytycznych udzielonych w tym przedmiocie przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26 lutego 2014 r. wydanej pod sygnaturą akt III CZP 117/13.

Wysokość wynagrodzenia radcy prawnego w niniejszej sprawie została określona odpowiednio do wartości przedmiotu sporu na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu obowiązującym w chwili wszczęcia postępowania, a nadal mającym zastosowanie w sprawie na mocy przepisów przejściowych.

Z tych przyczyn i na podstawie przytoczonych przepisów prawa Sąd Okręgowy orzekł, jak w sentencji.

## ZARZĄDZENIE

(...)

a) (...)

b) (...)

(...)