

Sygn. akt I C 435/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 6 maja 2021 roku**

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, I Wydział Cywilny, w składzie:

**Przewodniczący:** S.S.R. Bartosz Kasielski

**Protokolant:** sekretarz sądowy Sylwia Wróblewska

po rozpoznaniu w dniu 15 kwietnia 2021 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa M. H. – kuratora spadku po G. K. i P. C. (1) z domu K. (...)

przeciwko Miastu Ł.

o zapłatę

1. zasądza od Miasta Ł. na rzecz M. H. – kuratora spadku po G. K. i P. C. (1) z domu K. (...) kwotę 2.004,12 zł (dwa tysiące cztery złotych 12/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 17 grudnia 2020 roku do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałej części;
3. zasądza od Miasta Ł. na rzecz M. H. – kuratora spadku po G. K. i P. C. (1) z domu K. (...) kwotę 1.317 zł (jeden tysiąc trzysta siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt I C 435/21

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 grudnia 2020 roku M. H., działający jako kurator spadku po G. K. i P. C. (1) z domu K. (...), wystąpił przeciwko Gminie M. Ł. o zapłatę kwoty 4.809,88 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 12 grudnia 2020 roku do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego osobom zajmującym lokal mieszkalny numer (...), położony przy ulicy (...) w Ł. w okresie od stycznia 2018 roku do grudnia 2020 roku, a także przyznanie kosztów procesu według norm przepisanych.

**(pozew k.2 – 6)**

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 10 lutego 2021 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

**(nakaz zapłaty k.43)**

W sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 26 lutego 2021 roku Miasto Ł. zaskarżyło nakaz w części, tj. co do kwoty 2.004,12 złotych oraz wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwany uznał powództwo co do niezaskarżonej kwoty oraz nie kwestionował wysokości sformułowanego roszczenia. Zanegował jednak możliwość dochodzenia przez powoda całości wyliczonego odszkodowania wobec faktu, że reprezentuje on wyłącznie współwłaścicieli posiadających łącznie 7/12 udziału w prawie własności nieruchomości. W

konsekwencji żądanie obejmujące odpowiedni udział pozostałych współwłaścicieli w prawie własności tj. w kwocie 2.004,12 złotych winno podlegać oddaleniu jako niezasadne.

***(sprzeciw od nakazu zapłaty k. 47 – 48)***

***Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny.***

Zabudowana budynkiem wielomieszkaniowym nieruchomości gruntowa przy ulicy (...) w Ł., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...) stanowi własność P. K. (...) z udziałem w wysokości 26/48 części w prawie własności, P. C. (2) 26/48 części w prawie własności, U. H. z udziałem w wysokości 22/480 części w prawie własności oraz G. K. z udziałem w wysokości 20/480 części w prawie własności.

***(odpis księgi wieczystej (...) k.9)***

W skład budynku położonego na nieruchomości w Ł. przy ulicy (...) wchodzi lokal mieszkalny numer (...).

***(okoliczność bezsporna)***

Wyrokiem z dnia 22 kwietnia 2008 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie o sygnaturze akt XVII C 138/08 nakazał E. M. i M. S. (1) opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...), przy czym przyznał osobom eksmitowanym prawo do lokalu socjalnego.

***(wyrok Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie XVII C 138/08 k.17)***

Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 2 stycznia 2017 roku wydanego w sprawie o sygnaturze akt II Ns 1989/16 M. H. został ustanowiony kuratorem spadku po G. K., zmarłym w dniu 14 kwietnia 1940 roku.

***(postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie II Ns 1989/16 k.10)***

Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 21 marca 2011 roku wydanego w sprawie o sygnaturze akt I Ns 94/11 M. H. został ustanowiony kuratorem spadku po P. C. (1) z domu K. (...).

***(postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie I Ns 94/11 k.11)***

Pismem z dnia 18 czerwca 2009 roku (doręczonym w dniu 26 czerwca 2009 roku) M. H. wezwał Miasto Ł. do przyznania na rzecz osób eksmitowanych lokalu socjalnego. W odpowiedzi z dnia 29 czerwca 2009 roku uzyskał informację, że sprawa została skierowana do realizacji.

***(pisma k.21 – 22)***

W okresie od stycznia 2018 roku do grudnia 2020 roku E. M. i M. S. (2) nie regulowali jakichkolwiek opłat z tytułu dalszego zajmowania lokalu mieszkalnego numer (...), a także nie zwrócili kosztów zużytych mediów tj. wody i odprowadzenia ścieków. Łączne zadłużenie z tego tytułu w omawianym okresie obejmuje kwotę 4.809,88 złotych.

***(okoliczność bezsporna – umowa najmu k.23 – 28, zestawienie należności k.15 – 16,***

***faktury z potwierdzeniem opłat k.29 – 41)***

Pismem z dnia 2 grudnia 2020 roku (doręczonym 9 grudnia 2020 roku) M. H. wezwał Miasto Ł. do zapłaty w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania kwoty 4.809,88 złotych tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego byłym lokatorom lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...) za okres od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2020 roku.

***(wezwanie do zapłaty k.14, (...)***

Powyższy, całkowicie bezsporny, stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o przedłożone dokumenty prywatne, których autentyczność oraz treść nie była kwestionowana przez strony. Okoliczności dotyczące daty doręczenia wezwania do zapłaty z dnia 2 grudnia 2020 roku Sąd ustalił na podstawie ogólnodostępnych informacji wynikających z systemu śledzenia przesyłek nadawanych za pośrednictwem poczty polskiej ( ...)

Sąd pominął wniosek o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka E. W., gdyż został zgłoszony na okoliczność sposobu wyliczenia odszkodowania, braku wpłaty ze strony lokatorów, zajmowania przez lokatorów przedmiotowego lokalu w okresie objętym pozwem, a okoliczności te nie były sporne między stronami. Tym samym wniosek ten należało pominąć na podstawie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. jako zmierzający do wykazania faktów bezspornych.

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

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Zgromadzony materiał dowodowy oraz stanowiska procesowe stron wskazują, że na gruncie niniejszej sprawy poza sporem pozostawała zarówno sama zasada odpowiedzialności pozwanego (art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Dz. U. 2014, poz. 150 j.t. w związku z art. 417 k.c.), jak również wysokość nieuregulowanych przez byłych lokatorów lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...) opłat związanych z dalszym jego zajmowaniem (stawka 3,32 zł za 1 m<sup>2</sup> przy powierzchni lokalu (...) m<sup>2</sup> tj. 56,27 złotych miesięcznie) oraz zużyciem mediów (koszty wody i odprowadzenia ścieków obliczone przy użyciu akceptowanych przez obie strony norm zużycia i stawek (...) w Ł.). Jediną kwestią sporną, a przy tym mającą charakter natury prawnej, a nie faktycznej, pozostawała możliwość dochodzenia przez powoda całości należności obciążających byłych lokatorów w spornym okresie z uwagi na fakt, iż działał on jako kurator spadku tylko niektórych współwłaścicieli.

Jak ustalono w toku postępowania przedmiotowa nieruchomość była objęta współwłasnością między P. K. (...), P. C. (2), U. H. oraz G. K.. Powód został ustanowiony kuratorem spadku po P. K. (...) i G. K., a zatem reprezentował współwłaścicieli posiadających łącznie udział w wysokości 7/12 części prawa własności. Okoliczność ta, w ocenie Sądu nie wyłączała jego uprawnienia do dochodzenia całego należnego odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego.

Zgodnie z art. 209 k.c. każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Kluczowe dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy było ustalenie, czy dochodzenie odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego stanowi czynność zachowawczą w rozumieniu powołanego przepisu. Kwestia ta była przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 3 grudnia 2014 roku (III CZP 92/14, OSNC nr 10 z 2015 r., poz. 113) stwierdził, iż współwłaściciel nieruchomości może dochodzić od gminy odszkodowania w pełnej wysokości za szkodę wynikłą z niedostarczenia uprawnionemu lokatorowi lokalu socjalnego (art. 209 k.c. w związku z art. 417 k.c. i art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jedn. tekst: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.). Sąd Najwyższy wskazał, że zaliczenie danej czynności do czynności zachowawczych wymaga spełnienia dwóch przesłanek. Po pierwsze, czynność ta musi mieć na celu zachowanie wspólnego prawa, a więc ochronę interesu wszystkich współwłaścicieli. Po drugie zaś, dochodzenie roszczeń w ramach czynności zachowawczych wymaga ich realizacji w całości, a więc niepodzielnie. W ocenie Sądu Najwyższego uniemożliwienie współwłaścicielom lokalu władania nim - wskutek wstrzymania wykonania orzeczenia eksmisyjnego do czasu zapewnienia przez gminę lokalu socjalnego stanowi istotne naruszenie ich uprawnień właścicielskich i przynosi im wymierną szkodę, gdyż pozbawia ich dochodu, który mogliby uzyskać z tytułu należności czynszowych, przy jednoczesnej konieczności ponoszenia kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu. Współwłaściciele nie mają przy tym możliwości - do czasu wykonania przez gminę wskazanego obowiązku - podjęcia działań przywracających im pełne władztwo nad przedmiotem wspólnego prawa. W takiej sytuacji roszczenie odszkodowawcze pozostaje dla nich praktycznie jedynym realnym środkiem ochrony wspólnego prawa. Dodatkowo Sąd Najwyższy podniósł, iż wierzytelność z tytułu odszkodowania za

niedostarczenie lokalu socjalnego, jako dotycząca nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności, nie stanowi wierzytelności niezależnej od rzecz wspólnej, gdyż bierze ona początek w tej właśnie nieruchomości i stanowi jeden z aktywów, jakie rzecz wspólna przynosi. Wierzytelność ta nie jest zatem wierzytelnością przypadkowo powstałą dla kilku osób, lecz wierzytelnością wspólną, przypadającą kilku osobom związanym węzłem współwłasności i powstałą ze względu na tę współwłasność. Jednocześnie zauważono, że skoro przychody z rzeczy wspólnej przypadają określonej grupie współwłaścicieli ze względu na łączący ich stosunek współwłasności i z tego względu stanowią składnik pewnej gospodarczej całości, to nie mogą mieć do nich zastosowanie przepisy o zobowiązaniach podzielnych, a zatem należy uznać, że spełniona została również druga z wcześniej wymienionych przesłanek.

Sąd Rejonowy w całości popiera wyżej przedstawione stanowisko Sądu Najwyższego (które zostało również podzielone przez Sąd Okręgowy w Łodzi w wyroku z dnia 5 lutego 2021 roku wydanym w sprawie III Ca 2330/19, a także znajduje odzwierciedlenie w linii orzeczniczej Sądu Najwyższego - por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2013 roku, II CSK 673/12, Lex nr 1394087, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2012 roku, III CZP 25/12, Lex nr 1230240, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2008 roku, III CZP 3/08, Lex nr 361243, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 2008 roku, III CK 504/04, Lex nr 151662, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 1965 roku, III CO 20/65, Lex nr 1633386). W ocenie Sądu dochodzenie odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego z pewnością ma na celu ochronę interesu wszystkich wierzycieli, gdyż jest środkiem zmierzającym do uzyskania rekompensaty za szkodę jaka powstaje w ich majątku z tytułu istniejącej współwłasności.

W świetle powyższych argumentów Sąd nie podzielił zarzutu strony pozwanej o ograniczeniu zakresu żądanego świadczenia i pomniejszenia go proporcjonalnie do udziału w prawie własności spornej nieruchomości posiadanego przed spadkodawców, których kuratorem spadku jest powód. W konsekwencji na rzecz M. H. została zasądzona kwota 2.004,12 złotych, która stanowiła pozostały bezsporny wymiar odszkodowania związanego z niedostarczeniem lokalu socjalnego byłym lokatorom w okresie objętym żądaniem pozwu (poza kwotą przyznaną w nakazie zapłaty, który uprawomocnił się w części niezaskarżonej).

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c.. W zakresie żądania zasądzenia odsetek istotne jest ustalenie momentu, w którym dłużnik opóźnił się ze spełnieniem świadczenia. M. H. pismem z dnia 2 grudnia 2020 roku (doręczonym w dniu 9 grudnia 2020 roku) wezwał Miasto Ł. do zapłaty odszkodowania związanego z niedostarczeniem lokalu socjalnego byłym lokatorom lokalu numer (...) za okres od stycznia 2018 roku do grudnia 2020 roku. Wyznaczony 7 – dniowy termin na realizację świadczenia upłynął bezskutecznie w dniu 16 grudnia 2020 roku, a zatem od dnia 17 grudnia 2020 roku pozwany pozostawał w opóźnieniu ze spełnieniem zobowiązania. Wobec powyższego Sąd nie podzielił twierdzeń powoda, że roszczenie stało się wymagalne w dniu 12 grudnia 2020 roku i zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie do dnia 17 grudnia 2020 roku, zaś w pozostałym zakresie oddalił powództwo.

Rozstrzygnięcie o kosztach uzasadnia treść art. 98 § 1 k.p.c.. Pozwany przegrał proces w całości wobec czego jest zobowiązany do zwrotu powodowi poniesionych przez niego kosztów w wysokości 1.317 złotych. Na sumę tę złożyły się następujące należności:

- 400 złotych tytułem opłaty sądowej od pozwu, ustalonej zgodnie z art. 13 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 755);
- 900 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego, ustalonych zgodnie z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1800);
- 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, ustalonej na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1546).