

*Ministerstwo Sprawiedliwości
Departament Zawodów Prawniczych*

DRUGI DZIEŃ EGZAMINU ADWOKACKIEGO 25 MARCA 2020 r.

CZĘŚĆ DRUGA EGZAMINU

zadanie z zakresu prawa cywilnego

Pouczenie:

- 1. Zadanie oznacza się indywidualnym kodem.**
 - a) W przypadku rozwiązywania zadania w formie odręcznej, zdający wpisuje numer kodu na pierwszej stronie zadania i na każdej stronie pracy zawierającej rozwiązanie zadania.**
 - b) W przypadku rozwiązywania zadania przy użyciu sprzętu komputerowego, zdający wpisuje numer kodu na pierwszej stronie zadania (odręcznie) oraz w oknie aplikacji do zdawania egzaminów prawniczych, zgodnie z wyświetlonym komunikatem (numer kodu będzie automatycznie wstawiany na każdej stronie pracy).**
- 2. Nie jest dopuszczalne w żadnym miejscu zadania i pracy zawierającej rozwiązanie zadania wpisanie własnego imienia i nazwiska ani też podpisanie się własnym imieniem i nazwiskiem.**
- 3. Czas na rozwiązanie zadania wynosi 360 minut.**
- 4. Zadanie z zakresu prawa cywilnego zawarte jest na 32 ponumerowanych stronach (łącznie ze stroną tytułową i informacją dla zdającego). W razie braku którejkolwiek ze stron, należy o tym niezwłocznie zawiadomić Komisję Egzaminacyjną.**

INFORMACJA DLA ZDAJĄCEGO

1. Po zapoznaniu się z treścią zadania - opracowanymi na potrzeby egzaminu aktami sprawy cywilnej - jako pełnomocnik powoda adwokat Andrzej Wolski, proszę przygotować apelację od wydanego w sprawie wyroku albo w przypadku uznania, że brak jest podstaw do jej wniesienia, proszę sporządzić opinię prawną, z uwzględnieniem interesu reprezentowanej przez siebie strony.
2. Należy założyć, że:
 - a) powód jeszcze przed wytoczeniem powództwa został w całości zwolniony z obowiązku ponoszenia opłat sądowych w tej sprawie;
 - b) wszystkie pisma procesowe stron oraz orzeczenia, zarządzenia i protokoły zostały podpisane przez uprawnione osoby;
 - c) na dokumentach dołączonych do pism procesowych widnieją właściwe podpisy;
 - d) zostały uiszczzone wszystkie wymagane opłaty skarbowe;
 - e) wskazane w pismach procesowych załączniki zostały prawidłowo złożone i znajdują się w aktach sprawy;
 - f) przewodniczący wydał zarządzenie o niekierowaniu sprawy na posiedzenie przygotowawcze nadając jej inny właściwy bieg poprzez skierowanie jej do rozpoznania na rozprawie (zarządzenie wydane na podstawie art. 205⁴ § 3 k.p.c.).
3. Ponadto należy przyjąć, że w aktach sprawy znajdują się:
 - a) wszystkie wymagane zarządzenia, dowody doręczenia oraz dowody nadania pism stron;
 - b) odpis księgi wieczystej CZ1M/00132525/1, z której z wpisu w Dziale II wynika, że właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem wielorodzinnym w Częstochowie przy ul. Wesołej 10 jest Marek Wiśniewski;
 - c) deklaracja o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, w której sposób zbierania odpadów określony został jako nieselektywny a comiesięczna opłata z tego tytułu od jednej osoby zamieszkującej posesję przy ul. Wesołej 10 wynosi 10 zł.
4. Sporządzając apelację lub opinię, należy podpisać ją imieniem i nazwiskiem osoby, która – zgodnie z treścią zadania – powinna złożyć podpis pod tym pismem.
5. W razie przygotowania apelacji należy przyjąć, że sądem drugiej instancji jest Sąd Okręgowy w Częstochowie, Wydział VI Cywilny Odwoławczy, ul. Dąbrowskiego 23/25, 42-202 Częstochowa.
6. Data pracy zawierającej rozwiązanie zadania powinna wynikać z przedstawionego stanu faktycznego.

*Pieczęć o treści:
Biuro Podawcze
Sądu Rejonowego w Częstochowie
wpłynęło dnia 1 lipca 2019 r.
st. sekr.sąd. Marian Szybki
(podpis)*

Częstochowa, 1 lipca 2019 r.

**Sąd Rejonowy w Częstochowie
I Wydział Cywilny
ul. Dąbrowskiego 23/25
42– 202 Częstochowa**

Powód: Marek Wiśniewski
nr PESEL 52080504656
ul. Wesoła 10 m. 4
42 – 234 Częstochowa

Pozwany: Gmina Miasta Częstochowa
Urząd Miasta Częstochowy
ul. Śląska 11/13
42 – 217 Częstochowa
NIP: 573 011 53 04

w.p.s. 33 220 zł

Pozew
o odszkodowanie

Wnoszę o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powoda:

1. kwoty 33 220 zł tytułem odszkodowania za okres od dnia 1 sierpnia 2016 r. do dnia 31 maja 2018 r. wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu, tj. od dnia 1 lipca 2019 r. do dnia zapłaty za niedostarczenie lokalu socjalnego dla Adama Nowaka eksmitowanego z prawem do lokalu socjalnego, bezumownie zajmującego lokal nr 15 w budynku przy ul. Wesołej 10 w Częstochowie;
2. kosztów procesu według norm przepisanych;
3. przeprowadzenie rozprawy także pod nieobecność strony pozwanej.

Jednocześnie wnoszę o:

1. dopuszczenie dowodu z prawomocnego wyroku z dnia 1 lutego 2016 r. wydanego w sprawie I C 350/15 Sądu Rejonowego w Częstochowie, mocą którego Sąd nakazał eksmisję Adama Nowaka z lokalu mieszkalnego nr 15, położonego w budynku przy ul. Wesołej 10 w Częstochowie oraz ustalił, że Adamowi Nowakowi służy prawo do otrzymania lokalu socjalnego;
2. dopuszczenie dowodu z odpisu księgi wieczystej CZ1M/00132525/1, z treści którego wynika, że jako właściciel zabudowanej nieruchomości przy ul. Wesołej 10 wpisany jest Marek Wiśniewski;
3. przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków:

- a) Adama Nowaka zam. ul. Szeroka 20 m. 9, 42-230 Częstochowa - na okoliczność zamieszkiwania przez niego w lokalu nr 15 przy ul. Wesołej 10 w Częstochowie i niewnoszenia należnych opłat za ten lokal należnych właścicielowi nieruchomości oraz stanu technicznego przedmiotowego lokalu;
 - b) Tomasza Rozumnego zam. ul. Wesoła 10 m. 3, 42-234 Częstochowa,
 - c) Elżbiety Mądrej zam. ul. Wesoła 10 m. 6, 42-234 Częstochowa,
 - d) Jarosława Nowickiego, zam. ul. Wesoła 10 m. 15, 42-234 Częstochowa
- wszystkich ww. (w pkt b-d) na okoliczność, że wszystkie mieszkania w posesji przy ul. Wesołej 10 w Częstochowie były i są nadal wynajęte, w szczególności w okresie od 1 sierpnia 2016 r. do dnia dzisiejszego oraz na okoliczność wysokości czynszu, jaki płacą najemcy lokali w tej nieruchomości i stawki czynszu stosowanej w umowach zawieranych z najemcami wynajmującymi mieszkania w tej nieruchomości.
4. przeprowadzenie dowodu:
- a) z pisma powoda skierowanego do strony pozwanej z dnia 1 marca 2016 r. na okoliczność żądania dostarczenia lokalu socjalnego Adamowi Nowakowi celem możliwości wykonania jego eksmisji;
 - b) z pisma - wezwania powoda z dnia 1 lutego 2019 r. skierowanego do strony pozwanej do zapłaty odszkodowania w kwocie 33 220 zł;
 - c) z pisma z dnia 11 marca 2019 r. skierowanego przez stronę pozwaną do powoda zawierającego odmowę zapłaty odszkodowania przez stronę pozwaną;
5. przeprowadzenie rozprawy także pod nieobecność powoda, a w razie zaistnienia ustawowych przesłanek - o wydanie wyroku zaocznego.

Uzasadnienie

W dniu 1 lutego 2016 r. Sąd Rejonowy w Częstochowie I Wydział Cywilny w sprawie sygn. akt I C 350/15 wydał wyrok nakazujący pozwanemu Adamowi Nowakowi opróżnienie lokalu mieszkalnego nr 15, położonego w Częstochowie przy ul. Wesołej 10, jednocześnie wstrzymał eksmisję pozwanego do czasu złożenia przez Gminę Miasta Częstochowa eksmitowanemu Adamowi Nowakowi oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Dowód: tytuł wykonawczy wydany w sprawie sygn. akt I C 350/15.

Budynek, w którym mieści się lokal nr 15, położony przy ul. Wesołej 10 w Częstochowie jest własnością powoda Marka Wiśniewskiego.

Dowód: odpis księgi wieczystej CZIM/00132525/1.

W dniu 1 marca 2016 r. powód wystąpił do Urzędu Miasta Częstochowy z wnioskiem o bezzwłoczne zabezpieczenie i przydział lokalu socjalnego dla eksmitowanego Adama Nowaka.

Dowód: wniosek z dnia 1 marca 2016 r.

Adam Nowak zamieszkujący bez tytułu prawnego w okresie do 1 czerwca 2018 r. w lokalu nr 15 przy ul. Wesołej 10 w Częstochowie odmawiał zapłaty odszkodowania za bezumowne zajmowanie tego lokalu, nie wnosił także opłat dodatkowych związanych z tym lokalem – m. in. opłaty za wywóz śmieci.

Dowód: zeznania świadka Adama Nowaka.

W związku z brakiem przedstawienia przez stronę pozwaną oferty najmu lokalu socjalnego eksmitowanemu Adamowi Nowakowi, powód w dniu 1 lutego 2019 r. wystosował pismo do strony pozwanej i wezwał Gminę Miasta Częstochowa do zapłaty odszkodowania w kwocie 33 220 zł za okres od 1 sierpnia 2016 r. do 31 maja 2018 r. z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego.

Dowód: wezwanie z dnia 1 lutego 2019 r.

Strona pozwana odmówiła dobrowolnej zapłaty odszkodowania żadanego przez powoda, twierdząc, że nie dysponowała wolnymi lokalami socjalnymi, a odszkodowanie powodowi powinien zapłacić Adam Nowak.

Dowód: pismo Urzędu Miasta Częstochowy z dnia 11 marca 2019 r.

Odszkodowanie w kwocie 33 220 zł, którego dochodzi powód w niniejszej sprawie, obejmuje okres od 1 sierpnia 2016 r. do dnia 31 maja 2018 r., ponieważ w dniu 1 czerwca 2018 r. Adam Nowak wyprowadził się z przedmiotowego lokalu. Żądana kwota stanowi równowartość czynszu, jaki powód mógłby realnie otrzymać z tytułu najmu przedmiotowego lokalu w ww. okresie oraz opłat za użytkowanie lokalu. Comiesięczna strata powoda z tytułu niedostarczenia przez stronę pozwaną lokalu socjalnego dla eksmitowanego Adama Nowaka wynosi 1 510 zł, na którą to kwotę składają się: opłata za bezumowne zajmowanie lokalu 1 500 zł oraz opłata za wywóz śmieci 10 zł.

Dowód: wyliczenie odszkodowania.

Niesporne między stronami jest, że powierzchnia przedmiotowego lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem 15, zajmowanego w ww. okresie przez Adama Nowaka bez tytułu prawnego wynosiła 100 m² oraz że powód ponosił opłaty z tytułu wywozu śmieci z przedmiotowej nieruchomości i w deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi sposób zbierania odpadów określony został jako nieselektywny, a comiesięczna opłata z tego tytułu od jednej osoby zamieszkującej posesję przy ul. Wesolej 10 wynosiła 10 zł. W związku z tym szkoda powoda obejmuje także opłatę za wywóz śmieci.

Okoliczność bezsporna – deklaracja o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Na okoliczność, że powód jako właściciel kamienicy przy ul. Wesolej 10, dysponując lokalem nr 15 mógłby uzyskać czynsz w wysokości 15 zł za 1 m² oraz należności pokrywające w całości opłaty związane z korzystaniem z przedmiotowego lokalu, zgłaszam dowód z zeznań świadków Elżbiety Mądrej, Tomasza Rozumnego i Jarosława Nowickiego.

Dowód: zeznania świadków Elżbiety Mądrej, Tomasza Rozumnego i Jarosława Nowickiego.

Jednocześnie oświadczam, że wszystkie lokale położone w tej kamienicy są wynajęte, a atrakcyjna lokalizacja budynku oraz jego bardzo dobry stan techniczny powodują, że zwalniane mieszkania wynajmowane są bezzwłocznie.

Dowód: zeznania ww. świadków

Na podstawie art. 187 § 1 pkt 1^a k.p.c. wskazuję datę wymagalności roszczenia na dzień 1 czerwca 2018 r.

Powód wezwał stronę pozwaną do polubownego zakończenia sporu i podjęcia mediacji w przedmiocie roszczeń powoda, ale strona pozwana odmówiła pozasądowego rozwiązania sprawy.

Mając powyższe na uwadze, pozew jest w pełni zasadny, dlatego wnoszę jak na wstępie.

Marek Wiśniewski
(podpis)

Załączniki:

1. wyliczenie odszkodowania;
2. tytuł wykonawczy wydany w sprawie sygn. akt I C 350/15;
3. wezwanie z dnia 1 marca 2016 r.;
4. wezwanie do zapłaty z dnia 1 lutego 2019 r.;
5. odpowiedź pozwanego z dnia 11 marca 2019 r.;
6. umowa najmu przedmiotowego lokalu;
7. deklaracja o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi;
8. odpis księgi wieczystej CZ1M/00132525/1;
9. odpis pozwu wraz z załącznikami.

Informacja dla zdającego: odpis pozwu został doręczony stronie pozwanej w dniu 5 lipca 2019 r.

Załącznik nr 1

Szczegółowe wyliczenie odszkodowania za okres od 1.08.2016 r. do 31.05.2018 r.

Za jeden miesiąc:

Opłata za bezumowne zajmowanie lokalu :	$100 \text{ m}^2 \times 15,00 \text{ zł} = 1\,500 \text{ zł}$
Opłata – wywóz śmieci:	$10,00 \text{ zł} \times 1 \text{ os.} = 10 \text{ zł}$
Łącznie:	1 510 zł

Odszkodowanie za okres od 1.08.2016 r. do 31.05.2018 r.

22 miesiące x 1 510 zł = 33 220 zł

- Odpis -

Sygn. akt: I C 350/15



WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 lutego 2016 r.

Sąd Rejonowy w Częstochowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SR Jan Wspaniały

Protokolant: sekr. sąd. Małgorzata Pogodna

po rozpoznaniu w dniu 1 lutego 2016 r. w Częstochowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Marka Wiśniewskiego

przeciwko Adamowi Nowakowi

z udziałem interwenienta Gminy Miasta Częstochowa

o eksmisję

1. nakazuje pozwanemu Adamowi Nowakowi opróżnienie lokalu mieszkalnego nr 15 położonego w budynku przy ul. Wesołej 10 w Częstochowie wraz ze wszystkimi rzeczami do niego należącymi;
2. ustala, że pozwanemu Adamowi Nowakowi przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. wykonanie punktu 1 wyroku wstrzymuje wobec pozwanego Adama Nowaka do czasu zaoferowania pozwanemu lokalu socjalnego przez Gminę Miasta Częstochowa;
4. zasądza od Adama Nowaka na rzecz Marka Wiśniewskiego kwotę 337 (trzysta trzydzieści siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

SSR Jan Wspaniały
(podpis)

Dnia 1 kwietnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Częstochowie stwierdza, że niniejszy tytuł uprawnia do egzekucji w zakresie pkt 1 i pkt 4 co do pozwanego Adama Nowaka na rzecz wierzyciela Marka Wiśniewskiego PESEL 52080504656 przeciwko dłużnikowi Adamowi Nowakowi PESEL 59111504636 oraz poleca wszystkim organom, urządóm oraz osobóm, których to może dotyczyć, aby postanowienia tytułu niniejszego wykonały, a gdy o to prawnie będą wezwane, udzieliły pomocy.

Orzeczenie podlega wykonaniu jako prawomocne.

SSR Jan Wspaniały

(podpis)

1. Tytuł wykonawczy wydano powodowi.
2. Pobrano opłatę kancelaryjną 6 zł.

SSR Jan Wspaniały

(podpis)

Pieczęć okrągła z godłem i napisem: Sąd Rejonowy w Częstochowie

Informacja dla zdającego: powyższy wyrok uprawomocnił się z dniem 22 lutego 2016 r.

Częstochowa, dnia 1 marca 2016 r.

Urząd Miasta Częstochowy
Biuro Gospodarki Lokalowej
i Usług Komunalnych
Oddział Lokali Socjalnych
ul. Śląska 11/13
42 – 217 Częstochowa

Wniosek wierzyciela
o bezzwłoczne zabezpieczenie lokalu socjalnego

W oparciu o przedłożony tytuł wykonawczy - prawomocny wyrok Sądu Rejonowego w Częstochowie I Wydział Cywilny z dnia 1 lutego 2016 r. wydany w sprawie I C 350/15 nakazujący Adamowi Nowakowi opróżnienie wraz z mieniem do niego należącym lokalu mieszkalnego nr 15 położonego w Częstochowie przy ul. Wesołej 10 z prawem do lokalu socjalnego – wnoszę o zabezpieczenie lokalu socjalnego dla wyżej uprawnionego.

Od daty wydania wyroku eksmisyjnego, do dnia przydziału skierowania dla osoby uprawnionej wyrokiem Sądu do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego - żądam zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego, z uwagi na to, że Adam Nowak po wydaniu wyroku eksmisyjnego, jako osoba przebywająca bezumownie w lokalu mieszkalnym nr 15 przy ul. Wesołej 10 w Częstochowie, odmawia płacenia odszkodowania oraz opłat należnych wynajmującemu z tytułu zajmowania przedmiotowego lokalu bez tytułu prawnego.

Zał.: tytuł wykonawczy I C 350/15

Marek Wiśniewski
(podpis)

Załącznik nr 4

Marek Wiśniewski
ul. Wesoła 10 m. 4
42-234 Częstochowa
Właściciel nieruchomości
przy ul. Wesołej 10 w Częstochowie

Częstochowa, dnia 1 lutego 2019 r.

Urząd Miasta Częstochowy
Biuro Gospodarki Lokalowej
i Usług Komunalnych
Oddział Lokali Socjalnych
ul. Śląska 11/13
42 – 217 Częstochowa

OSTATECZNE WEZWANIE DO DOBROWOLNEJ ZAPŁATY

Ostatecznie wzywam do zapłaty kwoty 33 220 zł tytułem odszkodowania za okres od 1 sierpnia 2016 r. do 31 maja 2018 r. za niedostarczenie lokalu socjalnego dla eksmitowanego Adama Nowaka zajmującego lokal mieszkalny nr 15 w budynku przy ul. Wesołej 10 w Częstochowie, któremu Sąd w prawomocnym wyroku eksmisyjnym przyznał prawo do lokalu socjalnego.

Informuję, że Adam Nowak uprawniony do otrzymania lokalu socjalnego, nie wnosił w ww. okresie żadnych opłat z tytułu bezumownego zajmowania lokalu mieszkalnego nr 15 w Częstochowie przy ul. Wesołej 10, położonego w budynku mieszkalnym, którego jestem właścicielem.

Powyższą kwotę proszę wpłacić na moje konto w terminie 7 dni od dnia odebrania niniejszego wezwania. W przypadku braku zapłaty ww. kwoty z tytułu należnego mi odszkodowania w określonym powyżej terminie wniosę do Sądu pozew o zapłatę.

Podaję nr mojego konta bankowego: 05 1700 1176 0003 0504 1267 9076.

Marek Wiśniewski
(podpis)

Informacja dla zdającego: niniejsze pismo zostało doręczone pozwanemu w dniu 5 lutego 2019 r.

Urząd Miasta Częstochowy
Biuro Gospodarki Lokalowej
i Usług Komunalnych
Oddział Lokali Socjalnych
ul. Śląska 11/13
42 – 217 Częstochowa

Częstochowa, dnia 11 marca 2019 r.

Pan
Marek Wiśniewski
ul. Wesola 10 m. 4
42-234 Częstochowa

Odpowiadając na Pana pismo z dnia 1 lutego 2019 r., które wpłynęło do Biura Gospodarki Lokalowej UMCz w dniu 5 lutego 2019 r., będące wezwaniem do zapłaty odszkodowania w kwocie 33 220 zł za okres od 1 sierpnia 2016 r. do 31 maja 2018 r. z tytułu niezaoferowania przez Gminę lokalu socjalnego Adamowi Nowakowi, zobowiązanemu na mocy opisanego prawomocnego wyroku sądowego do opróżnienia lokalu mieszkalnego nr 15 w budynku przy ul. Wesolej 10 w Częstochowie, uprzejmie informuję, że brak jest podstaw do wypłaty odszkodowania przez Gminę.

Z treści § 3 pkt 3 umowy najmu zawartej między Panem a Adamem Nowakiem wynika, że po rozwiązaniu umowy najmu i zajmowaniu nadal przez Najemcę lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego, to Najemca obowiązany był płacić Wynajmującemu odszkodowanie w wysokości dwukrotnej stawki czynszu za każdy miesiąc.

Dlatego też odmawiam wypłaty odszkodowania i dokonania przelewu żądanej kwoty na Pana konto wskazane w wezwaniu, a swoich roszczeń powinien Pan dochodzić bezpośrednio od Adama Nowaka.

Z upoważnienia Prezydenta Miasta Częstochowy
Kierownik
Biura Gospodarki Lokalowej i Usług Komunalnych
Antoni Poważny
(podpis)

Umowa najmu lokalu mieszkalnego

zawarta w dniu 6 marca 2005 r. w Częstochowie pomiędzy:

Markiem Wiśniewskim, legitymującym się dowodem osobistym ADG 313777, PESEL 52080504656 – właścicielem nieruchomości położonej w Częstochowie przy ul. Wesolej 10, zwanym dalej Wynajmującym,

a Adamem Nowakiem, legitymującym się dowodem osobistym AXN 510218, PESEL 59111504636, zam. Częstochowa, ul. Nowe Sady 34 m. 8, zwanym dalej Najemcą

następującej treści:

§1

1. Wynajmujący wynajmuje i oddaje w użytkowanie Najemcy z dniem 15 marca 2005 r. lokal mieszkalny nr 15 znajdujący się w Częstochowie przy ul. Wesolej 10 o łącznej powierzchni 100 m².
2. Wynajmujący oświadcza, że wynajmuje lokal opisany w pkt 1 wyłącznie na cele mieszkalne.
3. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny lokalu i nie wnosi żadnych zastrzeżeń.
4. Najemca nie ma prawa oddawać przedmiotu najmu w podnajem ani w bezpłatne używanie osobom trzecim.
5. Oprócz Najemcy w lokalu ma prawo przebywać i być zameldowana Alina Nowak – żona Najemcy.

§2

Strony zgodnie ustalają, że miesięczny czynsz i świadczenia dodatkowe za wynajmowany lokal wynoszą:

1. Czynsz – powierzchnia wynajmowanego lokalu 100 m² x 15,00 zł = 1 500 zł;
2. Opłata za wywóz śmieci po 10 zł za 1 osobę, tj. 2 osoby x 10 zł = 20 zł

łącznie: 1 520 zł (jeden tysiąc pięćset dwadzieścia) złotych

Strony niniejszej umowy ustalają, że ww. miesięczne świadczenia będą płatne przez Najemcę za miesiąc z góry do dnia 10 każdego miesiąca przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego Marka Wiśniewskiego o numerze 05 1700 1176 0003 0504 1267 9076.

§3

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca:
 - 2.1. pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy lokal i jego wyposażenie,
 - 2.2. jest w zwłóce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu zapłaty zaległych i bieżących należności,
 - 2.3. wynajął lub podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej uprzedniej zgody Wynajmującego.
3. Zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego po wygaśnięciu niniejszej umowy, rodzi po stronie Najemcy obowiązek zapłaty Wynajmującemu odszkodowania w wysokości równej dwukrotnemu czynszowi miesięcznemu – za każdy miesiąc korzystania z lokalu.

§4

1. Najemca jest zobowiązany do utrzymania czystości i porządku w wynajmowanym lokalu oraz do dokonywania na własny koszt konserwacji i napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
2. Po zakończeniu stosunku najmu najemca zobowiązany jest zwrócić najmowany lokal w stanie niepogorszonym, po uwzględnieniu naturalnego zużycia rzeczy.

§5

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron i podpisano po uprzednim przeczytaniu jako zgodną z wolą stron.

Wynajmujący:
Marek Wiśniewski
(podpis)

Najemca:
Adam Nowak
(podpis)

*Pieczęć o treści:
Biuro Podawcze
Sądu Rejonowego w Częstochowie
wpłynęło dnia 20 sierpnia 2019 r.
st. sekr. sąd. Marian Szybki
(podpis)*

Częstochowa, 16 sierpnia 2019 r.

**Sąd Rejonowy w Częstochowie
I Wydział Cywilny
ul. Dąbrowskiego 23/25
42-202 Częstochowa**

**Powód: Marek Wiśniewski
ul. Wesola 10 m. 4
42 – 234 Częstochowa**

**Pozwany: Gmina Miasta Częstochowa
Urząd Miasta Częstochowy
Biuro Gospodarki Lokalowej
i Usług Komunalnych
ul. Śląska 11/13
42 – 217 Częstochowa**

Sygn. akt: I C 650/19

Odpowiedź na pozew

Działając w imieniu pozwanego (pełnomocnictwo w załączeniu), wnoszę o:

1. oddalenie powództwa w całości,
2. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych,
3. przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka Adama Nowaka na okoliczność faktu zamieszkiwania przez niego w lokalu nr 15 przy ul. Wesołej 10 w Częstochowie, okresu jego zamieszkiwania w tym lokalu, wnoszenia przez niego opłat należnych właścicielowi lokalu, tj. powodowi oraz stanu technicznego przedmiotowego lokalu; adres dla doręczeń tego świadka – 42-230 Częstochowa, ul. Szeroka 20 m. 9;
4. przeprowadzenie rozprawy także pod nieobecność pełnomocnika pozwanego.

Uzasadnienie

Pozwany kwestionuje fakt spełnienia w tej sprawie po swojej stronie przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej. Dlatego wnosi o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka Adama Nowaka na okoliczności wskazane w pkt 3 ww. wniosków odpowiedzi na pozew, bowiem powód nie wykazał, że ten lokator mieszkał w przedmiotowym lokalu,

w okresie za który żąda odszkodowania i nie wykazał, że nie otrzymał od świadka wynagrodzenia za zajmowany przez niego lokal.

Przede wszystkim jednak, nawet gdyby okazało się, że powód nie otrzymał od Adama Nowaka wynagrodzenia z tego tytułu, strona pozwana podnosi, że kwestionuje wysokość dochodzonego odszkodowania, a nadto podnosi zarzut przedawnienia roszczenia powoda (art. 229 k.c.).

Z ostrożności procesowej, gdyby Sąd nie uznał zarzutu przedawnienia, strona pozwana podnosi, że powód nie udowodnił wysokości szkody poniesionej w związku z zaniechaniem przez Gminę dostarczenia Adamowi Nowakowi lokalu socjalnego. Powód wskazał jako stawkę opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu przez Adama Nowaka 15 zł za 1m². Według strony pozwanej stawka ta jest wygórowana. Ponieważ wysokość stawki zależy m. in. od stanu technicznego lokalu, jego usytuowania wobec innych lokali, wyposażenia w media oraz stanu technicznego samego budynku – strona pozwana uważa, że na okoliczność wysokości stawki powinien wypowiedzieć się biegły. Jednak to powód jest obowiązany do udowodnienia wysokości szkody i to on ewentualnie powinien wnioskować o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, natomiast strona pozwana takiego wniosku nie zgłasza.

Strona pozwana podnosi także, że nie mogła w ww. okresie wskazać lokalu socjalnego dla Adama Nowaka, w którym mógłby on zamieszkać, bowiem nie dysponowała takimi lokalami, a kolejka osób oczekujących na takie lokale w Częstochowie liczyła około 1 280 osób. Gmina miała wiele zobowiązań finansowych i napotykała na wiele trudności z realizacją swych zadań, w tym także budową lokali socjalnych.

Przyczyną takiego stanu rzeczy był również niewspółmiernie mały odzysk lokali spełniających warunki lokalu socjalnego, w stosunku do ilości złożonych do realizacji wyroków eksmisyjnych zobowiązujących Gminę do zabezpieczenia osobom eksmitowanym lokali socjalnych, jak również problemy związane z wykonywaniem remontów lokali celem przygotowania ich do ponownego zasiedlenia.

Ponadto strona pozwana podnosi zarzut, że roszczenie powoda jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, przede wszystkim z uwagi na fakt, że zgodnie z § 3 pkt 3 łączącej strony umowy najmu przedmiotowego lokalu, to Adam Nowak miał obowiązek płacenia odszkodowania powodowi w sytuacji, jeżeli zajmował przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego i to od niego, a nie od Gminy, która nie jest biernie legitymowana w tym procesie, powód powinien bezpośrednio dochodzić swych roszczeń. Nadto w opisaney wyżej sytuacji – braku lokali socjalnych i braku środków finansowych na tworzenie nowych lokali socjalnych bądź na odzyskiwanie takich lokali - także z tej przyczyny zasady współżycia społecznego przemawiają za oddaleniem powództwa.

Strona pozwana podnosi także, że ewentualne odsetki, o ile Sąd zasądziłby należność na rzecz powoda, należne są od daty wyrokowania w tej sprawie.

Załączniki:

1. pełnomocnictwo wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej;
2. odpis odpowiedzi na pozew wraz z załącznikami dla powoda.

Stanisław Jankowski
adwokat
(podpis)

Informacja dla zdającego: odpis odpowiedzi na pozew doręczono powodowi w dniu 27 sierpnia 2019 r.

Częstochowa, dnia 1 sierpnia 2019 r.

PEŁNOMOCNICTWO PROCESOWE

Udzielam pełnomocnictwa adwokatowi Stanisławowi Jankowskiemu prowadzącemu Kancelarię Adwokacką w Częstochowie przy ul. Wspólnej 50 do reprezentowania Gminy Miasta Częstochowy – Biura Gospodarki Lokalowej i Usług Komunalnych z siedzibą w Częstochowie w sprawie przed Sądem Rejonowym w Częstochowie z powództwa Marka Wiśniewskiego, sygn. akt I C 650/19.

Z upoważnienia Prezydenta Miasta
Kierownik
Biura Gospodarki Lokalowej
i Usług Komunalnych
Antoni Poważny
(podpis)

**Zarządzenie nr 183/VII/19 Prezydenta Miasta Częstochowy z dnia 10 czerwca 2019 r.
w sprawie udzielenia pełnomocnictwa Kierownikowi Biura Gospodarki Lokalowej
i Usług Komunalnych**

Na podstawie art. 47 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506 i 1309)

zarządzam co następuje:

§1. 1 udzielam pełnomocnictwa Antoniemu Poważnemu – Kierownikowi Biura Gospodarki Lokalowej i Usług Komunalnych, z prawem udzielania dalszych pełnomocnictw, także procesowych, w zakresie zwykłego zarządu mieniem znajdującym się w posiadaniu Biura Gospodarki Lokalowej i Usług Komunalnych oraz w zakresie bieżącej działalności jednostki budżetowej.

2. Zakres udzielonego pełnomocnictwa obejmuje prowadzenie następujących spraw:

- a) o zapłatę odszkodowań z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych, lokali w ramach najmu socjalnego lub pomieszczeń tymczasowych;
- b) regresowych o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali, o których mowa w pkt a);
- c) o eksmisję z lokalu mieszkalnego oraz w innych sprawach, których przedmiotem jest orzeczenie o prawie do lokalu socjalnego, lokalu w ramach najmu socjalnego – w charakterze interwenienta ubocznego;
- d) o zawieranie ugód sądowych w sprawach, o których mowa w pkt a) i b).

§2. Pełnomocnictwa udzielam na czas pełnienia funkcji Kierownika Biura Gospodarki Lokalowej i Usług Komunalnych.

§3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 10 czerwca 2019 r.

Pieczęć okrągła z godłem i napisem:
„Prezydent Miasta Częstochowy”

Prezydent Miasta Częstochowy
Jan Kowalski
(podpis)

*Pieczęć o treści:
Biuro Podawcze
Sądu Rejonowego w Częstochowie
wpłynęło dnia 9 września 2019 r.
st. sekr. sąd. Marian Szybki
(podpis)*

Częstochowa, 9 września 2019 r.

**Sąd Rejonowy w Częstochowie
I Wydział Cywilny
ul. Dąbrowskiego 23/25
42-202 Częstochowa**

Powód: Marek Wiśniewski
adres w aktach

sygn. akt. I C 650/19

Pozwany: Gmina Miasto Częstochowa
Urząd Miasta Częstochowy
adres w aktach

Pismo procesowe powoda

Zdaniem powoda zarzuty przedstawione przez stronę pozwaną w odpowiedzi na pozew są całkowicie bezpodstawne.

W związku z tym, że uprawniony do lokalu socjalnego Adam Nowak w okresie od 1 sierpnia 2016 r. do 31 maja 2018 r. nie wnosił żadnych opłat z tytułu bezumownego zajmowania lokalu mieszkalnego nr 15, położonego w budynku mieszkalnym, którego jestem właścicielem w Częstochowie przy ul. Wesolej 10, podtrzymuję w całości żądania zgłoszone w pozwie.

Jednocześnie wobec zarzutu, jakoby stawka za 1m² przyjęta w umowie najmu przedmiotowego lokalu była zbyt wysoka, oświadczam, że o realnej wysokości dochodzonego przeze mnie odszkodowania świadczy fakt, że także z pozostałymi najemcami w tej nieruchomości stosowana była stawka co najmniej 15 zł za 1m², a od stycznia br. w umowach zawartych przeze mnie z najemcami stawka ta jest wyższa i wynosi 20 zł za 1m². Ponadto pragnę podkreślić, że nieruchomość i znajdujące się w niej lokale są w bardzo dobrym stanie technicznym, jest atrakcyjnie położona – w bliskiej odległości od centrum miasta, a jednocześnie w pobliżu dużego parku, dobrze skomunikowana z pozostałymi dzielnicami miasta. Wszystkie te okoliczności mają pozytywny wpływ na wysokość stawki czynszu oraz na fakt, że jeżeli zwalniali się mieszkania w tej nieruchomości, to znajdują one natychmiast nowych najemców i lokale nie stoją puste. W świetle powyższych faktów, zarzut strony pozwanej, jakobym nie udowodnił, że wysokość czynszu jest odpowiednia i nie jest zawyżona, jest bezpodstawny i wobec powyższego nie widzę potrzeby zgłaszania wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego.

Całkowicie bezpodstawny jest także zarzut strony pozwanej, jakoby moje roszczenie było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, zwłaszcza wobec faktu, że za brak lokali socjalnych w mieście dla osób uprawnionych do ich otrzymania odpowiada wyłącznie strona pozwana i sytuacja taka jest skutkiem wieloletnich zaniedbań w prowadzonej przez stronę pozwaną działalności na rynku mieszkaniowym.

Załącznik: odpis pisma.

Marek Wiśniewski
(podpis)

Informacja dla zdającego: odpis pisma doręczono stronie pozwanej w dniu 16 września 2019 r.

PROTOKÓŁ

Dnia 2 marca 2020 r.

Sąd Rejonowy w Częstochowie Wydział I Cywilny - w składzie:

Przewodniczący: sędzia Ewa Milewska

Protokolant: st. sekr. sąd. Hanna Piotrowska

rozpoznał na rozprawie w dniu 2 marca 2020 r. w Częstochowie

sprawę z powództwa Marka Wiśniewskiego

przeciwko Gminie Miasta Częstochowa

o odszkodowanie

Posiedzenie rozpoczęło o godz. 9:00, zakończono o godz. 11.15

Po wywołaniu sprawy stawili się:

Powód oraz pełnomocnik strony pozwanej adw. Stanisław Jankowski.

Przewodnicząca poinformowała strony, że przebieg rozprawy będzie protokołowany, z uwagi na awarię sprzętu nagrywającego.

Stawili się świadkowie: Adam Nowak, Elżbieta Mądra, Tomasz Rozumny i Jarosław Nowicki.

Powód popiera powództwo i wywodzi jak w pozwie.

Pełnomocnik strony pozwanej nie uznaje powództwa i wywodzi jak w odpowiedzi na pozew, z tą zmianą, że oświadcza, iż nie kwestionuje stawki czynszu najmu za przedmiotowy lokal w kwocie 15 zł za 1m².

Przewodnicząca nakłania strony do pojednania.

Pełnomocnik strony pozwanej oświadcza, że strona pozwana nie widzi możliwości zawarcia ugody.

Sąd postanowił:

dopuścić dowód z zeznań świadków: Adama Nowaka na okoliczność czasokresu zamieszkiwania przez niego bez tytułu prawnego w lokalu nr 15 przy ul. Wesołej 10 w Częstochowie i wnoszenia należnych opłat za ten lokal właścicielowi nieruchomości, a także stanu technicznego przedmiotowego lokalu oraz świadków Elżbiety Mądrej, Tomasza Rozumnego i Jarosława Nowickiego na okoliczność faktu, że wszystkie mieszkania w posesji

przy ul. Wesołej 10 w Częstochowie były i są nadal wynajęte, w szczególności w okresie od 1 sierpnia 2016 r. do dnia 31 maja 2018 r. oraz na okoliczność wysokości czynszu, jaki płać najemcy lokali w tej nieruchomości i stawki czynszu stosowanej w umowach zawieranych z najemcami wynajmującymi mieszkania w tej nieruchomości.

Przewodnicząca pouczyła świadków o obowiązku mówienia prawdy i odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. Na zarządzenie Przewodniczącej świadkowie opuścili salę rozpraw i oczekują na korytarzu na wezwanie na salę celem przesłuchania.

Na sali pozostał świadek Adam Nowak.

Staje świadek Adam Nowak lat 60, bezrobotny, obcy dla stron, nie karany za składanie fałszywych zeznań, legitymujący się dowodem osobistym serii AXN numer 513418. Za zgodą stron Sąd zwolnił świadka od składania przyrzeczenia, świadek zeznaje:

Nie wiem o co chodzi w tej sprawie, chociaż raczej się domyślam. Mieszkałem w mieszkaniu nr 15 przy ul. Wesołej 10 w Częstochowie od 2005 r. do 1 czerwca 2018 r. Zamieszkałem tam wraz z moją żoną Aliną Nowak na podstawie umowy najmu zawartej przeze mnie z powodem, który jest właścicielem tego domu. Moja żona zmarła 5 lat temu. Od 2014 r. nie uiszczałem żadnych opłat związanych z zamieszkiwaniem w tym lokalu, bo nie miałem z czego płacić, nie miałem pieniędzy. Jedynie od czasu do czasu płaciłem 50 albo 100 zł za wodę, ale nie powodowi, tylko wodociągom, bo inaczej wodociągi by mi odcięły jej dopływ. Opłaty za wodę przyjmowała pani, która mieszkała na parterze w tym domu, bo miała podpisaną umowę z wodociągami. Do połowy maja 2018 r. nie otrzymałem od Miasta Częstochowa oferty zawarcia ze mną umowy najmu lokalu socjalnego, dopiero w drugiej połowie maja 2018 r. otrzymałem taką ofertę i obecnie mieszkam w lokalu socjalnym przydzielonym mi przez Gminę. Wcześniej wielokrotnie, tj. ok. 10 razy składałem wnioski do Urzędu Miasta o przydział lokalu socjalnego, ale za każdym razem dostawałem odpowiedź, że Urząd nie dysponuje wolnymi lokalami socjalnymi i muszę czekać, bo przede mną jest bardzo duża kolejka oczekujących na tego rodzaju lokal. Lokal, w którym mieszkałem, był w bardzo dobrym stanie i w takim był, gdy zaczęliśmy w nim mieszkać wraz z żoną. Mieszkanie ma 100 m². Składa się z dwóch pokoi, kuchni i łazienki. Za wywóz śmieci nie płaciłem, to była dodatkowa opłata oprócz czynszu. Nie miałem możliwości zamieszkania w innym mieszkaniu w tym okresie.

Staje świadek Elżbieta Mądra lat 38, pracownik umysłowy, obca dla stron, nie karana za składanie fałszywych zeznań, legitymująca się dowodem osobistym serii ABC numer 876123. Za zgodą stron Sąd zwolnił świadka od składania przyrzeczenia, świadek zeznaje:

Mieszkam w Częstochowie przy ul. Wesolej 10 w lokalu nr 6. Znam Adama Nowaka, bo mieszkał w tej samej nieruchomości pod nr 15. Chyba do końca maja 2018 r. Ponieważ jest to nieduża nieruchomość, to wszyscy w niej mieszkający się znają. Wiem, że do daty śmierci żony Adama Nowaka małżonkowie Nowak regularnie płacili czynsz za mieszkanie, ale po śmierci żony, tj. od około 5 lat – Adam Nowak zaprzestał płacenia w ogóle. Mówił, że jest w trudnej sytuacji materialnej i nie ma z czego płacić. Jest to nieruchomość prywatna i powód mówił, że zmuszony jest wystąpić o eksmisję Adama Nowaka, bo brakuje mu funduszy na jej utrzymanie. Wiem, że Sąd eksmitował Adama Nowaka na żądanie Marka Wiśniewskiego i miał on otrzymać inne mieszkanie z Urzędu Miasta, ale wiem, że mimo, iż się o to starał – do końca maja 2018 r. mieszkania nie otrzymał. Mówił mi o tym sam Adam Nowak jako sąsiad, gdyż czasem spotykaliśmy się przed domem, jak wracałam do domu albo wychodziłam do pracy. Żaden lokal w tej nieruchomości nie stał i nie stoi pusty. Jak ktoś się wyprowadza, to wówczas na jego miejsce wprowadzają się inne osoby. W ciągu ostatnich trzech lat wyprowadziło się czterech dotychczasowych lokatorów i zaraz ich mieszkania zostały zamieszkałe przez innych, nowych lokatorów. Także po wyprowadzeniu się Adama Nowaka w jego lokalu, zaraz zamieszkał nowy najemca. Jest tak dlatego, że nieruchomość jest zadbana, bardzo dobrze położona, w niewielkiej odległości od centrum miasta, a jednocześnie w niewielkiej odległości od dużego parku, jest to cicha i spokojna okolica. Poza tym mieszkania są dobrze utrzymane. Wiem, że obecnie nikt nie płaci czynszu niższego aniżeli w stawce 20,00 zł za 1m². Ostatnia podwyżka stawki czynszowej była pół roku temu. Dostaliśmy, jako lokatorzy, wypowiedzenia zmieniające postanowienia umów najmu w zakresie wysokości czynszu w związku ze wzrostem stawki. Wcześniej najniższy czynsz był w stawce po 15 zł za 1 m². Jak otrzymaliśmy te wypowiedzenia podwyższające dotychczasowy czynsz, to rozmawialiśmy na ten temat z innymi lokatorami. Wiem, że żaden z lokatorów nigdy nie kwestionował wysokości czynszu. Adam Nowak też nie. Wiem też, że w lokalach, które są z puli Miasta, też były podniesione stawki i czynsz. Wiem o tym, bo w takich mieszkaniach mieszkają moi rodzice i oni zawsze płacili i płacą czynsz w wyższej stawce niż ja z mężem, mimo że ich mieszkanie jest w gorszym stanie technicznym, niż mieszkania w naszej posesji.

Staje świadek Tomasz Rozumny, lat 43, kierowca, obcy dla stron, nie karany za składanie fałszywych zeznań, legitymujący się dowodem osobistym serii ABC numer 345876. Za zgodą stron Sąd zwolnił świadka od składania przyrzeczenia, świadek zeznaje:

Znam Adama Nowaka, który mieszkał w tej samej posesji co ja, chyba do końca maja 2018 r. Mieszkał tam od dawna, na pewno ponad 10 lat, bo ja tam zamieszkałem w 2010 r. i wówczas Adam Nowak już tam mieszkał razem ze swoją żoną. Żona Adama Nowaka zmarła chyba około 5 lat temu i wtedy Adam Nowak przestał płacić za mieszkanie. Wcześniej razem z żoną płacili czynsz regularnie. Po śmierci żony się załamał, stracił pracę. Wiem, że jakiś czas był na zasiłku dla bezrobotnych i mówił, że nie ma z czego płacić. Nigdy jednak nie kwestionował wysokości czynszu, zawsze przyjmował i podpisywał informacje o wysokości czynszu. Wiem o tym wszystkim, bo rozmawiałem często z Adamem Nowakiem jako sąsiadem. Ostatnia podwyżka stawek czynszowych była pół roku temu. Wtedy czynsz, który płacę ja i moja żona, wzrósł ze stawki 15 zł na 20 zł za 1 m². W naszej kamienicy wszystkie lokale zawsze były i nadal są zajęte. Mój kolega w 2018 r. szukał mieszkania i mówił, że chętnie zamieszkałby w tej kamienicy, bo to jest dobra okolica i podobało mu się moje mieszkanie, tzn. jego stan techniczny. Odesłałem go na rozmowę do powoda, ale powód oświadczył mu wówczas, że niestety wszystkie lokale w tym budynku są zajęte, a nawet już wcześniej kilka innych osób, które chciały ostatnio wynająć tu mieszkania odesłał z kwitkiem. Mówił też, że na razie nikt ze stałych lokatorów nie sygnalizował mu, że chce się wyprowadzić, natomiast może się zwolnić jedno mieszkanie, bo mieszkający w nim lokator został wyeksmitowany, chyba miał na myśli Adama Nowaka, ale w rozmowie z moim kolegą nie wymieniał żadnego nazwiska. Wszyscy lokatorzy, którzy mieszkają w tym budynku wiedzieli, że Nowak został wyeksmitowany przez sąd, bo nie płacił czynszu. Była to głośna sprawa wśród lokatorów. Mojemu koledze powód mówił, że ten lokator czeka na przydział lokalu socjalnego z Urzędu Miasta, ale mimo, że starał się i prosił o przydział dla niego takiego lokalu, to powiedziano mu, że nieprędko to nastąpi, bo lokali socjalnych miasto nie ma, a i tak jest długa kolejka oczekujących na przydział takiego lokalu.

Staje świadek Jarosław Nowicki lat 43, informatyk, obcy dla stron, nie karany za składanie fałszywych zeznań, legitymujący się dowodem osobistym serii ABC numer 761458. Za zgodą stron Sąd zwolnił świadka od składania przyrzeczenia, świadek zeznaje:

Poszukiwałem w 2018 r. mieszkania, które chciałem wynająć. W maju 2018 r. rozmawiałem z powodem, który jest właścicielem nieruchomości przy ul. Wesołej 10 w Częstochowie, bo zobaczyłem w Internecie ogłoszenia dotyczące tej nieruchomości, w której znajdują się

mieszkania i pomyślałem sobie, że może uda mi się wynająć tam mieszkanie. Odpowiadała mi lokalizacja oraz dobry standard mieszkań. Powód odpowiedział, że niestety obecnie nie dysponuje wolnymi mieszkaniami w tej nieruchomości, ale powinno się zwolnić jedno z mieszkań, dwupokojowe, 100-metrowe, bo zamieszkujący je lokator ma wyrok eksmisyjny, lecz nie ma się dokąd wyprowadzić i czeka na przydział mieszkania socjalnego z Urzędu Miasta, ale odpowiedziano mu, że Miasto nie dysponuje wolnymi lokalami socjalnymi. Zapytałem o wysokość czynszu – powód odpowiedział, że aktualnie czynsz wynosi 20 zł za 1m². Powiedziałem, że mógłbym płacić nawet 25 zł, lecz powód odpowiedział, że dopóki nie zwolni się to mieszkanie po eksmisji, nie ma szans na wynajęcie. Zależało mi na tym mieszkaniu ze względu na dobre położenie, tj. niedaleko od centrum, na dobry stan techniczny tej nieruchomości, a także fakt, że jest ona położona blisko miejsca mojej pracy. Wynajmowałem wtedy mieszkanie w Częstochowie z puli Miasta, ale było ono położone bardzo daleko od miejsca mojej pracy, traciłem dużo czasu na dojazdy, a czynsz za nie płaciłem w stawce 27 zł za 1 m². Umówiłem się z powodem, że jak się zwolni mieszkanie w jego kamienicy, to da mi znać, zadzwoni. Powód zadzwonił do mnie 1 czerwca 2018 r., informując, że zwolniło się to mieszkanie, o którym rozmawialiśmy. Zawarłem z powodem umowę najmu lokalu nr 15 od dnia 15 czerwca 2018 r. Płacę za to mieszkanie czynsz w stawce 20 zł za 1 m².

Strony oświadczają, że nie zgłaszają innych wniosków dowodowych.

Powód nie wnosi o przesłuchanie go w charakterze strony, ponieważ wszystkie istotne kwestie zostały wyjaśnione i udowodnione zeznaniami świadków i dowodami z dokumentów.

Powód popiera powództwo.

Pełnomocnik strony pozwanej nie uznaje powództwa i wywodzi jak w odpowiedzi na pozew, z tą tylko zmianą, że nie kwestionuje stawki czynszu za przedmiotowy lokal. Oświadcza, że nie wnosi o przesłuchanie żadnej osoby w charakterze strony pozwanej.

Przewodnicząca zamknęła rozprawę i po naradzie ogłosiła wyrok, podając ustnie motywy rozstrzygnięcia, pouczając o terminie i sposobie jego zaskarżenia.

Przewodniczący:
Sędzia Ewa Milewska
(podpis)

Protokolant:
st. sekr. sąd. Hanna Piotrowska
(podpis)



WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 marca 2020 r.

Sąd Rejonowy w Częstochowie I Wydział Cywilny
w składzie:

Przewodniczący: **sędzia Ewa Milewska**

Protokolant: st. sekr. sąd. Hanna Piotrowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 2 marca 2020 r. w Częstochowie
sprawy z powództwa **Marka Wiśniewskiego**
przeciwko **Gminie Miasta Częstochowa**
o odszkodowanie

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda Marka Wiśniewskiego na rzecz strony pozwanej Gminy Miasta Częstochowa kwotę 3 600 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

sędzia Ewa Milewska
(podpis)

Częstochowa, 9 marca 2020 r.

*Pieczęć o treści:
Biuro Podawcze
Sądu Rejonowego w Częstochowie
wpłynęło dnia 9 marca 2020 r. godz. 9.00
st. sekr.sąd. Marian Szybki
(podpis)*

**Sąd Rejonowy w Częstochowie
I Wydział Cywilny
ul. Dąbrowskiego 23/25
42-202 Częstochowa**

Powód: Marek Wiśniewski
adres w aktach
Pozwany: Gmina Miasta Częstochowa
adres w aktach

Sygn. akt: I C 650/19

**Wniosek
o sporządzenie uzasadnienia wyroku i doręczenie odpisu wyroku z dnia 2 marca 2020 r.
wraz z uzasadnieniem**

W załączeniu przedstawiam pełnomocnictwo udzielone mi do reprezentowania powoda w przedmiotowej sprawie i w imieniu powoda wnoszę o sporządzenie uzasadnienia wyroku z dnia 2 marca 2020 r. w całości oraz o doręczenie mi odpisu tego wyroku wraz z uzasadnieniem.

*Adwokat Andrzej Wolski
(podpis)*

Załącznik:

Pełnomocnictwo wraz z odpisem.

PEŁNOMOCNICTWO

Upoważniam adwokata Andrzeja Wolskiego do prowadzenia we wszystkich instancjach sprawy z mojego powództwa przeciwko Gminie Miasta Częstochowa o odszkodowanie.

Częstochowa, 5 marca 2020 r.

*Marek Wiśniewski
(podpis)*

Uzasadnienie

W pozwie z dnia 1 lipca 2019 r. Marek Wiśniewski wystąpił przeciwko Gminie Miasta Częstochowa o zapłatę kwoty 33 220 zł tytułem odszkodowania za okres od 1 sierpnia 2016 r. do dnia 31 maja 2018 r. za niedostarczenie lokalu socjalnego dla eksmitowanego z prawem do lokalu socjalnego Adama Nowaka, zajmującego lokal mieszkalny nr 15 w budynku przy ul. Wesołej 10 w Częstochowie, z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że wyrokiem z dnia 1 lutego 2016 r. wydanym w sprawie sygn. akt I C 350/15 Sąd Rejonowy w Częstochowie nakazał Adamowi Nowakowi opróżnienie przedmiotowego lokalu mieszkalnego i przyznał mu prawo do lokalu socjalnego, wstrzymując jednocześnie jego eksmisję do czasu przedstawienia eksmitowanemu przez Gminę Miasta Częstochowa oferty przydziału lokalu socjalnego. Pomimo wystąpienia w dniu 1 marca 2016 r. przez powoda z wnioskiem o bezzwłoczne zaoferowanie i przydział lokalu socjalnego dla Adama Nowaka, strona pozwana nie zapewniła wówczas takiego lokalu eksmitowanemu, który opuścił przedmiotowy lokal dopiero w dniu 1 czerwca 2018 r. Dochodzona kwota odszkodowania stanowi równowartość czynszu za okres od 1 sierpnia 2016 r. do 31 maja 2018 r. jaki powód mógłby otrzymać z tytułu najmu przedmiotowego lokalu oraz opłat za wywóz śmieci. Miesięczna strata po stronie powoda z tytułu niedostarczenia przez pozwaną Gminę lokalu socjalnego dla Adama Nowaka wynosiła 1 510 zł i zawierała w sobie opłatę za bezumowne zajmowanie przedmiotowego lokalu 1 500 zł oraz opłatę za wywóz śmieci – 10 zł.

(pozew)

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pełnomocnik Gminy podniósł, że strona pozwana nie jest biernie legitymowana w tym procesie, bowiem zgodnie z umową najmu przedmiotowego lokalu, w sytuacji zajmowania tego lokalu bez tytułu prawnego po wygaśnięciu tej umowy, to były najemca - Adam Nowak był obowiązany do płacenia na rzecz powoda jako wynajmującego, odszkodowania równego dwukrotnej stawce czynszu.

Ponadto strona pozwana, powołując się na art. 229 k.c., podniosła zarzut przedawnienia roszczeń dochodzonych przez powoda, a w razie nieuwzględnienia powyższych zarzutów – podniosła, że powód nie udowodnił wysokości należnego odszkodowania, w tym stawki za 1 m² naliczanego czynszu oraz że powód nie wykazał, iż Adam Nowak w okresie, za który

powód dochodzi odszkodowania, zajmował przedmiotowy lokal, a gdyby nawet tak było – nie wykazał, że nie płacił powodowi należnego odszkodowania.

Kolejnym zarzutem podniesionym przez stronę pozwaną był zarzut niezgodności roszczenia z zasadami współżycia społecznego.

Strona pozwana oświadczyła wreszcie, z ostrożności procesowej, że gdyby mimo podniesionych zarzutów Sąd zasądził żądane odszkodowanie, wówczas odsetki od dochodzonej kwoty należałyby się powodowi dopiero od daty wydania wyroku.

(odpowiedź na pozew)

W toku procesu, na rozprawie w dniu 2 marca 2020 r. pełnomocnik strony pozwanej oświadczył, że strona pozwana nie kwestionuje wysokości stawki czynszu za przedmiotowy lokal, tj. 15 zł za 1m² oraz czynszu w kwocie 1 500 zł i opłaty za wywóz śmieci w kwocie 10 zł od osoby.

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:

Powód Marek Wiśniewski jest właścicielem nieruchomości położonej w Częstochowie przy ulicy Wesołej 10, zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym.

(dowód: odpis księgi wieczystej)

W dniu 6 marca 2005 r. powód zawarł z Adamem Nowakiem umowę najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem 15, położonego w ww. budynku. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Przedmiotowy lokal składa się z dwóch pokoi i kuchni o łącznej powierzchni 100 m². Na podstawie tej umowy Adam Nowak zobowiązał się do ponoszenia miesięcznych opłat związanych z używaniem tego lokalu, na które składały się czynsz w wysokości 1 500 zł, tj. wg stawki 15 zł/m² oraz opłata za wywóz śmieci – 10 zł od osoby zamieszkującej w tym lokalu. Umowa przewidywała, że po jej rozwiązaniu i zajmowaniu tego lokalu bez tytułu prawnego, Adam Nowak będzie zobowiązany do płacenia odszkodowania w wysokości dwukrotnej należności z tytułu comiesięcznego czynszu i opłat z nim związanych.

(dowód: umowa najmu)

Adam Nowak zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu od 15 marca 2005 r. Do 2014 r. w mieszkaniu tym mieszkała także żona Adama Nowaka – Alina, która zmarła w 2014 r. Do śmierci żony Adam Nowak płacił należne świadczenia za lokal zajmowany przez małżonków. Jednak po śmierci żony zaprzestał regulowania tych należności z uwagi na trudną sytuację materialną, nie płacił żadnych kwot z tego tytułu aż do opuszczenia tego lokalu, z wyjątkiem należności za wodę, które to opłaty regulował na rzecz przedsiębiorstwa dostarczającego wodę, w obawie przed zamknięciem dopływu wody do jego mieszkania.

(dowód: zeznania świadka Adama Nowaka)

Wyrokiem z dnia 1 lutego 2016 r. wydanym w sprawie I C 350/15 Sąd Rejonowy w Częstochowie nakazał Adamowi Nowakowi opróżnienie lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem 15, położonego w budynku przy ul. Wesołej 10 w Częstochowie, przyznając mu prawo do lokalu socjalnego. Jednocześnie w tym wyroku Sąd wstrzymał opróżnienie przedmiotowego lokalu do czasu przedstawienia Adamowi Nowakowi przez Gminę Miasta Częstochowa oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Strona pozwana występowała w sprawie eksmisyjnej w charakterze interwenienta. Wyrok eksmisyjny jest prawomocny od dnia 22 lutego 2016 r.

(dowód: wyrok I C 350/15 z klauzulą wykonalności)

Pismem z dnia 1 marca 2016 r. powód wystąpił do strony pozwanej z wnioskiem o bezzwłoczne przedstawienie oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego dla Adama Nowaka.

(dowód: wniosek z dnia 1 marca 2016 r.)

Pismem z dnia 1 lutego 2019 r. powód wezwał stronę pozwaną do zapłaty w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania, pod rygorem wystąpienia ze swym żądaniem na drogę sądową, kwoty 33 220 zł tytułem odszkodowania za okres od dnia 1 sierpnia 2016 r. do 31 maja 2018 r. za niedostarczenie eksmitowanemu Adamowi Nowakowi lokalu socjalnego, wskazując, że zamieszkiwał on bez tytułu prawnego w przedmiotowym lokalu w tym okresie i nie wnosił żadnych opłat.

(dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 1 lutego 2019 r.)

W piśmie z dnia 11 marca 2019 r. strona pozwana odpowiedziała powodowi, że powinien dochodzić swych roszczeń od Adama Nowaka, który jest zobowiązany do zapłaty odszkodowania, zgodnie z treścią łączącej strony umowy najmu lokalu. Nadto poinformowała, że w przedmiotowym okresie nie dysponowała wolnymi lokalami socjalnymi.

(dowód: pismo strony pozwanej z dnia 11 marca 2019 r.)

Wszystkie lokale mieszkalne w budynku przy ul. Wesołej 10 w Częstochowie są wynajęte i były wynajmowane także w całym okresie, za który powód dochodzi odszkodowania. Jeżeli któryś z lokatorów się wyprowadza, to dany lokal jest natychmiast wynajmowany nowemu lokatorowi.

(dowód: zeznania świadków Elżbiety Mądrej i Tomasza Rozumnego)

Najniższa stawka czynszu za 1m² lokali mieszkalnych w posesji stanowiącej własność powoda przy ul. Wesołej 10 w okresie objętym pozwem wynosiła 15 zł, od niedawna powód podwyższył tę stawkę do 20 zł. Za niektóre z lokali stawka była wyższa, natomiast od żadnego z lokali mieszkalnych w tej nieruchomości nie była pobierana stawka czynszu wynosząca mniej niż 15 zł za 1 m².

(dowód: zeznania świadków Elżbiety Mądrej i Tomasza Rozumnego)

Adam Nowak nigdy nie kwestionował wysokości naliczonych opłat, w tym także stawki 10 zł od osoby za wywóz śmieci.

(dowód: zeznania świadków Elżbiety Mądrej i Tomasza Rozumnego)

Jedną z osób, które w okresie objętym pozwem chciały wynająć mieszkanie w przedmiotowej posesji jest świadek Jarosław Nowicki, który był gotów zapłacić czynsz w stawce 20 zł za 1m². Jednak powód powiedział wówczas, tj. w 2018 r., że brak jest wolnych lokali. Powiedział też, że oczekuje na zwolnienie mieszkania przez osobę, w stosunku do której została orzeczona eksmisja, jednak Gmina nie przydziela tej osobie lokalu socjalnego, mimo starań powoda.

Po opuszczeniu przedmiotowego lokalu przez Adama Nowaka, co nastąpiło 1 czerwca 2018 r., lokal ten wynajął od powoda świadek Jarosław Nowicki, który płaci czynsz za ten lokal w stawce 20 zł/ 1 m².

Nieruchomość jest zadbana, położona w dobrym punkcie miasta, dobrze skomunikowana z pozostałymi dzielnicami, w bliskiej odległości od parku, postrzegana jest jako atrakcyjna.

(dowód: zeznania świadków Elżbiety Mądrej, Tomasza Rozumnego i Jarosława Nowickiego)

Także Adam Nowak wielokrotnie monitował stronę pozwaną o przydzielenie mu lokalu socjalnego, jednak bezskutecznie aż do połowy maja 2018 r. Dostawał odpowiedź, że Gmina nie dysponuje wolnymi lokalami socjalnymi, a kolejka osób oczekujących na przydział takiego lokalu wynosi ponad 1 280 osób.

Adam Nowak jest w złej sytuacji materialnej i zdrowotnej. Nie był w stanie płacić należnych powodowi świadczeń.

(dowód: zeznania świadka Adama Nowaka)

Sąd zważył, co następuje:

W rozpoznawanej sprawie bezsporne jest, że Gmina Miasta Częstochowa, pomimo ciężącego na niej z mocy wyroku eksmisyjnego obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego Adamowi Nowakowi, do dnia 1 czerwca 2018 r. nie dostarczyła mu lokalu socjalnego.

Ponadto ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że zarówno przed, jak i po wydaniu wyroku nakazującego opróżnienie przedmiotowego lokalu Adamowi Nowakowi, nie płacił on żadnych opłat związanych z użytkowaniem tego lokalu. Sąd pragnie podkreślić, że zasadnie strona pozwana podnosi zarzut, że zobowiązany do zapłaty odszkodowania powodowi, zgodnie z treścią wiążącej strony umowy najmu, jest Adam Nowak, a nie strona pozwana. Pomimo tego, że w wyroku orzekającym eksmisję Sąd przyznał mu prawo do lokalu socjalnego, to jednak nie oznacza to zwolnienia osoby objętej nakazem eksmisji

z obowiązku uiszczenia odszkodowania za zajmowany lokal do czasu uzyskania lokalu socjalnego.

Zobowiązany do zapłaty odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego jest osoba, która pomimo wyroku eksmisyjnego nadal zajmuje dany lokal. Dlatego właściciel przed zgłoszeniem gminie roszczenia ma obowiązek podjąć działania zmierzające do przymusowego wyegzekwowania należnego mu od osoby objętej nakazem eksmisji odszkodowania na drodze sądowej. Dlatego Sąd uznał za niezasadne żądanie powoda jako właściciela nieruchomości do zapłaty odszkodowania z tytułu szkody wyrządzonej przez niedostarczenie Adamowi Nowakowi lokalu socjalnego, jako osobie, przeciwko której został wydany wyrok eksmisyjny z prawem do lokalu socjalnego.

Już z tej przyczyny powództwo należało oddalić, skoro na tym etapie strona pozwana nie jest biernie legitymowana w tej sprawie.

Z ostrożności procesowej, nawet gdyby przyjąć, że Gmina ponosi odpowiedzialność w tej sprawie, Sąd podziela podniesiony przez stronę pozwaną w oparciu o art. 229 k.c. zarzut przedawnienia roszczeń powoda. Zgodnie z art. 229 k.c., roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi rzeczy o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przedawniają się z upływem 1 roku od dnia zwrotu rzeczy. Skoro Adam Nowak opuścił przedmiotowy lokal w dniu 1 czerwca 2018 r., przeto roszczenia powoda uległy przedawnieniu z dniem 1 czerwca 2019 r., a pozew został wniesiony 1 lipca 2019 r., czyli po upływie terminu przedawnienia. Również z tej przyczyny powództwo podlegało oddaleniu.

Zasadnie także strona pozwana podniosła zarzut niezgodności dochodzonego roszczenia z przywołanymi zasadami współżycia społecznego. Strona pozwana wykazała, że nie dysponuje wolnymi lokalami socjalnymi, a kolejka osób oczekujących na przydział takich lokali jest bardzo długa i mimo starań strony pozwanej, wobec bardzo złej kondycji finansowej Gminy, co jest okolicznością powszechnie znaną, nie jest w stanie budować nowych lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne. Dlatego też Sąd podzielił zarzut niezgodności żądania powoda z zasadami współżycia społecznego. W sytuacji rażących braków mieszkań socjalnych i bardzo złej kondycji finansowej Gminy, każdy z jej mieszkańców, w tym także powód, powinien współuczestniczyć w przyczynianiu się do poprawy tej kondycji finansowej. Także więc z tej przyczyny powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Wreszcie - odnosząc się do żądania powoda w zakresie regulacji prawnej dotyczącej przesłanek odszkodowania - Sąd pragnie wskazać, co następuje.

Odpowiedzialność Gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego na mocy wyroku sądowego (mimo wcześniej przedstawionych wywodów dotyczących odpowiedzialności Adama Nowaka, które Sąd nadal podtrzymuje), teoretycznie może kształtować się w oparciu o regulację z art. 417 k.c., co powoduje możliwość dochodzenia odszkodowania od Gminy na zasadach ogólnych, a zatem w zakresie wyznaczonym przez treść art. 361 § 2 k.c. Odpowiedzialność ta oparta jest na zasadzie ryzyka i ma charakter obiektywny,

a zatem koniecznym dla jej zaistnienia jest wykazanie bezprawności działania lub zaniechania podmiotu zobowiązanego.

Przesłankami odpowiedzialności na zasadzie art. 417 k.c. są: niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej, szkoda oraz związek przyczynowy między niezgodnym z prawem działaniem lub zaniechaniem a powstałą szkodą. Natomiast zgodnie z art. 361 k.c., zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność za normalne następstwa działania lub zaniechania, z których szkoda wynikła, a naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł i korzyści które mógłby osiągnąć gdyby mu szkody nie wyrządzono.

W rozpoznawanej sprawie Sąd nie doszukał się niezgodnego z prawem działania lub zaniechania strony pozwanej, a powód nie udowodnił tych okoliczności, wbrew ciążącemu na nim obowiązкови wynikającemu z ponoszenia ciężaru dowodu przez stronę, która chce wywieść korzystne dla siebie skutki prawne (art. 6 k.c.), dlatego także z tej przyczyny brak jest podstaw do uwzględnienia żądania powoda.

O kosztach procesu sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Sędzia Ewa Milewska
(podpis)

Informacja dla zdającego:

Odpis wyroku z dnia 2 marca 2020 r. wraz z uzasadnieniem doręczono pełnomocnikowi powoda w dniu 23 marca 2020 r.