

Sygn. akt I C 2225/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 grudnia 2015 roku

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Korfanty

Protokolant: Sylwia Pordzik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 grudnia 2015 roku w G.

sprawy z powództwa **M. O.**

przeciwko **Gminie G.**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej Gminy G. na rzecz powoda M. O. kwotę 56.113 zł (pięćdziesiąt sześć tysięcy sto trzysta złotych) z każdorazowymi ustawowymi odsetkami od dnia 14 listopada 2014 roku oraz kwotę 5.317 zł (pięć tysięcy trzysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania;
2. umorzyć postępowanie w części, w której powód ograniczył powództwo;
3. nakazuje pobrać od pozwanej Gminy G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gliwicach kwotę 3.098,70 zł (trzy tysiące dziewięćdziesiąt osiem złotych siedemdziesiąt groszy) tytułem zwrotu opłaty od pozwu, od uiszczenia której powód był zwolniony i części nieuiszczonego wynagrodzenia biegłego.

SSR Grzegorz Korfanty

Sygn. akt I C 2225/14

UZASADNIENIE

Powód M. O. wniósł o zasądzenie od pozwanej Gminy G. kwoty 59.083,33 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych w tym koszty zastępstwa procesowego powiększone o 17 zł tytułem skarbowej. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że wyrokiem Sądu rejonowego w Gliwicach z dnia 17.10.2007r w sprawie I C 1108/06 orzeczono eksmisję H. Z. (1) z nieruchomości stanowiącej własność powoda położonej w G. przy ulicy (...). W wyroku orzeczono jednocześnie o uprawnieniu dotychczasowego lokatora do otrzymania lokalu socjalnego. Powód wskazał, że dochodzi odszkodowania z tytułu niedostarczenia przez pozwaną lokalu socjalnego H. Z. (1) wyliczonego od dnia 23 listopada 2012 do dnia wniesienia pozwu. Powołał się jednocześnie na postępowanie sądowe zakończone prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Gliwicach w sprawie I C 1760/12 z powództwa także M. O. przeciwko Gminie G. w sprawie o odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego dotychczasowemu lokatorowi – H. Z. (1) z a okres czasu od lutego 2012 do 22 listopada 2012 czyli za okres czasu bezpośrednio poprzedzający roszczenie dochodzone niniejszym pozwem. W ocenie powoda skoro w postępowaniu I C 1760/12 biegły powołany przez sąd na potrzeby postępowania dowodowego w tej sprawie wyliczył, że miesięczny czynsz za jaki można by wynająć przedmiotowa nieruchomość lokalową wynosił 2.500, zł stąd na potrzeby wyliczeń zasadnego odszkodowania w niniejszym postępowaniu należy przyjąć tę samą kwotę co w sumie za cały okres dochodzony pozwem składa się na roszczenie w kwocie 59.083,33 zł. Powód wzywał pozwaną do dostarczenia byłemu najemcy lokalu socjalnego, jednak wezwanie to nie odniosło rezultatu. Pismem z dnia 23 lipca 2014r powód ponownie zwrócił się do pozwanej

o wskazanie terminu dostarczenia lokalu socjalnego i jednocześnie wezwał pozwanego do dobrowolnej zapłaty odszkodowania . Wezwanie to także okazało się bezskuteczne. Jako podstawę prawną swego roszczenia powód wskazał art. 18 ust 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów . Na posiedzeniu wyznaczonym na rozprawę w dniu 05 maja 2015r powód ostatecznie określił czasokres dochodzonego roszczenia od 23 grudnia 2012r do 12.11.2014r zas na posiedzeniu wyznaczonym na rozprawę w dniu 17 grudnia 2015r ograniczył żądanie do kwoty 56.113zł z ustawowymi odsetkami od dnia 14 listopada 2014r zaś w pozostałym zakresie cofnął pozew z jednoczesnym zrzeczeniem się roszczenia .

Postanowieniem z dnia 09 stycznia 2015 roku powód został zwolniony od kosztów sądowych w postaci opłaty od pozwu jednocześnie oddalono jego wniosek o zwolnienie od kosztów w pozostałym zakresie .

Pozwana Gmina G. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W ocenie pozwanej powództwo jest bezzasadne i nie zasługuje na uwzględnienie. Pozwana zarzuciła powodowi, że nie wykazał swojej legitymacji czynnej, tj. faktu, iż jest właścicielem nieruchomości, a także nie wykazał wysokości rzeczywiście poniesionej szkody . Pozwana zakwestionowała wskazana w pozwie wysokość rzekomej szkody na jaką powód się powołuje , gdyż wskazana kwota ustalona została na podstawie opinii biegłego sporządzonej za inny okres czasu na potrzeby innego postępowania. Pozwana wskazała również na fakt , że powód nie wykazał by w okresie dochodzonym pozwem nieruchomość była faktycznie zajmowana przez H. Z. (1), której przysługuje lokal socjalny ,a tym samym , że nie mógł swobodnie dysonować przedmiotowym lokalem.

Sąd na podstawie zgromadzonego w sprawie i ustalonego w toku postępowania dowodowego materiału dowodowego ustalił następujący stan faktyczny:

Powód M. O. jest właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej domem mieszkalnym położonej w G. przy ulicy (...). (księgo wieczystej numer (...) k 83) W budynku mieszkalnym znajduje się lokal zajmowany przez H. Z. (1) . Wyrokiem z wyrokiem z dnia 17 października 2007 roku sygn. akt I C 1108/06 Sąd Rejonowy w Gliwicach nakazał H. Z. (1) opróżnienie lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w G. i wydanie go powodce w stanie wolnym od osób i rzeczy. W punkcie trzecim wyroku Sąd przyznał H. Z. (1) prawo do lokalu socjalnego nakazując wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę G. oferty najmu lokalu socjalnego. Wyrok uprawomocnił się w dniu 24 listopada 2007 roku.(wyrok z dnia 17 października 2007 r, k.6)

W dniu 11 stycznia 2012 roku powód wezwał pozwana do zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego H. Z. (1) za okres czasu od stycznia 2008 do 11 stycznia 2012r w wysokości 97.740,00 zł z zastrzeżeniem , że brak dobrowolnej zapłaty spowoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego . W dniu 23 lipca 2014r powód sporządził kolejne pismo , w którym zwrócił się do pozwanej o przyznanie lokalu socjalnego dla H. Z. (1) i wezwał pozwana Gminę G. do wypłaty odszkodowania za okres czasu od grudnia 2012 do lipca 2014 w kwocie 50.000,00 zł z nieprzekraczalnym terminem zapłaty do dnia 31.07.2014r pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego .

H. Z. (1) nigdy nie płaciła powodowi żadnych kwot z tytułu korzystania z lokalu (okoliczność bezsporna).

Nieprzerwanie zamieszkuje także w przedmiotowym lokalu (oświadczenie z dnia 13.11.2015r k 82)

W okresie od 23 grudnia 2012 roku do 12 listopada 2014 roku rynkowa wartość czynszu najmu lokalu położonego w G. przy ulicy (...) wyniosła 56.113,00 zł , przy miesięcznej stawce czynszu 2 473,00 zł. (opinia biegłego k. 47-63)

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na dokumentach w szczególności odpisu wyroku Sadu rejonowego w Gliwicach z dnia 17.10.2007r sygn I C 1108/06 , pisma z dnia 11.01.2012r., 23.07.2014r., 31.07.2014r., opinii rzeczoznawcy majątkowego H. G. z lipca 2013r , odpisu księgi wieczystej numer (...) pisma- oświadczenia z dnia 13.11.2015r uznając je za wiarygodne. Sąd nie znalazł podstaw aby dokumenty kwestionować tym bardziej, iż nie były one wzajemnie kwestionowane przez strony. W rozpoznawanej sprawie spór dotyczył wysokości należnego powodce odszkodowania.

Wartość rynkową czynszu najmu ustalono w oparciu o opinię biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego A. J. , której żadna ze stron nie kwestionowała. Biegła sądowa oparła swoje wnioski o stan nieruchomości ustalony na podstawie bezpośrednich oględzin lokalu i budynku , a także informacji podanych przez pełnomocnika powoda . Biegła wzięła pod uwagę lokalizację wycenianego lokalu, jego standard i stan techniczny, wielkość powierzchni i funkcjonalność oraz rynek lokali mieszkalnych w G. w okresie dochodzonym pozwem , ceny czynszów najmu kilkunastu lokali o powierzchni między 61 m kw. a 250 ma kw. w tym czasie. Okoliczności te sprawiają, że opinia jest przejrzysta, wnioskowanie biegłej sądowej możliwe do przesłedzenia, przekonujące i logiczne. Stąd wnioski płynące z opinii Sąd uznał za własne.

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszym postępowaniu powód dochodził odszkodowania po ostatecznej modyfikacji za okres od 23 grudnia 2012 do 12 listopada 2014 roku. W tym okresie podstawę prawną roszczenia stanowi art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. 2005, Nr 31, poz. 266 ze zm.). zgodnie z którym jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.).W judykaturze i doktrynie przeważa pogląd, iż strata właściciela lokalu spowodowana nieuiszczaniem przez lokatora opłat za używanie lokalu mieszkalnego pozostaje w normalnym związku przyczynowym z zaniechaniem wypełnienia przez gminę obowiązku dostarczenia takiej osobie lokalu socjalnego. Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 19 czerwca 2008 r., V CSK 31/08 (niepubl.) i z dnia 13 stycznia 2010 r., II CSK 323/09 (niepubl.) opowiedział się wyraźnie za zasadą pełnego odszkodowania należnego od gminy w przypadku niewykonania przez nią obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego. Stanowisko to jest w pełni uzasadnione. Pełne odszkodowanie zdefiniowane zostało w art. 361 § 2 k.c., zgodnie z którym w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. W przedmiotowej sprawie, powód domagając się przyznania odszkodowania w wysokości czynszu, jaki należałby mu się, gdyby wynajął lokal, żądał zasądzenia korzyści utraconych wskutek bezczynności pozwanej. Pozwana nie kwestionowała związku przyczynowego pomiędzy taką szkodą, a jej działaniem, podnosząc jedynie okoliczności dotyczące stanu lokalu oraz legitymacji czynnej powoda. Zarzuty pozwanej, powód odparł w sposób przekonujący dowodami z dokumentów oraz opinii biegłego sądowego. Powód przedkładając odpis z treści księgo wieczystej wykazał , że jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości zabudowanej budynkiem w którym znajduje się lokal nieprzerwanie zamieszkiwany przez H. Z. (2) bez tytułu prawnego . Fakt zamieszkiwania lokalu przez dotychczasowego najemcę został przyznany przez pozwaną . Wysokość odszkodowania odpowiadającej wartości czynszu jaki mógłby uzyskać powód wynajmując przedmiotowy lokal na wolnym rynku w okresie dochodzonym pozwem gdyby mógł swobodnie dysponować lokalem powód wykazał poprzez dowód z opinii biegłego. Wyliczenia uznano za zasadne i zasądzono na rzecz powoda kwotę 56.113,00 zł . W części, w jakiej powód cofnął powództwo (roszczenie odsetkowe) postępowanie umorzono w oparciu o art. 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 203 § 1 k.p.c.

O kosztach orzeczono w oparciu o art. 100 k.p.c. wkładając na pozwaną obowiązek zwrotu wszystkich kosztów albowiem powód uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania -5% . Koszty poniesione przez powoda to wynagrodzenie pełnomocnika 3.600,00 , opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł oraz koszt zaliczki na wynagrodzenie biegłego 1.700,00 zł – łącznie 5.317 zł . Opłatę od pozwu w kwocie 2955,00 zł oraz część nieuiszczonego wynagrodzenia biegłego w kwocie 143,70 zł w sumie 3.098,70 zł pokrył Skarb Państwa, wobec zwolnienia powoda od kosztów sądowych . Na podstawie art. 113 ust 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazano pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 3.098,70 zł .

SR Grzegorz Korfanty