

UZASADNIENIE

Pozwem (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G.żądała zasądzenia od pozwanej Gminy G.kwoty 9.456 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 17 sierpnia 2013r. tytułem odszkodowania za okres od dnia 1 lutego 2011r. do 30 lipca 2013r. w związku z niedostarczeniem przez pozwaną lokalu socjalnego dla byłego lokatora- W. C.zajmującego bez tytułu prawnego, lokal powódki położony w G.przy ul. (...). Żądane odszkodowanie stanowi różnicę, między możliwym do uzyskania czynszem rynkowym w łącznie w wysokości 17730 zł. a odszkodowaniem zapłaconym przez byłego lokatora w łącznej kwocie 8274 zł.

W odpowiedzi na pozew Gmina G. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana zarzuciła, że powódka nie wykazała wysokości szkody w myśl art. 6 k.c. bowiem przyjęta stawka nie została poparta żadnymi dokumentami źródłowymi. Nadto wskazała, że o ile były lokator uiszczał należności na rzecz powódki, a jego stan majątkowy zezwala na wyegzekwowanie należności w pełnej wysokości to powództwo jest przedwczesne i sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wyrokiem z dnia 11 lipca 2006r. Sąd Rejonowy w Gliwicach nakazał W. C. aby opróżnił i opuścił lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...) i wydał go Gminie G. w stanie wolnym od osób i rzeczy. Jednocześnie Sąd ustalił wymienionemu prawo do lokalu socjalnego.

okoliczności bezsporne

W okresie od 1 lutego 2011r. do 30 lipca 2013r. były lokator nadał zamieszkiwał w lokalu powódki i z tego tytułu zapłacił jej łączne odszkodowanie w kwocie 8.274 zł. obliczone wg stawki 7 zł za 1 m². W. C. jest emerytem, otrzymuje miesięczne świadczenie w kwocie 1337 zł. netto. Nie stać go na uiszczenie opłaty za mieszkanie w większej kwocie.

dowód: okoliczności częściowo bezsporne oraz zeznania świadka W. C. /k.140-141/

Powódka w okresie od 1 lutego 2011r. do 30 lipca 2013r. mogłaby uzyskać czynsz rynkowy z najmu wymienionego mieszkania w łącznej wysokości 15.400 zł. czyli stawkę 13 zł. za m² powierzchni lokalu.

dowód: opinia biegłej M. J. i opinia uzupełniająca /k.57-79, 111-116/

Tak ustalony stan faktyczny był wystarczający do rozstrzygnięcia sprawy. W znacznej części był on bezsporny i Sąd ustalił go w oparciu o stanowiska stron, zawarte w pismach procesowych. Za wiarygodne Sąd uznał zeznania świadka W. C..

W zakresie wysokości czynszu jaki powódka mogłaby uzyskać z tytułu najmu, Sąd oparł się na dowodzie z opinii biegłego, uznając wyliczony przez biegłego czynsz za miarodajny. Opinii tej ostatecznie nie kwestionowały strony postępowania.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo w części należało uznać za uzasadnione.

Roszczenie objęte pozwem o zapłatę odszkodowania za niedostarczenie przez pozwaną lokalu socjalnego, dotyczyło okresu od 1 lutego 2011r. do 30 lipca 2013r. Zasadnie zatem powódka wskazała jako podstawę prawną żądania pozwu art. 18 ust 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, w związku z art. 417 k.c.

Odpowiedzialność pozwanej opiera się na ustaleniu, że pomimo obowiązku zawartego w wyroku sądu, pozwana nie dostarczyła lokalu socjalnego uprawnionym. W konsekwencji doprowadziło to do wyrządzenia powódce szkody

rozumianej jako różnica, między obecnym stanem majątkowym, a tym który zaistniałby gdyby nie zaniechanie pozwanej.

W ocenie Sądu zaniechanie pozwanej, przejawiające się tym, że pozwana pomimo wezwania nie zawarła z uprawnionym umowy najmu lokalu socjalnego jest oczywiste. Fakt ten następnie pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym ze szkodą powódki. Bowiem dalsze zamieszkiwanie w lokalu powódki przez byłego najemcę, nie regulującego w pełni zobowiązań z tego tytułu, powoduje brak możliwości ponownego wynajęcia lokalu innym, potencjalnym najemcom. W toku postępowania na podstawie zeznań byłego lokatora ustalono, że zamieszkiwał on w spornym lokalu powódki w okresie objętym pozwem i regulował jedynie część opłat z tego tytułu. Wobec odpowiedzialności pozwanej na zasadzie in solidum, bezprzedmiotowe były jej twierdzenia dotyczące konieczności wcześniejszego wyegzekwowania należności objętej pozwem, bezpośrednio od byłego lokatora. Jedynie na marginesie należy wskazać, że z zeznań świadka C. wynikało, że nie jest on w stanie ponieść większych opłat, ponad regularnie opłacane przez niego odszkodowanie w kwocie 7 zł. za 1m² lokalu, co za okres objęty pozwem uczyniło łącznie kwotę 8.274 zł. Wobec wyliczenia przez biegłego możliwego czynszu do uzyskania w tym okresie na 15.400 zł., zasądzeniu tytułem odszkodowania na rzecz powódki podlegała różnica w kwocie 7126 zł na zasadzie art. 18 ust 5 wskazanej ustawy w zw. z art. 417 k.c. W pozostałym zakresie Sąd oddalił powództwo, obejmujące wygórowane roszczenie.

O ustawowych odsetkach od zasądzonej kwoty, Sąd orzekł na zasadzie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. obliczonych po upływie terminu zapłaty podanym w wezwaniu z dnia 1 sierpnia 2013r. (k.23).

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 100 zd. 2 k.p.c. dokonując ich stosunkowego rozdziału między powódką, która ostała się ze swym żądaniem w 75 %, a pozwaną, która ostała się w 25 %. Powódka poniosła: opłatę od pozwu 473 zł., koszty zastępstwa procesowego w kwocie 1.200 zł., opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł., wynagrodzenia biegłego w kwotach 1116,95 zł. i 170,15 zł., czyli łącznie 2977,10 zł., Pozwana koszty zastępstwa procesowego w kwocie 1200 zł. Suma kosztów procesu wyniosła 4177,10 zł. a udział przypadający do pokrycia przez powódkę to 1044,28 zł. Skoro faktycznie powódka poniosła 2977,10 zł. a obciążający ją udział wyniósł 1044,28 zł. zatem zasądzeniu na jej rzecz tytułem zwrotu kosztów procesu podlegała różnica w kwocie 1.932,82 zł.

SSR Łukasz Malinowski