

Sygn. akt I C 1526/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 listopada 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 listopada 2015 roku w G.

sprawy z powództwa **G. U.**

przeciwko **Gminie G.**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej Gminy G. na rzecz powoda G. U. kwotę 4.034,98 zł (cztery tysiące trzydzieści cztery złote dziewięćdziesiąt osiem groszy) z każdorazowymi ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2012 roku oraz kwotę 2.427 zł (dwa tysiące czterysta dwadzieścia siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. nakazuje pobrać od powoda G. U. z zasądzonego w punkcie 1 roszczenia na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gliwicach kwotę 11,09 zł (jedenaście złotych dziewięć groszy) tytułem części nieuiszczonych kosztów wynagrodzenia biegłego;
4. nakazuje pobrać od pozwanej Gminy G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gliwicach kwotę 22,51 zł (dwadzieścia dwa złote pięćdziesiąt jeden złotych) tytułem części nieuiszczonych kosztów wynagrodzenia biegłego.

SSR Grzegorz Korfanty

Sygn. akt I C 1526/14

UZASADNIENIE

Powód G. U. wniósł o zasądzenie od pozwanej Gminy G. pozwem z dnia 12 lipca 2013 roku kwoty 6.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 18 listopada 2011 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu argumentował, że dochodzi odszkodowania z tytułu niedostarczenia przez pozwaną lokalu socjalnego dla U. T. (1) i W. T.. Powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...), w odniesieniu do którego Sąd Rejonowy w Gliwicach wyrokiem z dnia 19 kwietnia 2011 roku orzekł wobec U. T. (1) i W. T. opuszczenie i opróżnienie lokalu jednocześnie ustalając im prawo do lokalu socjalnego. Pismem z dnia 20 września 2012 roku powód wezwał pozwaną do dostarczenia eksmitowanym lokatorom lokalu socjalnego. Do dnia wniesienia pozwu, pozwana nie przedstawiła uprawnionym umowy najmu lokalu socjalnego, czego konsekwencją była niemożność wykonania orzeczenia. W następstwie niewskazania lokalu socjalnego, powód poniósł szkodę za okres od 19 listopada 2011 roku do 18 września 2011 roku w kwocie 6.000 zł, ponieważ uprawnieni w tym okresie nie uiszczali odszkodowania za

bezumowne korzystnie z lokalu, jak również opłat eksploatacyjnych. Dochodzone roszczenie równe jest czynszowi jaki w warunkach wolnorynkowych powód mógłby uzyskać wynajmując sporny lokal. Pozwana wezwana do zapłaty zaległej kwoty odmówiła zapłaty odszkodowania.

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.

Wskazała, że powód nie wykazał czynnej legitymacji procesowej poprzez udowodnienie, że jest właścicielem lokalu położonego G. przy ulicy (...). Zarzuciła powodowi, że nie wykazał adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy rzekomym zaniechaniem ze strony pozwanej a wystąpieniem szkody. Ze względu zaś na specyficzne cechy zaniechania jako przyczyny powstania szkody wydaje się, że dowód w takim przypadku powinien być przeprowadzony szczególnie precyzyjnie. Zakwestionowała wskazaną wysokość rzekomej szkody w rozumieniu art. 6 k.c. W ocenie pozwanej, wysokość roszczeń wskazanych w pozwie nie została wykazana, albowiem wyliczenia powoda mają charakter arbitralny bez poparcia stosownymi dowodami. Powód powinien wykazać dowodami, że w takiej wysokości mógłby otrzymać czynsz. Takiego skutecznego dowodu powód nie przeprowadził. Nie mogą stanowić go prywatne dokumenty -symulacyjne naliczanie czynszu wystawione przez stronę powodową. Powód nie wykazał wszystkich zasadniczych danych związanych z przedmiotowym lokalem umożliwiającym prawidłowe określenie wysokości potencjalnego czynszu możliwego do uzyskania przez powoda. Wysokość czynszu jest bowiem uzależniona od stanu lokalu i okolicy w której się znajduje. Nadto podkreśliła, że pozwanej nie można zarzucić, że dopuściła się zaniechania. W niniejszej sprawie powód dochodzi od pozwanej odszkodowania za okres od 19 listopada 2011 roku do dnia 18 września 2012 roku, jednakże dopiero pismem z dnia 21 września 2012 roku powód wezwał pozwaną do dostarczenia lokalu socjalnego dla uprawnionych. W następstwie należy przyjąć, iż pozwana nie dopuściła się zaniechania w związku z czym nie jest obowiązana do zapłaty odszkodowania dochodzonego w niniejszej sprawie.

Na rozprawie w dniu 19 listopada 2013 roku pełnomocnik powoda prostując omyłkę pisarską zawartą w uzasadnieniu pozwu wskazał, że domaga się zapłaty odszkodowania za okres od 19 listopada 2011 roku do dnia 18 września 2012 roku. Nadto podał, że przed 20 września 2012 roku Gmina nie była wzywana do dostarczenia lokalu socjalnego przez powoda ale była zawiadomiona o toczącym się postępowaniu w sprawie o opróżnienie lokalu i powinna znać treść orzeczenia.

Wyrokiem z dnia 19 listopada 2013 roku Sąd Rejonowy w Gliwicach oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej koszty procesu. Nie kwestionując istnienia związku przyczynowego pomiędzy stratą właściciela lokalu spowodowaną niewywiązaniem przez lokatora opłat za używanie lokalu mieszkalnego a zaniechaniem wypełnienia przez gminę obowiązku dostarczenia takiej osobie lokalu socjalnego, Sąd I instancji ocenił, że pozwana nie dopuściła się zaniechania w wykonaniu obowiązku, bowiem nie została skutecznie wezwana do jego wykonania. O zaniechaniu pozwanej można mówić najwcześniej po upływie 30 dni od skutecznego jej wezwania, czyli po upływie 30 dni od 21 września 2012 roku.

Apelację od tego wyroku wywiodła strona powodowa, która domagała się jego zmiany i uwzględnienia powództwa w całości albo też uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Apelujący zarzucił sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych polegających na uznaniu, że powód winien skutecznie wezwać pozwaną do dostarczenia lokalu socjalnego, podczas gdy uprawnienie do lokalu socjalnego przysługuje byłym najemcom. Nadto, naruszenie prawa materialnego - art. 18 ust. 5 u.o.p.l., art. 366 k.c. i art. 455 k.c. – poprzez uznanie, że aby gmina dopuściła się zaniechania opóźnienia w wykonaniu obowiązku musi być skutecznie do tego wezwana oraz pozwana jest zwolniona z odpowiedzialności w zakresie wypłaty odszkodowania za okres od dnia uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego do dnia upływu 30 dni od wezwania pozwanej do przedstawienia uprawnionym oferty najmu lokalu socjalnego. Powód zarzucił również naruszenie przepisów prawa procesowego – art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i uznanie, iż pozwany ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną powodowi dopiero po upływie 30 dni od wezwania pozwanej oraz naruszenie art. 322 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji wskazując na prawidłowość orzeczenia Sądu I instancji.

W następstwie wniesionej apelacji Sąd Okręgowy w Gliwicach wyrokiem z dnia 15 maja 2014 roku uchylił zaskarżone orzeczenie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Gliwicach, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy wskazał, że Sąd I instancji prawidłowo zakwalifikował żądanie pozwu przyjmując za podstawę prawną swego rozstrzygnięcia powołane przepisy prawa, jak również dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych. Przy czym Sąd II instancji ocenił, że obowiązek pozwanej dostarczenia lokalu socjalnego uprawnionym wynikał z orzeczenia sądu, obowiązek ten ukonstytuował się z chwilą uprawomocnienia orzeczenia, a jego realizacja nie była uzależniona od wezwania pozwanej przez byłych najemców do jego wykonania ani przez powoda. Ponieważ pozwana nie wywiązała się z obciążającego ją obowiązku ponosi ona odpowiedzialność za powstałe w następstwie tego szkody. Sąd Okręgowy wskazał również, że przewidziany w art. 18 ust. 5 u.o.p.l. gaśnie z upływem terminu związania gminy skutecznie złożoną ofertą zawarcia z uprawnionym umowy najmu lokalu socjalnego. Nadto, zwrócił uwagę, że w celu realizacji spornego obowiązku gmina jest zobowiązana do podjęcia odpowiednich działań faktycznych: pozyskanie odpowiedniego lokalu do mieszkaniowego zasobu gminnego, a następnie zaoferowanie go uprawnionym.

Przekazując sprawę do ponownego rozpoznania zaznaczył, że Sąd I instancji winien mieć na względzie, że obowiązek złożenia U. T. (2) i W. T. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego ukonstytuował się z chwilą uprawomocnienia wyroku eksmisyjnego i był niezależny od wezwania pozwanej przez powoda i uprawnionych. Nadto, Sąd Rejonowy uwzględni czas realizacji tego obowiązku z uwzględnieniem podjęcia czynności faktycznych, tj. pozyskania odpowiedniego lokalu i przedstawienia uprawnionym oferty umowy najmu konkretnego lokalu mieszkalnego, jak również czasu związania tą oferta.

W dalszym toku postępowania powód oświadczył, że wnosi i wywodzi jak dotychczas. Poza pismem z 20 i 27 września 2012 roku do chwili obecnej między stronami nie była wymieniona żadna korespondencja odnośnie propozycji konkretnych lokali socjalnych. W okresie objętym pozwem dotychczasowi najemcy płacili opłaty eksploatacyjne na rzecz wspólnoty obejmujące należności z tytułu zaliczki na koszty ogólne, fundusz remontowy, zaliczkę na zimną wodę i kanalizację – odprowadzanie ścieków, zaliczkę na opłaty z tytułu C.O., zaliczkę na pokrycie kosztów utrzymania wind, zaliczkę na koszty utrzymania anteny zbiorczej, zaliczkę na koszty wynagrodzenia zarządcy, zaliczkę na koszty utrzymania domofonu. W okresie dochodzonym pozwem wpłacili łącznie 3.531,45 zł. Na kwotę dochodzoną pozwem nie ma wpływu wyliczona suma opłat eksploatacyjnych, bowiem powód domaga się zapłaty rynkowego czynszu netto określonego jako różnica między kosztami utrzymania takiego lokalu a zyskiem, który mógłby uzyskać powód, gdyby wynajmował lokal na wolnym rynku.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód G. U. jest właścicielem lokalu położonego w G. przy ulicy (...).

(dowód umowa k.15-19)

Lokal położony w G. przy ulicy (...) zamieszkiwany jest przez U. T. (1) i W. T..

Wyrokiem z dnia 19 kwietnia 2011 roku Sąd Rejonowy w Gliwicach w sprawie I C 53/10 orzekł opuszczenie i opróżnienie tego lokalu przez U. T. (1) i W. T., jednocześnie ustalając im prawo do lokalu socjalnego. Wyrokiem z dnia 10 listopada 2011 roku Sąd Okręgowy w Gliwicach oddalił apelację. Wyrok uprawomocnił się w dniu 18 listopada 2011 roku.

U. T. (1) i W. T. nadal zajmują sporny lokal, zamieszkiwali w nim również w okresie od 19 listopada 2011 roku do 18 września 2012 roku. W okresie tym uiszczali opłaty eksploatacyjne za lokal (zaliczkę na koszty ogólne, fundusz remontowy, zimną wodę i odprowadzanie ścieków, zaliczkę na opłaty z tytułu C.O., na pokrycie kosztów utrzymania

wind, koszty utrzymania anteny zbiorczej, koszty wynagrodzenia zarządcy, koszty utrzymania domofonu) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, do której przynależy powód. Łącznie wpłacili z tego tytułu 3.531,45 zł.

(okoliczności bezsporne, a nadto: wyrok k. 8, wyrok k. 9, zeznania W. T. k. 198, zeznania U. T. (1) k. 198-198v)

W dniu 20 września 2012 roku powód zwrócił się do pozwanej o przyznanie lokalu socjalnego dla U. T. (1) i W. T.. W tym samym piśmie powód wystąpił do pozwanej z wezwaniem przedsądowym o zapłatę kwoty 6.000 zł tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego osobom uprawnionym do tego z mocy wyroku sądowego, w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania. Pismo to doręczono pozwanej w dniu 21 września 2012 roku.

Pismem z dnia 27 września 2012 roku pozwana poinformowała powoda, iż na chwilę obecną nie posiada lokalu socjalnego dla U. T. (1) i W. T. i nie jest w stanie sprostać swemu obowiązkowi nałożonemu przez Sąd. Pozwana nie dokonała dobrowolnej zapłaty należności.

(dowód: pismo z dnia 20.09. 2012 roku k.10-11, pismo z dnia 27.09. 2012 roku k. 12)

Wartość czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego w okresie od 19 listopada 2011 roku do 18 września 2012 roku wynosi 31,84 zł/m², tj. 1.200 zł miesięcznie. Wartość rynkowa czynszu netto z tytułu najmu lokalu (różnica pomiędzy dochodem brutto a wydatkami operacyjnymi, tj. rocznymi kosztami utrzymania lokalu ponoszonymi przez właściciela lokalu) wynosiła za okres od 19 listopada 2011 roku do 18 września 2012 roku łącznie 6.100 zł. Roczne koszty utrzymania lokalu ponoszone przez właściciela (koszty operacyjne) wynoszą 4.700 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego k. 127-152)

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na dokumentach załączonych do pozwu uznając je za wiarygodne. Sąd nie znalazł podstaw aby dokumenty kwestionować tym bardziej, że żadna ze stron ich nie kwestionowała.

Sąd uznał za przydatną dla rozstrzygnięcia w tej sprawie opinię biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, która była pełna, szczegółowa i odpowiadała na zadane biegłemu pytania, a nadto była niekwestionowana przez którąkolwiek ze stron postępowania.

Sąd zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności wskazać należy, że stosownie do art. 386 § 6 k.p.c. ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji wiążą zarówno sąd, któremu sprawa została przekazana, jak i sąd drugiej instancji, przy ponownym rozpoznaniu sprawy. Nie dotyczy to jednak wypadku, gdy nastąpiła zmiana stanu prawnego.

W niniejszym postępowaniu powód dochodził kwoty 6.000 zł tytułem odszkodowania. za zaniechanie przez pozwaną wykonania obowiązku przewidzianego w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.), tj. za niedostarczenie lokalu socjalnego U. T. (1) i W. T., którym takie uprawnienie przyznano wyrokiem Sądu Rejonowego w Gliwicach z dnia 19 kwietnia 2011 roku. Odszkodowanie dotyczyło okresu od 19 listopada 2011 roku do 18 września 2012 roku, obejmowała wyłącznie czynsz najmu netto jaki powód mógłby uzyskać, gdyby miał swobodę dysponowania opisanym w pozwie lokalem mieszkalnym, tj. czynszu określonego jako różnica między kosztami utrzymania lokalu a zyskiem, który mógłby osiągnąć powód.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r., nr 31, poz. 266 ze zm.) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł (ust. 3). Ustęp 5 tego przepisu stanowi, że 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.

Art. 417 § 1 k.c. stanowi, iż za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego lub inna osoba prawna wykonująca tę władzę z mocy prawa.

Odpowiedzialność gminy i dłużnika na podstawie art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów ma charakter odpowiedzialności in solidum (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2007 roku w sprawie o sygnaturze III CZP 121/07). Oznacza to, że odpowiedzialność Gminy nie ma charakteru odpowiedzialności subsydiarnej (tak m.in. w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2008 roku, V CSK 31/08).

Pozwana kwestionowała legitymację czynną powoda. Jak wykazało przeprowadzone postępowanie sporny lokal mieszkalny stanowi własność powoda. Załączone do pozwu dokumenty w postaci wyroku eksmisyjnego, orzeczenie Sądu Okręgowego w Gliwicach, a przede wszystkim umowa sprzedaży lokalu z dnia 9 marca 2004 roku potwierdziły posiadanie przez powoda stosownego tytułu prawnego do spornego lokalu mieszkalnego, a w konsekwencji że jest uprawniony do żądania od pozwanej zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku.

Z poczynionych ustaleń faktycznych wynikało, iż w sprawie zostały spełnione przesłanki odpowiedzialności pozwanej za szkodę wyrządzoną powodowi zaniechaniem wskazania przez pozwaną lokalu socjalnego byłym najemcom, wobec których orzeczono eksmisję z lokalu należącego do powoda.

Poza sporem pozostawało, iż U. T. (1) i W. T. utracili tytuł prawny do zajmowania tego lokalu. Prawomocnym wyrokiem eksmisyjnym przyznano im uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Pomimo nakazania uprawnionym opróżnienie wskazanego lokalu byli najemcy nie uczynił tego. Przeprowadzone postępowanie potwierdziło również, że byli najemcy regulowali w spornym okresie pewne opłaty związane z korzystaniem z lokalu, a to opłaty eksploatacyjne na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej. Jednocześnie U. T. (1) i W. T. nie regulowali innych należności związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego na rzecz powoda. G. U. był pozbawiony czynszu najmu jaki mógłby uzyskać, gdyby pozwana zaoferowała uprawnionym lokal socjalny i powód mógł swobodnie dysponować należącym do niego lokalem mieszkalnym.

Pozwana, pomimo nałożenia na nią wyrokiem sądowym obowiązku dostarczenia byłym lokatorom lokalu socjalnego, nie zaproponowała uprawnionym lokalu socjalnego. Fakt ten z kolei pozostawał w adekwatnym związku przyczynowym ze szkodą poniesioną przez powoda, albowiem dalsze zamieszkiwanie w lokalu powoda przez byłych lokatorów w lokalu i fakt nie regulowania wszystkich zobowiązań z tego tytułu (byli najemcy regulowali jedynie opłaty eksploatacyjne), powodował brak możliwości wynajęcia zajmowanego lokalu innym osobom (brak możliwości dysponowania lokalem), a w konsekwencji brak wpływu należności z tytułu czynszu najmu. W efekcie zaniechanie pozwanej w realizacji obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego dla uprawnionych wyrządziło powodowi szkodę.

Podkreślić również należy, że obowiązek pozwanej dostarczenia U. T. (1) i W. T. lokalu socjalnego ukonstytuował się z chwilą uprawnomocnienia wyroku eksmisyjnego, tj. z dniem 18 listopada 2011 roku. Jednocześnie obowiązek ten był całkowicie niezależny od wezwania pozwanej do jego realizacji zarówno przez uprawnionych, jak i powoda. Stąd też zasadnym jest ocena, iż w sprawie zostały spełnione przesłanki odpowiedzialności pozwanej za szkodę wyrządzoną powodowi zaniechaniem wskazania przez pozwaną lokalu socjalnego byłym najemcom.

W sprawie sporna pozostawała wysokość należnego powodowi odszkodowania i w tym zakresie Sąd oparł się o treść opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, z której wynikało, iż miesięczny czynsz najmu za lokal powoda w okresie od 19 listopada 2011 roku do 18 września 2012 roku wynosił 1.200 zł (31,84 zł/m²). Opinia ta nie była przez żadną ze stron postępowania kwestionowana.

W tym miejscu podkreślić należy, że jakkolwiek obowiązek pozwanej do dostarczenia lokalu socjalnego uprawnionym ukonstytuował się z chwilą uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego, to brak jest podstaw dla uznania, że pozwana winna zrealizować sporny obowiązek już z tą chwilą. Oczywistym jest bowiem, że pozwana nie dysponuje nieograniczonym zasobem lokali socjalnych, które mogłyby zostać niezwłocznie przedstawione eksmitowanym. Pozwana, na co słusznie zresztą zwrócił uwagę także Sąd Okręgowy w Gliwicach w swoich orzeczeniach (sygn. akt III Ca 1384/11, III Ca 2286/12), musi mieć pewien czas, w którym będzie mogła pozyskać i przygotować lokal socjalny dla określonych osób. Praktyka orzecznicza w sprawach dotyczących odszkodowań za niedostarczenie lokalu socjalnego przyjęła, że odpowiedni czas wynosi trzy miesiące, zaś termin ten można liczyć dopiero od chwili uprawomocnienia się wyroku orzekającego eksmisyję i obligującego gminę do dostarczenia eksmitowanemu lokalu socjalnego (dopiero bowiem z tym momentem orzeczenie konkretyzuje się w sposób ostateczny i w zasadzie niepodważalny). Dlatego stanowisko powoda o konieczności natychmiastowego dostarczenia uprawnionej osobie lokalu socjalnego nie znajduje uzasadnienia.

W kontekście powyższych wyjaśnień, żadaną kwotę należności głównej należało poddać korekcie. Ostatecznie Sąd uznał za zasadne domaganie się przez powoda odszkodowania za okres od 18 lutego 2012 roku 19 września 2012 roku, tj. łącznie za siedem miesięcy. Miesięczny czynsz najmu lokalu powoda w spornym okresie wynosił 1.200 zł, zatem należny czynsz najmu za okres od 18 lutego 2012 roku do 19 września 2012 roku wyniósł łącznie 7.560 zł (1.200 zł x 7 m-cy). Przy czym strona powodowa domagała się zapłaty należności w wysokości netto, tj. jako różnicy pomiędzy możliwym do osiągnięcia zyskiem a wydatkami związanymi z lokalem (kosztami utrzymania lokalu). Natomiast wskazana kwota 7.560 zł stanowi należność brutto, tj. zawiera w sobie różnego rodzaju obligatoryjne wydatki obciążające właściciela lokalu. Jak wyjaśniła biegła sądowa wysokość tych wydatków w przypadku lokalu powoda kształtuje się na poziomie 4.700 zł rocznie. Mając zatem na uwadze, że powód jest uprawniony do żądania odszkodowania od dnia 18 lutego 2012 roku (za 7 miesięcy) i uwzględnivszy wysokość miesięcznych obligatoryjnych wydatków związanych z lokalem, obciążających powoda ($4.700 \text{ zł} / 12 \text{ m-cy} = 391,66 \text{ zł/m-c}$), uznać należy, że jest on uprawniony do żądania od pozwanej zapłaty łącznie kwoty $4.034,98 \text{ zł}$ ($391,66 \text{ zł} \times 3 \text{ m-ce} = 1.174,98 \text{ zł}$; $4.700 \text{ zł} - 1.174,98 \text{ zł} = 3.525,02 \text{ zł}$; $7.560 \text{ zł} - 3.525,02 \text{ zł} = 4.034,98 \text{ zł}$).

W świetle powyższego, Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 4.034,98 zł, oddalając powództwo w pozostałym zakresie jak bezzasadne.

O odsetkach orzeczono stosownie do treści art. 481 § 1 i 2 k.c. Z uwagi na brak przepisu określającego termin, w którym gmina winna spełnić obowiązek zapłaty na rzecz właściciela odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego, do odsetek zastosowano przepis art. 455 k.c. W konsekwencji, odsetki ustawowe przysługiwały powodowi od upływu terminu określonego pozwanej w wezwaniach do zapłaty, czyli za okres od dnia 1 października 2012 roku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 § 1 k.p.c.

Na koszty procesu poniesione przez powoda składały się: opłata od pozwu w kwocie 300 zł, koszty zastępstwa procesowego przed Sądem I instancji 1.200 zł, opłata od apelacji 300 zł, koszty zastępstwa procesowego przed Sądem II instancji 600 zł, koszty zastępstwa przed Sądem I instancji 1.200 zł oraz zaliczka na wydatki 1.500 zł. Pozwana zaś poniosła koszty w kwocie 3.000 zł (wynagrodzenie pełnomocnika procesowego za I i II instancję).

Powód utrzymał się przy swoim żądaniu w 67%, a zatem winien ponieść 33 % kosztów procesu, tj. kwotę 2.673 zł ($8.100 \text{ zł} \times 33 \%$), a pozwana winna ponieść 67 % kosztów postępowania, a więc kwotę 5.427 zł ($8.100 \text{ zł} \times 67 \%$). Uwzględnivszy koszty poniesione przez strony (powód – 5.100 zł, pozwana – 3.000 zł), pozwana winna zwrócić powodowi kwotę 2.427 zł ($5.427 \text{ zł} - 3.000 \text{ zł}$).

W sprawie pozostały jeszcze do rozliczenia koszty sądowe tymczasowo poniesione przez Skarb Państwa – Sąd Rejonowy w Gliwicach, a to kwota 33,60 zł (wynagrodzenie biegłego sądowego). Zobowiązano zatem strony do zwrotu odpowiedniej części tej kwoty. Powód winien zwrócić 33 % ze 33,60 zł, a zatem 11,09 zł, a pozwana pozostałe 67 %, tj. 22,51 zł.

SSR Grzegorz Korfanty