

Sygn. akt I C 1055/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Korfanty

Protokolant: Anna Szner

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 listopada 2017 r. w G.

sprawy z **powództwa (...) S.A. w G.**

przeciwko Gminie G.

o zapłatę

- zasądza od pozwanej Gminy G. na rzecz powoda (...) S.A. w G. kwotę 12 723,98 zł (dwanaście tysięcy siedemset dwadzieścia trzy złote i 98/100) z każdorazowymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01.06.2016 r. oraz kwotę 6 081,77 zł (sześć tysięcy osiemdziesiąt jeden złotych i 77/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania;
- oddala powództwo w pozostałej części.

SSR Grzegorz Korfanty

Sygn. akt I C 1055/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 czerwca 2016 roku powódka (...) Spółka Akcyjna w G. wniosła o zasądzenie od pozwanej Gminy G. kwoty 13.344 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu i kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje żądanie strona powodowa podała, że dochodzi odszkodowania za niedostarczenie przez pozwaną lokalu socjalnego M. K. (1), wobec której wyrokiem z dnia 17 maja 2011 roku orzeczono eksmisję z lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G.. Wyrokiem tym przyznano M. K. (2) prawo do lokalu socjalnego. Pismem z 21 lipca 2014 roku powódka zwróciła się do pozwanej o wskazanie lokalu socjalnego. Ostatecznie pismem z 2 lipca 2015 roku pozwana poinformowała powódkę przydzieleniu M. K. (1) lokalu socjalnego, a 27 lipca 2015 roku eksmitowana zdała lokal należący do zasobów powódki.

Niniejszym pozwem powódka dochodzi odszkodowania za okres od sierpnia 2014 roku do lipca 2015 roku, kiedy nie mogła wynajmować należącego do jej zasobów mieszkania.

W odpowiedzi na pozew z dnia 2 września 2016 roku pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana zarzuciła, że powódka nie wykazała, iż w spornym okresie była właścicielem lokalu położonego w G. przy ul. (...), a zatem nie jest legitymowana czynnie do występowania w niniejszym postępowaniu. Dalej pozwana wskazała, że powódka nie wykazała należycie wysokości poniesionej przez nią szkody. Następnie podniosła, iż powódka nie wykazała również, iż faktycznie poniosła szkodę, za którą pozwana ponosiłaby odpowiedzialność. Powódka

dochodzi odszkodowania w zakresie hipotetycznego czynszu, a więc powinna przedstawić dowody będące podstawą jego wyliczenia. Nadto pozwana wskazała, iż w żaden sposób nie został wykazany przez powódkę fakt wynajęcia przedmiotowego lokalu po jego zwolnieniu przez eksmitowaną.

Pismem z 7 września 2016 roku powódka sprostowała oczywisty błąd znajdujący się w pozwie wskazując, iż lokal mieszkalny, którego dotyczy pozew znajduje się w G. przy ul. (...), a nie jak wskazano uprzednio 4/9.

Na rozprawie w dniu 13 września 2016 roku powódka wskazała, że przysługujące jej prawo własności lokalu wykazane zostało dołączonym do akt odpisem księgi wieczystej. Ponadto powódka sprecyzowała żądanie pozwu wskazując, iż na odszkodowanie w kwocie wskazanej w pozwie składa się opłata za czynsz, w tym opłata za media, tj. wodę i wywóz śmieci, za okres od 1 sierpnia 2014 roku do 27 lipca 2015 roku.

W piśmie procesowym wniesionym 20 września 2016 roku powódka wskazała, iż wprawdzie eksmitowana wyprowadziła się ze stanowiącego własność powódki lokalu mieszkalnego dnia 27 lipca 2015 roku, jednakże do wyliczeń przyjęto pełny miesiąc. Ponadto ze względu na trudności w wykazaniu utraconej kwoty opłaty za media powódka sprecyzowała żądanie pozwu wnosząc o przyznanie odszkodowania za okres 1 sierpnia 2014 roku do dnia 27 lipca 2015 roku obejmującego wyłącznie czynsz najmu, który uzyskalaby gdyby lokalem mogła swobodnie dysponować.

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały dotychczas zajęte stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) Spółka Akcyjna w G. jest właścicielem lokalu położonego w G. przy ulicy (...) o powierzchni 69,49 m² oraz wieczystym użytkownikiem gruntu, na którym posadowiony jest budynek, w którym lokal ten się znajduje.

/dowody: wypis aktu notarialnego Rep. A nr (...) k. 40-45, odpis zwykły księgi wieczystej (...) k. 39-45/

Wyrokiem zaocznym z dnia 23 kwietnia 2009 roku, sygn. akt I C 54/09, Sąd Rejonowy w Gliwicach nakazał M. K. (1), aby opuściła i opróżniła ten lokal mieszkalny oraz wydała go (...) S.A. w G. w stanie wolnym od osób i rzeczy. Wyrok ten w zakresie nieprzyznania pozwanej prawa do lokalu socjalnego został następnie uchylony i zmieniony wyrokiem z dnia 17 maja 2011 roku, w którym to Sąd ustalił uprawnienie M. K. (1) do otrzymania lokalu socjalnego, a do czasu wykonania tego zobowiązania przez Gminę G. wstrzymane zostało wykonanie eksmisji.

/dowody: wyrok z 23.04.2009r. k. 7, wyrok z 17.05.2011r. k. 8/

Powódka pismem z dnia 21 lipca 2014 roku wezwała pozwaną Gminę G. o udzielenie informacji w przedmiocie przewidywanego terminu oferowania uprawnionej M. K. (1) lokalu socjalnego. W odpowiedzi pismem z 1 sierpnia 2014 roku Gmina G. podała, że aktualnie nie dysponuje wolnymi lokalami socjalnymi.

/dowód: pismo z 21.07.2014r. k. 11, pismo z 7.08.2014r. k. 12/

Pomimo prawomocnego wyroku eksmisyjnego w okresie od 1 sierpnia 2014 roku do 27 lipca 2015 roku M. K. (1) nadal zamieszkiwała w lokalu przy ul. (...) w G., za co nie uiszczala należnych opłat.

W tym okresie na mieszkanie zakładowe w (...) S.A. oczekiwało wielu pracowników wpisanych w kolejkę oczekujących.

Po otrzymaniu decyzji o przyznaniu lokalu socjalnego M. K. (1) w dniu 27 lipca 2015 roku zdała lokal i wyprowadziła się z niego.

/dowód: zeznania świadka M. M. (1) k. 53v., pisma pracowników k. 15-18, protokół zdawczo-odbiorczy k. 9/

Szkoda, jaką powódka poniosła z uwagi na brak możliwości dysponowania swoim lokalem mieszkalnym w okresie od 1 stycznia 2014 roku do 27 lipca 2015 roku wynosiła 1.087,52 zł miesięcznie, a więc za cały okres wyniosła łącznie 12.723,98 zł.

(dowód: opinia biegłego sądowego k. 64-80)

Pismem z dnia 19 maja 2016 roku, doręczonym w dniu 25 maja 2016 roku, powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 26.688 zł tytułem odszkodowania za brak dostarczenia lokalu socjalnego uprawnionemu za okres 24 miesięcy. Pozwana odmówiła uwzględnienia żądania w piśmie z 1 czerwca 2016 roku.

/dowody: pismo z dnia 19.05.2016r. k. 13, pismo z dnia 1.06.2016r. k. 14/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił częściowo w oparciu o okoliczności bezsporne, w pozostałym zakresie opierając się o wymienione wyżej dowody z dokumentów, opinii biegłego sądowego i zeznania świadka M. M. (1).

Zarówno treść jak i autentyczność dokumentów zgromadzonych w materiale dowodowym nie były kwestionowane przez żadną ze stron, a i Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. W konsekwencji, Sąd przydał dokumentom tym moc dowodów w całości.

Na walor wiarygodności zasługiwały zeznania świadka M. M. (1), albowiem w ocenie Sądu były one jasne, spójne i logiczne i znalazły odzwierciedlenie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym.

Sąd postanowieniem z dnia 17 października 2016 roku na wniosek powódki dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia wysokości miesięcznego czynszu najmu, jaki powódka mogłaby uzyskać w warunkach rynkowych za sporny lokal w dochodzonym pozwem, jednakże omyłkowo, jako datę początkową Sąd wskazał 9 sierpnia 2014 roku. W wydanej opinii biegła B. R. wyliczyła, iż wysokość czynszu najmu przedmiotowego lokalu wynosi 1.087,52 zł miesięcznie, a więc za okres od 9 sierpnia 2014 roku do dnia 27 lipca 2015 roku wynosi łącznie 12.506 zł. Opinia nie była kwestionowana przez strony. Sąd uznał opinię biegłego sądowego za spójną, rzetelną i wiarygodną.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Podstawę prawną roszczenia powódki stanowi art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2014 r., poz. 150), 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. z 2014 r., poz. 121). 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. Ocena zakresu szkody pozostającej w normalnym związku przyczynowym ze zdarzeniem stanowiącym źródło szkody powinna opierać się na porównaniu stanu majątku poszkodowanego istniejącego po wystąpieniu zdarzenia wyrządzającego szkodę, z możliwym stanem tego majątku w przypadku, gdyby zdarzenie to nie wystąpiło, z uwzględnieniem warunku, czy stan ten jest typowym, zazwyczaj występującym następstwem zdarzenia wyrządzającego szkodę. Należy w związku z tym opowiedzieć się za oceną, że konieczność ponoszenia przez właściciela lokalu kosztów związanych z korzystaniem z mieszkania przez lokatorów, którzy nie ponoszą takich opłat, jest co do zasady normalnym następstwem niewykonania przez gminę obowiązku dostarczenia im lokalu socjalnego.

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

Pozwana w trakcie trwania procesu podniosła zarzut braku legitymacji powódki, wskazując, że powódka nie wykazała, iż jest właścicielem lokalu. W toku procesu Sąd ponad wszelką wątpliwość ustalił, że pozwana jest właścicielem lokalu. Co wynika z odpisu z księgi wieczystej (...).

W dalszej części pozwana podniosła, że powódka nie wykazała, iż M. K. (1) faktycznie zajmowała w lokalu powódki. Powódka udowodniła, że M. K. (1) zajmowała przedmiotowy lokal przedmiotowy lokal w spornym okresie, objętym pozwem, powołując dowód z zeznań świadka M. M. (1), które Sąd uznał za wiarygodne. Również z przedłożonego w sprawie protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu mieszkalnego wynika, iż M. M. (2) wyprowadziła się dopiero w dniu 27 lipca 2015 roku i do tego czasu zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu. Prawdziwość wskazanego dokumentu jak również jego treść nie była kwestionowana przez pozwaną.

Kolejno pozwana podniosła, że powódka nie tylko nie udowodniła wysokości poniesionej szkody, ale także nie wykazała, że w istocie tą szkodę poniosła. Natomiast odpowiedzialność gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego byłemu lokatorowi i lokatora wobec właściciela lokalu jest odpowiedzialnością in solidum. Wskutek braku wpłat czynszu dokonywanych przez byłego najemcę, pozwana zobowiązana jest do pokrycia całości szkody powstałej w majątku powódki. Należy przy tym podkreślić, że odpowiedzialność odszkodowawcza gminy nie jest odpowiedzialnością subsydiarną w stosunku do obowiązku osoby uprawnionej do lokalu socjalnego z mocy wyroku orzekającego eksmisję, wynikającego z art. 18 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2008 roku, sygn. V CSK 31/08, publ. OSNC-ZD 2009/1/16).

I tak odnosząc się to powyższego zarzutu, Sąd mając na uwadze treść opinii biegłego z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości wydanej w sprawie, uznał w/w zarzut za bezzasadny. Biegły wskazał, że w okresie od dnia 9 sierpnia 2014 roku do 27 lipca 2015 roku powódka mogła otrzymać z tytułu czynszu najmu kwotę 1.087,52 zł miesięcznie, a więc 12.506 zł za cały ten okres. W oparciu o ustalenia biegłego sądowego Sąd obliczenia rozszerzył od dnia 01 sierpnia 2014, że za cały sporny okres objęty pozwem, to jest od dnia 1 sierpnia 2014 roku do dnia 27 lipca 2015 roku powódka mogłaby z tytułu czynszu najmu uzyskać kwotę 12.723,98 zł. (11,7 miesięcy x 1.087,52 zł miesięcznie wartości rynkowego czynszu)

Mając na uwadze powyższe Sąd zasądził na rzecz powódki kwotę 12.723,98 zł z każdorazowymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 czerwca 2016 roku. O odsetkach Sąd orzekł na mocy art. 481 k.c. zgodnie z żądaniem pozwu.

W pozostałym zakresie powództwo oddalono, jako bezzasadne.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., stosunkowo je rozdzielając. Na koszty procesu po stronie powodowej złożyły się następujące kwoty: 668 zł tytułem opłaty od całościowego żądania, 2.400 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika, 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 1.127,39 tytułem wynagrodzenia biegłego sądowego. Pozwana poniosła 2.400 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika. Łącznie koszty w przedmiotowej sprawie wyniosły 6.612,39 zł. Skoro powódka przegrała w 4,65 % swojego roszczenia, powinna ponieść 4,65 % kosztów procesu, zaś pozwana przegrawszy w 95,35 % winna ponieść koszty postępowania w tej części. Wobec poniesienia przez obie strony wskazanych kwot, należało zasądzić od pozwanej na rzecz powódki kwotę 6.081,77 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Grzegorz Korfanty