

Sygn. akt: I C 1047/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 marca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Jank
Protokolant:	sekr. sądowy Katarzyna Chachulska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 marca 2017 r. w G.

sprawy z powództwa **B. O.**

przeciwko Gminie M. G.

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanej Gminy M. G. na rzecz powódki B. O. kwotę 2284, 05 zł (dwa tysiące dwieście osiemdziesiąt cztery i pięć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 8 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty

II. umarza postępowanie co do kwoty 175, 95 zł (sto siedemdziesiąt pięć złotych i dziewięćdziesiąt pięć groszy)

III. oddala powództwo w pozostałym zakresie

IV. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 554,12 zł (pięćset pięćdziesiąt cztery złote i dwanaście groszy) z tytułu zwrotu kosztów postępowania

V. nakazuje ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 766,16 zł (siedemset sześćdziesiąt sześć złotych i szesnaście groszy) z tytułu zwrotu wydatków tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa

Sygn. akt I C 1047/16

UZASADNIENIE

Powódka B. O. wniosła pozew przeciwko Gminie M. G., domagając się zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz kwoty 3000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także zasądzenia na swoją rzecz kosztów proces.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że jest współwłaścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...) w G.. W znajdującym się w tej nieruchomości lokalu nr (...) zamieszkują dłużniczki T. B. i M. B., wobec których Sąd Rejonowy w Gdyni orzekł eksmisję z jednoczesnym ustaleniem, że przysługuje im uprawnienie do lokalu socjalnego. Pomimo tego pozwana od uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego nie złożyła T. B. i M. B. oferty najmu lokalu socjalnego, zaś dłużniczki zajmują lokal powódki uiszczając na jej rzecz średnio 250 zł miesięcznie. Powódka podniosła, że ma zamiar wynająć sporny lokal na warunkach wolnorynkowych, co umożliwi jej uzyskiwanie wyższego czynszu najmu w kwocie 850 zł, jednak będzie to możliwe dopiero po przeprowadzeniu eksmisji dłużniczek. Tymczasem, pozwana

Gmina w sposób uporczywy nie wykonuje swojego obowiązku. Powódka wyjaśniła, iż kwota dochodzona tytułem odszkodowania dotyczy okresu od dnia 1 marca 2016r. do dnia 31 lipca 2016r. i stanowi różnicę pomiędzy możliwym do osiągnięcia w tym okresie czynszem wolnorynkowym w wysokości 4.250,00 zł, a kwotą odszkodowania uiszczoną w tym czasie przez dłużniczki (w sumie 1.280,24 zł).

(pozew k. 2-4)

W odpowiedzi na pozew pozwana Gmina M. G. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, kwestionując powództwo co do wysokości.

Pozwana wskazała, iż powódka w żaden sposób nie wykazała wysokości szkody, albowiem nie zaoferowała żadnych dowodów pozwalających na zweryfikowanie zawartego w pozwie wyliczenia. Przede wszystkim powódka nie udowodniła wysokości czynszu, jaki mogłaby osiągnąć z wynajmu lokalu mieszkalnego na wolnym rynku. Pozwana podniosła, że brak jest również dowodu na okoliczność ustalenia kwot faktycznie uiszczanych miesięcznie przez zamieszkujące w lokalu osoby.

(odpowiedź na pozew k. 17).

Na rozprawie w dniu 7 marca 2017r. powódka podtrzymała żądanie pozwu co do kwoty 2.824,05 zł, zaś w pozostałym zakresie cofnęła powództwo. Pełnomocnik pozwanej wyraził zgodę na częściowe cofnięcie powództwa.

(oświadczenie powódki k. 75v-76 płyta CD k. 78, oświadczenie pełnomocnika pozwanej k. 76 płyta CD k. 78)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Prawomocnym wyrokiem wydanym w sprawie o sygn. akt I C 822/15 Sąd Rejonowy w Gdyni nakazał T. B. i M. B. opróżnić, opuścić i wydać właścicielom lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku znajdującym się w G. przy ul. (...). Jednocześnie Sąd przyznał T. B. i M. B. prawo do lokalu socjalnego i nakazał wstrzymanie wykonania wyroku do czasu złożenia przez Gminę M. G. oferty najmu lokalu socjalnego.

(okoliczności bezsporne)

Powódka B. O. jest współwłaścicielką nieruchomości przy ul. (...) w G. i przedmiotowy lokal mieszkalny nr (...) chce przeznaczyć na wynajem na wolnym rynku.

(dowód: zeznania świadka T. O. k. 27-27v)

Do dnia dzisiejszego Gmina M. G. nie zaoferowała najmu lokalu socjalnego, w związku z czym T. B. i M. B. nadal zamieszkują w lokalu przy ul. (...). T. B. i M. B. w okresie od 1 marca 2016r. do 31 lipca 2016r. uiściły na rzecz powódki kwotę 1.280,24 zł, z czego 504,29 zł przeznaczone było na uregulowanie opłat za eksploatację mediów w zajmowanym lokalu mieszkalnym. W związku z powyższym, uzyskane przez powódkę odszkodowanie za zajmowanie spornego lokalu bez tytułu prawnego w okresie objętym żądaniem pozwu wyniosło 775,95 zł.

(dowód: zeznania świadka T. O. k. 27-27v, zestawienie transakcji bankowych k. 71; faktury VAT z wyszczególnieniem opłat za media k. 72-74)

Za okres od dnia 1 marca 2016r. do dnia 31 lipca 2016r. czynsz wolnorynkowy, jaki mogłaby osiągnąć powódka z tytułu najmu spornego lokalu wynosił miesięcznie 3060 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego P. P. k. 34-46, uzupełniająca opinia ustna biegłego sądowego P. P. k. 75v, płyta CD k. 78)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny był niesporny pomiędzy stronami w zakresie okoliczności dotyczących zamieszkiwania w lokalu T. B. i M. B., w stosunku do których wydano prawomocny wyrok eksmisyjny z ustaleniem prawa do lokalu socjalnego, jak również co do okoliczności, iż do chwili wyrokowania pozwana nie przedstawiła im oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Ponadto Sąd ustalił tenże stan faktyczny na podstawie dokumentów przedłożonych przez powódkę oraz zeznań świadka, które nie budzą wątpliwości Sądu co do swej prawdziwości oraz wiarygodności, a nadto nie były kwestionowane przez żadną ze stron, zatem brak było podstaw do odmowy dania im wiary.

Na okoliczność ustalenia wysokości szkody Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego do spraw czynszów P. P.. W ocenie Sądu pisemna opinia z dnia 05.01.2017r. wraz z ustną opinią uzupełniającą z dnia 07.03.2017r. stanowią pełnowartościowy materiał dowodowy na okoliczność ustalenia wysokości rynkowego czynszu najmu spornego lokalu w okresie objętym pozwem. W pisemnej opinii biegły w sposób wyczerpujący wyjaśnił, na jakich podstawach oparł swoją opinię oraz wskazał czynniki, które miały decydujący wpływ na ostateczne ustalenie efektywnej stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...). I tak, biegły uznał, że sporny lokal posiada niski standard umeblowania i wyposażenia oraz zaniżony standard wykończenia. Wpłynęło to na konieczność odpowiedniej modyfikacji współczynników korygujących wartość stawki czynszu najmu, gdyż lokal stanowiący własność powódki znacznie odbiega od poziomu innych mieszkań, oferowanych na wolnym rynku. Dodatkowo biegły wskazał, że z uwagi na rynkowe uwarunkowania i niski standard lokalu, potencjalne straty z tytułu pustostanów będą kształtować się na poziomie 15% w skali roku, co jest zjawiskiem typowym przy obowiązującej koniunkturze. Powódka zakwestionowała opinię wskazując, że przed wynajęciem zamierza wykonać prace budowlane, w wyniku których stan lokalu ulegnie poprawie. Okoliczność ta – zdaniem powódki – winna zostać przez biegłego uwzględniona przy wydaniu opinii. Dodatkowo powódka podniosła, że jej zamiarem jest wynajem lokalu na czas nieokreślony, w związku z czym nie jest uzasadniona korekta stawki czynszu o okresy niewynajęcia lokalu. W ustnej opinii biegły ustosunkował się do podniesionych zastrzeżeń oraz podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie. W pierwszej kolejności biegły logicznie zauważył, że nie jest mu znany zakres remontu, jaki chciałaby przeprowadzić powódka. Przy wycenie stawki czynszu odnosił się zatem do stanu rzeczy istniejącego w chwili wydawania opinii, nie zaś do hipotetycznego stanu lokalu, jaki ten miałby prezentować po przeprowadzeniu przez powódkę prac o nieustalonym bliżej zakresie. Biegły w sposób jasny i nie budzący wątpliwości wyjaśnił nadto, że okresy pustostanów to zjawisko normalne na rynku nieruchomości, niezależne od preferowanego przez właściciela okresu wynajmu. W ocenie Sądu opinie sporządzone zostały rzetelnie i fachowo przez osobę posiadającą specjalistyczną wiedzę z zakresu szacowania czynszów, zaś wnioski z nich wynikające są jasno i należyście uzasadnione, wolne od błędów logicznych oraz wewnętrznych sprzeczności. Stąd też Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania konkluzji w nich zawartych. Nie były one również, po sporządzeniu opinii uzupełniającej w odpowiedzi na zarzuty powódki, kwestionowane przez żadną ze stron.

Normatywną podstawę roszczenia powódki stanowił art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 lipca 2001 r. (Dz. U. z 2005 nr 31 poz. 266 z późn. zm.) w zw. z art. 417 k.c., zgodnie z którym 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.

Zgodnie z powyższym do przyjęcia odpowiedzialności pozwanej Gminy konieczne było zaistnienie łącznie trzech przesłanek: szkody po stronie powódki, niezgodnego z prawem działania lub zaniechania pozwanej przy wykonywaniu władzy publicznej oraz związku przyczynowego pomiędzy szkodą a zachowaniem pozwanej. Wszystkie wymienione okoliczności zostały, w ocenie Sądu, w przedmiotowej sprawie wykazane przez powódkę, gdyż zgodnie z treścią art. 6 k.c. i wyrażoną w nim zasadą rozkładu ciężaru dowodu to na niej spoczywał obowiązek udowodnienia poniesionej szkody.

Odnośnie konieczności wykazania bezprawności działania pozwanej Gminy M. G., poprzez które powódka doznała szkody, należy wskazać, iż dostarczanie lokali socjalnych jest ustawowym obowiązkiem gminy wynikającym z przepisu art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Jest to więc obowiązek bezwzględny nałożony na nią przez ustawodawcę. W konsekwencji, ograniczone możliwości Gminy w zakresie gospodarowania lokalami socjalnymi i

fakt, iż przyznawanie tych lokali osobom uprawnionym odbywa się według ściśle określonych zasad, przestrzeganych przez Gminę, nie stanowią usprawiedliwienia dokonanego przez nią zaniechania w tym zakresie. Należy zwrócić uwagę, że uchwała Rady Gminy jest aktem prawa miejscowego niższej rangi niż przepisy ustawy. Dlatego też postanowienia uchwały nie mogą być usprawiedliwieniem dla bliżej nieokreślonego w czasie odraczania przez Gminę wykonania obowiązku wynikającego z ustawy. Przeciwna argumentacja prowadziłaby do zaakceptowania tezy, iż Gmina może dowolnie, w sposób korzystny dla siebie, ustalać zasady, na których wykona przepisy ustawy. Wówczas przepisy o obowiązku zapłaty odszkodowania za nie złożenie oferty lokalu socjalnego byłyby przepisami martwymi, ponieważ Gmina nigdy nie działałaby bezprawnie, przestrzegając przepisów własnej uchwały, choćby prowadziły one do nie wypełniania norm rangi ustawowej. Dlatego, w ocenie Sądu, w sprawie niniejszej należało uznać, iż co do zasady, pozwana odpowiada za szkodę, spowodowaną nie dostarczeniem lokalu socjalnego eksmitowanemu lokatorowi, jaką ponosi właściciel z uwagi na niemożność swobodnego dysponowania należącym do niego lokalem. Już samo nieprzedstawienie przez pozwaną oferty umowy najmu lokalu socjalnego, to jest nie wykonanie przez Gminę jej ustawowego obowiązku, stanowi zaniechanie w rozumieniu art. 417 § 1 k.c. i należy uznać, że taki pogląd został ugruntowany w orzecznictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego (m.in. wyrok SN z 2004-02-18 V CK 253/03 L., który stanowi, że odpowiedzialność gminy nie jest uzależniona od wykazania winy, przeciwnie, podstawą roszczenia odszkodowawczego jest sam fakt niedostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego).

W ocenie Sądu powódka wykazała, iż w okresie objętym sporem tj. od marca 2016r. do końca lipca 2016r., poniosła szkodę oraz, że szkoda powstała przez fakt, iż Gmina G. nie złożyła T. B. i M. B. oferty najmu lokalu socjalnego.

Pojęcie szkody w rozumieniu art. 417 k.c. obejmuje bądź uszczerbek w majątku (*damnum emergens*) lub brak możliwości uzyskania korzyści (*lucrum cessans*), która jest wynikiem działania niezgodnego z prawem. Należy nadmienić, iż winna ona zostać w określony sposób uwidoczniona, tak by w sposób precyzyjny i jednoznaczny można było określić jej rozmiar. Wskazać również należy, iż roszczenie odszkodowawcze właściciela lokalu przeciwko gminie przewidziane w art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie lokatorów (...) w związku z art. 417 k.c. obejmuje wynagrodzenie szkody w pełnej wysokości (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2008 r., III CZP 46/08). W przypadku dochodzenia naprawienia szkody o charakterze nieosiągniętego zysku (*lucrum cessans*) koniecznym jest wykazanie przez powoda, że w przypadku, gdyby stanowiący jego własność lokal, nie byłby zajmowany przez osoby prawomocnie eksmitowane, uzyskałby z tytułu jego najmu dochód w wysokości kwoty dochodzonej w pozwie.

Zarówno według poglądów zawartych w orzecznictwie, jak i w literaturze, kwestię ustalenia szkody w postaci utraconych korzyści kształtuje się na podstawie okoliczności, które wystąpiły po okresie spodziewanych korzyści, z takim założeniem, że korzyść w okresie poprzednim zostałaby osiągnięta. Jednakże w każdym przypadku utrata korzyści musi być przez żądającego odszkodowanie udowodniona. Nie chodzi tu o przeprowadzenie dowodu w sensie wykazania tego, co do pewności, ale z tak dużym prawdopodobieństwem, że praktycznie można w świetle doświadczenia życiowego przyjąć, że utrata korzyści rzeczywiście miała miejsce (zob. wyrok SN z dnia 21.06.2001 roku, IV CKN 382/00, LEX 52543). Ustalenie tego rodzaju szkody polega na stwierdzeniu różnicy między stanem majątkowym osoby poszkodowanej, rzeczywiście istniejącym po zdarzeniu wyrządzającym szkodę i stanem majątku hipotetycznym, który by się wytworzył, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie nastąpiło. Przy czym ten stan hipotetyczny powinien być wystarczająco prawdopodobny.

W ocenie Sądu, powódka w sposób jednoznaczny wykazała wysokość poniesionej przez siebie szkody, określając ją w postaci możliwego do uzyskania wolnorynkowego czynszu z najmu przedmiotowego lokalu i wnioskując o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego do spraw czynszów na tę okoliczność. Ustalając wysokość szkody w zakresie *lucrum cessans* Sąd oparł się w szczególności na wnioskach zawartych w opinii biegłego sądowego, które przyjął jako własne. Z treści opinii wynika, że wolnorynkowa wartość czynszu najmu lokalu, jaki mogłaby uzyskać powódka, wynosiła w spornym okresie 3.060,00 zł. Mając na uwadze wyniki postępowania dowodowego Sąd ustalił nadto, że T. B. i M. B. w spornym okresie uiściły na rzecz powódki kwotę 775,95 zł. Powódka na rozprawie w dniu 7 marca 2017r. cofnęła powództwo ponad kwotę 2.824,05 zł, na co zgodę wyraziła pozwana. W związku z powyższym ostatecznie sprezyzowane żądanie powódki co do kwoty głównej jest uzasadnione w części, tj. co do kwoty 2.284,05 zł, jako różnicy

między wysokością rynkowej stawki możliwego do uzyskania czynszu wedle ustaleń biegłego a miesięcznymi wpłatami dokonywanymi przez osoby zajmujące przedmiotowy lokal na poczet korzystania z lokalu.

W związku z powyższym Sąd uznał, iż roszczenie powódki zasługuje na uwzględnienie jedynie w części i w punkcie 1 wyroku na podstawie art. 417 § 1 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) Sąd zasądził od pozwanej Gminy M. G. na rzecz powódki B. O. kwotę 2.284,05 zł. W przedmiotowej sprawie powódka domagała się również zasądzenia odsetek od kwoty zasądzonej na jej rzecz. Sąd stosownie do treści art. 455 k.c., który stanowi, że jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony, ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania, oraz art. 481 § 1 i 2 k.c. i art. 482 k.c. zasądził od pozwanej na rzecz powódki odsetki ustawowe od kwoty zasądzonej w punkcie 1 wyroku od dnia 8 sierpnia 2016r. tj. od dnia wniesienia pozwu - do dnia zapłaty. Sąd zważył bowiem, iż pozwana była wzywana przez powódkę do zapłaty już przed wniesieniem niniejszego pozwu, a zatem niewątpliwie winna była liczyć się z obowiązkiem zapłaty odszkodowania. Skoro zatem powódka wносиła o zasądzenie odsetek dopiero od dnia wniesienia pozwu to jej żądanie jest uzasadnione w całości, o czym sąd orzekł w punkcie I wyroku.

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie 2 wyroku zapadło na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. w myśl którego sąd umarza postępowanie, jeżeli pozew został cofnięty przez powoda ze skutkiem prawnym. Pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego, aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem po-łączone jest zrzeczenie się roszczenia – aż do wydania wyroku (art. 203 § 1 k.p.c.). W niniejszej sprawie cofnięcie pozwu ponad kwotę 2.824,05 zł nastąpiło za zgodą pozwanej, zaś z okoliczności nie wynika, aby cofnięcie było sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego albo zmierzało do obejścia prawa (art. 203 § 4 k.p.c.). W świetle powołanych przepisów, oświadczenie powódki o cofnięciu pozwu uznać należało za skuteczne i prawnie dopuszczalne. Mając powyższe na uwadze, Sąd umorzył postępowanie co do kwoty 175,95 zł.

W punkcie 3 wyroku Sąd na podstawie art. 417 § 1 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) a contrario oddalił powództwo w pozostałym zakresie jako niezasadne. W ocenie Sądu, powódka nie wykazała bowiem, iż poprzez niezgodne z prawem działanie Gminy M. G. – niedostarczenie lokalu socjalnego - poniosła ona szkodę wykraczającą ponad kwotę wynikającą z opinii biegłego, i że powyższe okoliczności są powiązane przyczynowo.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie 4 wyroku zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z § 2 pkt. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 507) w brzmieniu sprzed nowelizacji z dnia 27.10.2016r. Powódka pierwotnie dochodziła w niniejszym postępowaniu kwoty 3000 zł, zaś Sąd zasądził na jej rzecz kwotę 2.284,05 zł. Powódka wygrała zatem proces co do ok. 76% żądania pozwu, zaś strona pozwana co do ok. 24% tegoż żądania. W toku postępowania strona powodowa poniosła koszt opłaty sądowej od pozwu w kwocie 150 zł. Powódce należała się zatem kwota 114 zł (150 × 76%). Strona pozwana poniosła koszty procesu w łącznej wysokości 1.200 zł (wynagrodzenia pełnomocnika w stawce minimalnej w kwocie 1.200 zł), z czego 24% stanowi kwotę 288 zł. Nadto, w sprawie powołany został biegły, którego wynagrodzenie wyniosło 1.966,16 zł. Zgodnie z podaną zasadą pozwana powinna ponieść 76% tego wynagrodzenia, a powódka 24% (471,88 zł). W związku z uiszczeniem przez stronę powodową zaliczki na wynagrodzenie biegłego w kwocie 1.200,00 zł, pozwana zobligowana był do zwrotu na rzecz powódki dodatkowej kwoty 728,12 zł (1.200 zł – 471,88 zł). Biorąc pod uwagę powyższe obliczenia Sąd w punkcie 3 sentencji wyroku zasądził na rzecz powódki kwotę 554,12 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Natomiast dokonując rozliczenia tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa kosztów wynagrodzenia dla biegłego sądowego Sąd stosownie do wyniku procesu, (art. 100 k.p.c.), na podstawie art. 5 ust. 1 pkt. 3, art. 83 ust. 2 i art.113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28.07.2005r (Dz. U. nr 167 poz. 1398 z późn. zm), w punkcie 5 wyroku, nakazał ściągnięcie od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 766,16 tytułem brakujących kosztów wynagrodzenia biegłego poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.