

Sygn. akt: I C 436/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 maja 2018 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
-----------------	-------------------------

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 30 maja 2018 r. w G.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **J. G.**

przeciwko **Gminie M. G.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej Gminy M. G. na rzecz powoda J. G. kwotę 24.554,21 zł (dwadzieścia cztery tysiące pięćset pięćdziesiąt cztery złote 21/100);

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanej Gminy M. G. na rzecz powoda J. G. kwotę 2.230 zł (dwa tysiące dwieście trzydzieści złotych) tytułem kosztów procesu;

IV. nakazuje ściągnąć od pozwanej Gminy M. G. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 119,99 zł (sto dziewięćnaście złotych 99/100) tytułem zwrotu kosztów opinii biegłego wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sygn. akt: I C 436/17

UZASADNIENIE

Powód J. G. wniósł pozew przeciwko Gminie M. G., domagając się od pozwanej zapłaty kwoty 18.200 zł tytułem odszkodowania za brak możliwości korzystania z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) w G., stanowiącego jego własność.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że w dniu 15 września 2015 roku Sąd Rejonowy w Gdyni w sprawie o sygn. akt I C 425/15 nakazał I. R., aby opuściła, opróżniła i wydała powodowi lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...) w G. i jednocześnie orzekł, że przysługuje jej uprawnienie do lokalu socjalnego oraz wstrzymał w stosunku do niej wykonanie eksmisji do czasu złożenia oferty najmu lokalu socjalnego. Powód pismem z 2015 roku wezwał pozwaną do realizacji prawomocnego wyroku, na co pozwana poinformowała go pismem z dnia 05 stycznia 2016 roku, że o kolejności wskazania lokalu socjalnego decyduje data zarejestrowania wyroku. Kolejnym pismem z dnia 13 stycznia 2016 roku powód zwrócił się o priorytetowe przyznanie I. R. lokalu socjalnego, jednak pozwana poinformowała, że uprawniona do lokalu socjalnego znajduje się 675 pozycji ogólnej listy oczekujących. Powód podał również, że wezwał

pozwana do dobrowolnego spełnienia świadczenia, co jednak pozostało bezskuteczne. Kwota dochodzona pozwem obejmuje odszkodowanie za okres od dnia 10 listopada 2015 roku do dnia 23 grudnia 2016 roku, tj. śmierci I. R.. Powód podkreślił, że wysokość odszkodowania odpowiada rynkowej wysokości utraconych korzyści, jakie mógłby osiągnąć na wolnym rynku, dysponując opróżnionym lokalem. Powód oparł swoje wyliczenia na ofertach najmu podobnych nieruchomości.

(pozew – k. 3-5)

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, kwestionując je w szczególności co do wysokości. Zdaniem pozwanej powód nie udowodnił wysokości swojego roszczenia. Wskazała, że oferty najmu podobnych nieruchomości nie dotyczą przedmiotowego lokalu.

(odpowiedź na pozew – k. 38-39)

Pismem z dnia 04 września 2017 roku powód rozszerzył powództwo do kwoty 24.588,21 zł, na co składa się kwota 18.806 zł jako korzyści, jakie spodziewał się osiągnąć w okresie od dnia 10 listopada 2015 roku do dnia 23 grudnia 2016 roku przy założeniu stawki 1.400 zł za 12 miesięcy oraz 933 zł za listopad 2015 roku oraz 1.073 zł za grudzień 2016 roku; oraz kwota 5.782,21 zł obejmująca opłaty eksploatacyjne za okres od dnia 10 listopada 2015 roku do dnia 23 grudnia 2016 roku.

(pismo procesowe powoda z dnia 04.09.2017r. – k. 50-51)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód J. G. jest właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość, lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w G..

(okoliczności bezsporne)

Prawomocnym wyrokiem z dnia 15 września 2015 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 425/15 Sąd Rejonowy w Gdyni nakazał I. R., aby opuściła, opróżniła i wydała powodowi J. G. lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku nr (...) przy ul. (...) w G.. Jednocześnie Sąd ustalił, że pozwanej I. R. przysługuje prawo do lokalu socjalnego i nakazał wobec niej wstrzymanie wykonania eksmisji do czasu złożeniu jej przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o odpis wyroku Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 15.09.2015r. – k. 7)

Na dzień 10 lutego 2016 roku I. R. znajdowała się na 675 pozycji ogólnej listy zobowiązań pozwanej w zakresie wskazania i wynajęcia lokalu socjalnego. Pozwana Gmina M. G. do czasu zgonu I. R. nie przyznała I. R. lokalu socjalnego i do czasu zgonu zamieszkiwała ona w dotychczasowym lokalu.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o pisma pozwanej z dni: 05.01.2015r. – k. 12, 10.02.2016r. – k. 11)

Pismem z dnia 01 lutego 2017 roku pozwana umorzyła postępowanie dotyczące dostarczenia lokalu socjalnego I. R. na skutek jej zgonu w dniu 23 grudnia 2016 roku.

(pismo pozwanej z dnia 01.02.2017r. – k. 8)

Pismem z dnia 16 lutego 2016 roku powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 4.200 zł z tytułu odszkodowania za niewykonanie obowiązku złożenia I. R. umowy najmu lokalu socjalnego. Tak samo uczynił powód pismem z dnia 05 kwietnia 2016 roku wzywając pozwaną do zapłaty kwoty 5.600 zł oraz pismem z dnia 06 maja 2016 roku, wzywając do zapłaty kwoty minimum po 1.400 zł za każdy miesiąc za okres od listopada 2015 roku do dnia zapłaty wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie należnymi za okres od 11. dnia każdego miesiąca do dnia zapłaty.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: wezwania do zapłaty z dni: 16.02.2016r. – k. 13, 05.04.2016r. – k. 14, 06.05.2016r. – k. 15-16)

Pozwana każdorazowo odmawiała dobrowolnego spełnienia świadczenia.

(pisma pozwanej z dni: 23.03.2016r. – k. 10, 12.05.2016r. – k. 9)

Wysokość możliwego do uzyskania przez powoda wolnorynkowego czynszu najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) zajmowanego przez I. R. za okres od dnia 10 listopada 2015 roku do dnia 23 grudnia 2016 roku, przy założeniu, że powód miałby możliwość swobodnego dysponowania tym lokalem w stanie opuszczonym przez osobę eksmitowaną na podstawie prawomocnego wyroku sądu, wynosi 18.772 zł, przy czym stawka miesięcznego czynszu wynosiłaby w takim przypadku 1.400 zł. Lokal powoda znajdował się w stanie umożliwiającym jego wynajęcie.

(dowód: dokumentacja fotograficzna – płyta CD k. 2, zapytania – k. 61-71, pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. Ś. – k. 85-109)

W okresie od listopada 2015 roku do grudnia 2016 roku zajmująca lokal I. R. nie uiszczala opłat z tytułu jego eksploatacji. Koszty te w wysokości 5.782,21 zł poniósł powód.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: zaświadczenie z dnia 04.09.2017r. – k. 52, wyciąg z rachunku bankowego powoda – k. 53-60)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów oraz dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. Ś..

Oceniając zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrył się żadnych podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej dokumentów w postaci wyroku eksmisyjnego oraz korespondencji stron. Podkreślić bowiem należy, iż dokumenty w postaci orzeczeń sądowych mają charakter dokumentów urzędowych i w związku z tym korzystają one z domniemania autentyczności i zgodności z prawdą wyrażonych w nich oświadczeń, których w toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie obaliła w trybie art. 252 k.p.c. W przypadku dokumentów mających charakter dokumentów prywatnych w postaci korespondencji stron pomiędzy powodem a pozwaną żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów ani nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi dokumentami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych. Za pozbawiony znaczenia dowodowego Sąd uznał przedłożone przez powoda wydruki z ofert najmu lokali mieszkalnych, albowiem nie były przydatne dla określenia wysokości wolnorynkowego czynszu lokalu zajmowanego przez I. R., tym bardziej, że była to kwestia sporna i w związku z tym Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego.

W ocenie Sądu brak było również podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej pisemnej opinii przedstawionej w niniejszej sprawie przez biegłego sądowego J. Ś.. Zdaniem Sądu przedmiotowa opinia stanowi pełnowartościowy dowód w sprawie, gdyż została sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednią wiedzę fachową z dziedziny szacowania nieruchomości, a nadto opinia ta jest jasna, logiczna i wewnętrznie niesprzeczna, zaś wnioski końcowe są kategoryczne i zostały dobrze uzasadnione. Nadto, przedstawiona opinia nie budzi żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego czy wiedzy powszechnej. Należy podkreślić, że przedmiotowa opinia nie była kwestionowana przez strony. W tym stanie rzeczy opinia przedstawiona przez biegłego sądowego J. Ś. jest w pełni wiarygodnym i przydatnym środkiem dowodowym do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Powód domagał się odszkodowania za poniesioną szkodę zarówno w postaci *lucrum cessans* obejmującej możliwy do uzyskania w tym okresie czynsz najmu w łącznej kwocie 18.806 zł, jak również w postaci *damnum emergens* obejmującej opłaty eksploatacyjne (opłaty za konserwację domofonu, windy, wywóz nieczystości, opłaty wodno-

kanalizacyjne, ogrzewanie oraz fundusz remontowy) należne za okres od dnia 10 listopada 2015 roku do dnia 23 grudnia 2016 roku w kwocie 5.782,21 zł.

Podstawową kwestią sporną w niniejszej sprawie była wysokość poniesionej przez powoda szkody, a dokładniej czynszu najmu, jaki powód mógłby uzyskać na wolnym rynku, w przypadku, gdyby mógł swobodnie korzystać ze swojej nieruchomości

Swoje roszczenie powód oparł więc na treści 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. 2014.150.) w zw. z art. 417 k.c. Zgodnie z art. 18 ust. 5 ww. ustawy 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), natomiast w myśl art. 417 k.c. 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. W świetle art. 417 k.c. do przyjęcia odpowiedzialności pozwanej Gminy G. konieczne było zaistnienie łącznie trzech przesłanek: szkody po stronie powoda, niezgodnego z prawem działania lub zaniechania pozwanej przy wykonywaniu władzy publicznej oraz związku przyczynowego pomiędzy szkodą a zachowaniem pozwanej.

Przechodząc do oceny roszczenia powoda pod kątem przesłanek określonych w przepisie art. 417 k.c. należy wskazać, że pozwana nie kwestionowała ani treści wyroku eksmisyjnego ani tego, że w spornym okresie nie przedstawiła I. R. oferty najmu lokalu socjalnego i osoba ta zajmowała lokal powoda do dnia zgonu, tj. 23 grudnia 2016 roku. W tym stanie rzeczy stwierdzić należy, że powód jako właściciel nieruchomości nie mógł wykonywać w stosunku do zajmowanej przez byłą lokatorkę nieruchomości wszystkich uprawnień, jakie przysługują mu na podstawie przepisu art. 140 k.c., w szczególności nie mógł tej nieruchomości wynająć i czerpać z tego tytułu pożytków. Brak możliwości wykonywania uprawnień właścicielskich do tej nieruchomości spowodowany był wyłącznie brakiem dostarczenia byłej lokatorce lokalu socjalnego. Powód nie mógł bowiem samowolnie usunąć tej osoby z lokalu, z uwagi na treść wyroku eksmisyjnego. Wobec powyższego zachowanie pozwanej Gminy należało uznać za bezprawne zaniechanie, gdyż zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie lokatorów (...) obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Zatem jest to obowiązek bezwzględny nałożony na gminę przez ustawodawcę. Dlatego, należało uznać, iż co do zasady, pozwana odpowiada za szkodę, spowodowaną niedostarczeniem 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, tj. niewykonanie przez Gminę jej ustawowego obowiązku, stanowi zaniechanie w rozumieniu art. 417 § 1 k.c. i taki pogląd należy uznać za ugruntowany w orzecznictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego. W wyroku z 18 lutego 2004 roku w sprawie o sygn. V CK 253/03 (LEX nr 319627), Sąd Najwyższy stwierdził, 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. Z kolei w postanowieniu z dnia 25 czerwca 2008 roku III CZP 46/08 (LEX nr 437195), Sąd Najwyższy wskazał, że „treść art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów (...) jest jednoznaczna. Stanowi on, że jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy, na podstawie art. 417 k.c. Stwierdzenie, że roszczenie odszkodowawcze przysługuje na podstawie art. 417 k.c. oznacza, iż brak jakichkolwiek przesłanek do wprowadzenia ograniczeń w zakresie stosowania tego przepisu, a w konsekwencji do stosowania art. 361 k.c.”. Wobec powyższego Sąd uznał, iż została spełniona przesłanka bezprawnego zaniechania pozwanej Gminy M. G. przy wykonywaniu władzy publicznej. W tym stanie rzeczy uznać należało, że powództwo jest co do zasady uzasadnione.

Odnosząc się do tego żądania, należy wskazać, iż w przypadku dochodzenia naprawienia szkody o charakterze nieosiągniętego zysku (*lucrum cessans*) koniecznym jest wykazanie przez właściciela nieruchomości, że w przypadku, gdyby stanowiący jego własność lokal, nie był zajmowany przez osoby prawomocnie eksmitowane, uzyskałby z tytułu jego najmu dochód w wysokości kwoty dochodzonej w pozwie. Zważyć przy tym należy, iż według poglądów zawartych w orzecznictwie, ustalenie szkody w postaci utraconych korzyści ma zawsze charakter hipotetyczny, gdyż

polega na przyjęciu, na podstawie okoliczności, które wystąpiły po okresie spodziewanych korzyści, że korzyść w okresie poprzednim została osiągnięta. Jednakże utrata korzyści musi być przez żądającego odszkodowania udowodniona (art. 6 k.c.). W ocenie Sądu w niniejszym postępowaniu powód wykazał, iż w spornym okresie miał możliwość wynajęcia spornego lokalu z wysokim prawdopodobieństwem na wolnym rynku i uzyskania czynszu najmu w żądanej wysokości. Taki wniosek wynika w szczególności z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości, jak również z zapytań kierowanych do powoda na portalu ogłoszeń „morizon.pl”. Opinia biegłego nie była przez strony kwestionowana. Z opinii biegłego wynika, że przedmiotowy lokal nadaje się do wynajęcia bez poczynienia nakładów, co wynika również ze sporządzonej przez biegłego dokumentacji fotograficznej, jak również dokumentacji fotograficznej przedłożonej przez samego powoda wraz z pozwem. Wreszcie, zważywszy, że wyrok eksmisyjny uprawomocnił się z dniem 10 listopada 2015 roku to gdyby przyjąć, że pozwana wykonałaby swój obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej bez zbędnej zwłoki, to bez wątpienia już w okresie objętym żądaniem pozwu mógłby lokal ten zaferować do wynajęcia. W tych okolicznościach należało uznać, iż żądanie powoda o zapłatę odszkodowania obejmującego utracone korzyści zasługuje niemal w całości na uwzględnienie. Ustalając wysokość należnego powodowi odszkodowania Sąd przyjął wysokość miesięcznej stawki czynszu na kwotę 1.400 zł, a zatem za 20 dni listopada 2015 roku czynsz wyniósł 933 zł, 12 kolejnych miesięcy 16.800 zł oraz za 23 dni grudnia 2016 roku 1.039 zł (nie jak błędnie wskazał powód 1.073 zł) – co łącznie daje kwotę 18.772 zł.

Odnośnie drugiego żądania, jak wskazuje się w doktrynie strata *damnum emergens* obejmuje zmniejszenie aktywów lub zwiększenie pasywów poszkodowanego, a więc rzeczywisty uszczerbek w majątku należącym do niego w chwili zdarzenia, za które odpowiedzialność została przypisana oznaczonemu podmiotowi (por. A. Olejniczak [w:] A. Kidyba (red.) Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania – część ogólna, LEX 2014). Zmniejszenie aktywów następuje przez utratę, ubytek lub zniszczenie poszczególnych elementów majątkowych, które dotąd przysługiwały poszkodowanemu (por. K. Zagrobelny [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski (red.) Kodeks cywilny. Komentarz, wyd. 7, 2016). Na podstawie zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego Sąd doszedł do przekonania, że powód wykazał, że poniósł szkodę w postaci tej straty. Nie budziło wątpliwości, że przedmiotowe opłaty eksploatacyjne nie były uiszczane przez I. R., a poniósł je powód J. G., co wynika tak z zaświadczenia Wspólnoty Mieszkaniowej dla przedmiotowego lokalu, jak i dowodów przelewów, zawartych w wyciągu z rachunku bankowego powoda. Skoro powód poniósł koszty eksploatacyjne, to jego aktywa uległy w tym zakresie zmniejszeniu. Zatem szkoda w postaci *damnum emergens* została przez powoda udowodniona jako realnie powstała i należało przyjąć, że doszło do pomniejszenia aktywów majątku powoda o kwotę 5.782,21 zł.

Mając zatem na uwadze wszystkie podniesione powyżej okoliczności – na mocy art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego – Sąd w punkcie I. wyroku zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 24.554,21 zł, a punkcie II. wyroku na podstawie ww. przepisów stosowanych *a contrario* oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie III. wyroku na podstawie przepisu art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804), uznając, że powód wygrał proces niemal w całości i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywającej niniejsze postępowanie pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.230 zł, na którą składają się opłata sądowa od pozwu (1230 zł) oraz koszt zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego sądowego (1.000 zł).

Nadto, w punkcie IV. wyroku, w oparciu o przepisy art. 98 k.p.c. w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 3, art. 8 ust. 1 i art. 83 i 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2014.1025 z późn. zm.) Sąd nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 119,99 zł tytułem brakujących kosztów opinii biegłego tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa – Sąd Rejonowy w Gdyni.