

Sygn. akt I C 1151/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 listopada 2019 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:
Przewodniczący: sędzia Tadeusz Kotuk
Protokolant: st. sekr. sąd. Iwona Górńska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 listopada 2019 r. w G. sprawy z powództwa T. S. przeciwko Gminie M. G.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej Gminy M. G. na rzecz powoda T. S. kwotę 11.050 zł (jedenaście tysięcy pięćdziesiąt złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia 29 sierpnia 2018 r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza od powoda T. S. na rzecz pozwanej Gminy M. G. kwotę 189,10 zł (sto osiemdziesiąt dziewięć złotych dziesięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni z roszczenia zasądzonego w punkcie I. niniejszego wyroku kwotę 299,70 zł (dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć złotych siedemdziesiąt groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

V. nakazuje ściągnąć od pozwanej Gminy M. G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 161,38 zł (sto sześćdziesiąt jeden złotych trzydzieści osiem groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 1151/18

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

T. S. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer 3a położonego w G. przy ul. (...) D. 22A.

Okoliczność bezsporna

Prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 18 października 2010 r. (sygn. I C 870/10) nakazano A. M., B. M., A. K. (1), I. M. opróżnienie i opuszczenie tego lokalu. Jednocześnie Sąd ustalił w w/w wyroku, że A. K. (1) przysługuje prawo do lokalu socjalnego i wstrzymał wobec niego eksmisję do czasu złożenia mu przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wyrok uprawomocnił się 9 listopada 2010 r.

Dowód: odpis wyroku, k. 12

odpis postanowienia, k. 13

W okresie od 1 czerwca 2016 r. do 31 lipca 2018 r. A. K. (1) uiszczał na rzecz właściciela regularnie co miesiąc po 400 zł, tytułem opłat „za mieszkanie”, „za utrzymanie mieszkania”.

Dowód: zestawienia wpłat, k. 46-57

zeznania A. K., k. 58-58v

Gmina M. G. w w/w okresie nie złożyła A. K. (1) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Okoliczność bezsporna

Stan w/w mieszkania w spornym okresie był niekorzystny, znacząco odbiegający od współczesnego standardu lokali mieszkalnych (brak łazienki, brak instalacji centralnego ogrzewania, konieczność przeprowadzenia kapitalnego remontu). Możliwy do uzyskania czynsz rynkowy najmu tego lokalu mógłby wynieść po 825 zł miesięcznie.

Dowód: opinia biegłego, k. 70-93

Ocena dowodów

Z materiału dowodowego wynika, że zajmujący lokal A. K. (1) w okresie spornym uiszczał regularnie na rzecz właściciela opłaty za korzystanie w wysokości po 400 zł miesięcznie. Zeznanie A. K. są co do faktu i regularności wpłat w pełni wiarygodne, natomiast świadek pomylił się co do wysokości wpłat (zeznał, że płacił po 600 zł, faktycznie – co wynika z zestawienia wpłat – po 400 zł). Sąd nie ma możliwości wyjaśnienia przyczyn tej pomyłki świadka, choć w obliczu jej oczywistości nie ma to większego znaczenia (być może świadek ma słabą pamięć do liczb).

Opinia biegłej jest zdaniem Sądu pełna, jasna i wewnętrznie niesprzeczna. Biegła przekonująco wyjaśniła metodologię wyliczenia rynkowej stawki czynszu, wykazała też przejrzystość i dobitnie przyczyny takiego, a nie innego wyliczenia możliwego do pobrania czynszu. Przedmiotowe mieszkanie znacząco niekorzystnie odbiega od oczekiwanych przez najemców standardów, co musi mieć bezpośrednie przełożenie na adekwatnie obniżoną stawkę czynszu, gdyż w przeciwnym razie byłby to po prostu pustostan bez szans na wynajem.

Opinia zdaniem Sądu jest na tyle przejrzysta, nieskomplikowana i łatwa w odbiorze, że fakt skrócenia o jeden dzień terminu na złożenie ewentualnych zastrzeżeń przez pełnomocnika powoda jest bez znaczenia dla możliwości realizacji jego prawa do obrony. Należy podkreślić, że obecny na ostatnim terminie rozprawy profesjonalny pełnomocnik powoda potwierdził, że przed rozprawą zapoznał się z opinią biegłej. Skoro jednocześnie nie przedstawił choćby w ogólnym zarysie wątpliwości, które ewentualnie nasunęły mu się po lekturze opinii, to znaczy, że obstawanie przy wniosku o odroczenie rozprawy nie miało rzeczywistego i racjonalnego podłoża. Gdyby na rozprawie pełnomocnik wyjaśnił, w jakim kierunku zamierza kwestionować opinię, Sąd być może do jego wniosku przychyliłby się. Należy też podkreślić, że nie każde zarzuty do opinii biegłego podlegają obligatoryjnej procedurze dodatkowych wyjaśnień przez biegłego. Jeżeli mają charakter czysto polemiczny, ogólnikowy, podlegają pominięciu jako zmierzające do przedłużenia postępowania.

Pozostałe okoliczności były bezsporne.

Dowód z przesłuchania stron został pominięty, gdyż ma charakter subsydiarny, a wcześniejsze postępowanie dowodowe w pełny sposób objęło całe spektrum istoty niniejszej sprawy.

Kwalifikacja prawna

Powód oparł powództwo na treści art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. Nr 31 z 2005 r., poz. 266 ze zm.) w zw. z art. 417 k.c., który 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. Zgodnie z powyższym, do przyjęcia odpowiedzialności pozwanej Gminy G. 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. Zdaniem sądu wszystkie wymienione okoliczności zostały w przedmiotowej sprawie wykazane przez powoda. Szkada miała charakter utraconych korzyści (*lucrum cessans*).

Gmina nie wykazała żadnych przesłanek niweczących jej odpowiedzialność. Zagadnienie winy nie jest elementem konstrukcyjnym zobowiązania organu władzy publicznej w myśl art. 417 k.c.

Przepis art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów [...] podlegał zastosowaniu w brzmieniu sprzed ostatniej nowelizacji, która weszła w życie 21 kwietnia 2019 r.

Ustęp 5 art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów [...] formułuje roszczenie odszkodowawcze mające stanowić odpowiednik zobowiązania byłych lokatorów (ust. 1-3) i w takim sensie jest odwzorowaniem ich zobowiązania, tak w zakresie kwot głównych jak i charakteru należności (mających charakter okresowy).

Wysokość zasądzonego roszczenia wynika z uwzględnienia wskazanego przez biegłą możliwego do pobrania rynkowego czynszu miesięcznego (825 zł), uwzględnienia comiesięcznych wpłat osoby zajmującej lokal (400 zł) oraz ilości miesięcy (26 miesięcy).

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w **punkcie I**. sentencji na mocy art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów [...] w zw. z art. 481 § 1 i § 2 k.c.

W pozostałym zakresie powództwo oddalono jako zawyżone na mocy art. 417 k.c. a contrario (**punkt II**).

Koszty

O kosztach procesu rozstrzygnięto w **punkcie III**. na mocy art. 100 k.p.c. (stosunkowe rozdzielenie). Powód wygrał w 35%, pozwana – w 65%. Koszty powoda to: opłata sądowa od pozwu (1560 zł), opłata za czynności radcy prawnego w stawce minimalnej (3.600 zł, § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, ze zm.), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł), zaliczka (1.000 zł). 35% z sumy tych kosztów to: 2161,95 zł. Koszty pozwanego to: opłata za czynności radcy prawnego w stawce minimalnej (3.600 zł, § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, ze zm.), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł). 65% z sumy tych kosztów to: 2.351,05 zł. Różnica na korzyść pozwanej to 189,10 zł.

Ponadto w **punktach IV. i V**. sentencji orzeczono o nieuiszczonych kosztach sądowych, zgodnie z proporcją przegranej stron. Stanowią one niezaliczowaną część wynagrodzenia biegłej. Powód pokrywa 65%, czyli 299,70 zł, pozwana Gmina resztę (161,38 zł). Podstawą rozstrzygnięcia są przepisy art. 113 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.