

Sygn. I C 14/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lipca 2013 r.

Sąd Okręgowy w S. I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Janusz Blicharski
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Bugiel

po rozpoznaniu w dniu 3 lipca 2013 r. w S.

na rozprawie

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko Gminie G.

o odszkodowanie

1. zasądza od pozwanej Gminy G. na rzecz powoda M. K. kwotę 10.800 złotych/słownie: dziesięć tysięcy osiemset złotych/ z ustawowymi odsetkami od dnia 22 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałej części;
3. zasądza od pozwanej Gminy G. na rzecz Radcy prawnego Ł. R. kwotę 324 złotych powiększoną o podatek VAT tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu;
4. przyznaje radcy prawnemu Ł. R. ze Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w S. kwotę 3276 złotych powiększoną o stawkę podatku VAT, tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu;
5. nie obciąża powoda kosztami procesu.

Na oryginale właściwy podpis.

I C 14/13

UZASADNIENIE

Powód M. K. wniósł o zasądzenie od Skarbu Państwa-Urzędu Gminy Wójta G. kwoty 120.000zł tytułem odszkodowania z powodu nie wykonania przez Gminę wyroku Sądu Rejonowego w S. z dnia 27 października 2006r. wydanego w sprawie IX C (...) orzekającego eksmisję A. B. i R. S. z nieruchomości położonych w G. przy ul. (...) stanowiącej własność L. K. i M. K., ustalającego prawo eksmitowanych do lokalu socjalnego i wstrzymującego wykonanie eksmisji do czasu przedstawienia eksmitowanym przez Gminę G. umowy najmu lokalu socjalnego.

Jako podstawę prawną swego roszczenia wskazał powód art. 417 k.c. oraz art. 18 ust. 5 ustawy z 26 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

We wstępnej fazie procesu powód doprecyzował, iż swoje roszczenie kieruje do Gminy G. a nadto wskazał iż na dochodzoną kwotę łączną składa się utracony przez niego czynsz za nie opróżniony lokal w wysokości 50.400zł. oraz koszt naprawy zdewastowanego przez eksmitowanych lokalu mieszkalnego oraz budynku gospodarczego. Powód domagał się zwrotu czynszu za okres 6 lat po 700zł miesięcznie dodatkowo ustanowiony dla powoda pełnomocnik z urzędu przedstawił umowę przelewu wierzytelności przysługującej L. K. na rzecz powoda M. K..

Pozwana Gmina G. w odpowiedzi wniosła o oddalenie powództwa jako nie udowodnionego jednak w toku procesu uznała powództwo co do zasady jednak twierdziła, że ewentualne odszkodowanie wyliczone być powinno według stawki urzędowej obowiązującej w Gminie w kwocie 1,60zł/m.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód M. K. oraz jego matka L. K. są współwłaścicielami w 1/2 części nieruchomości zabudowanej położonej w G. przy ul. (...). Nieruchomość powyższa składa się z lokalu mieszkalnego o powierzchni 35,65m kw. oraz budynku gospodarczego o powierzchni około 20m kw.

Dowód: zawiadomienie z wydziału ksiąg wieczystych karta 5 akt sprawy IX C (...) SR w S. oraz wyjaśnienia powoda karta 67 v.

W dniu 27 października 2006r. Sąd Rejonowy w S. w sprawie IX C (...) nakazał zajmującym mieszkanie powoda oraz jego matki L. K., A. S., R. S. i B. S. opuszczenie, opróżnienie i wydanie właścicielom nieruchomości położoną w G. przy ul. (...). Ustalono w wyroku, że eksmitowanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego oraz wstrzymano wykonanie eksmisji do czasu przedstawienia eksmitowanym przez Gminę G. umowy najmu lokalu socjalnego.

Dowód: kopia wyroku w sprawie IX C (...) k. 4 akt sprawy.

Do chwili obecnej Gmina G. nie przedstawiła osobom eksmitowanym z nieruchomości powoda i jego matki lokalu socjalnego do którego mogliby się wyprowadzić.

- okoliczność bezsporna.

Na terenie Gminy G. urzędowe stawki czynszu za lokale mieszkalne w zasobie mieszkaniowym Gminy wynoszą 1,60zł m².

Dowód: informacja Wójta Gminy k. 79

Ceny wolnorynkowe najmu nieruchomości oraz mieszkań na terenie G. wynoszą od 300zł za mieszkanie około 50m kw. do 1200zł miesięcznie za lokal użytkowy (sklep) o powierzchni 80m kw.

Dowód: zeznania świadków J. Ł. k. 131 i E- protokół z 5 czerwca 2013r.: 00:15:27 do 00:21:18; M. G. k. 131 v i E-protokół z 5 czerwca 2013r.: 00:21:18 do 00:27:38; K. O. k. 132 i E- protokół z 5 czerwca 2013r.: 00:44:50 do 00:54:32; Z. K. k. 161 v i E- protokół z 3 lipca 2013r.: 00:07:36 do 00:14:49; B. R. k. 161 v – 162 oraz

E- protokół z 3 lipca 2013r.: 00:15:34 do 00:26:18 i świadka P. K. k. 162 i E- protokół z 3 lipca 2013r.: 00:27:55 do 00:37:13.

Budynek mieszkalny w którym znajduje się lokal powoda i jego matki jest w złym stanie technicznym natomiast budynek gospodarczy jest w stanie katastrofalnym i grozi całkowitym zawaleniem. Stan ten trwa od kilkudziesięciu lat budynki nie były remontowane ani należycie konserwowane. Z uwagi na stan mieszkania oraz budynku gospodarczego właściciele mogli uzyskać z ewentualnego najmu co najwyżej 150zł miesięcznie.

Dowód: zeznania świadka P. K. j.w. zeznania świadka W. P. k. 132, świadka O. j.w., oraz B. R. j.w. a nadto protokoł kontroli stanu obiektu z 3 grudnia 2010r. k. 46-48 akt sprawy oraz protokoł kontroli z 12 kwietnia 2013r. k. 106-116 akt sprawy.

Powód M. K. od 7 lutego 2012r. do stycznia 2018r. odbywa karę pozbawienia wolności.

- bezsporne.

Sąd zważył co następuje:

Podstawę roszczenia odszkodowawczego powoda stanowi przepis art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w związku z art. 417 k.c. W myśl cytowanego przepisu jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy, zaś wynagrodzenie szkody obejmuje jej naprawienie w pełnej wysokości (patrz: postanowienie SN z 25 czerwca 2008r.; III CZP 46/08- LEX nr. (...)).

Przepisy powyższe mają pełne zastosowanie w niniejszej sprawie. Na mocy wyroku Sądu Rejonowego w S. z dnia 27 października 2006r. wydanego w sprawie IX C (...) pozwana Gmina G. zobowiązana była do przedstawienia osobom eksmitowanym z nieruchomości powoda i jego matki umowy najmu lokalu socjalnego do którego prawo nabyli z mocy w/w wyroku. Obowiązku tego pozwana gmina nie wykonała do chwili obecnej a to oznacza, że poniesi odpowiedzialność o której mowa w art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. Sama zasada odpowiedzialności gminy nie była przez nią kwestionowana, sporna natomiast była wysokość odszkodowania.

Powód - który w toku procesu na mocy umowy z 19 kwietnia 2013r. przejął również wierzytelność L. K. w stosunku do Gminy G. - żądanie swoje podzielił na dwie części. Pierwsza z nich określała wysokość czynszu najmu jaki mógłby uzyskać z wynajmu nieruchomości po orzeczeniu eksmisji w roku 2006, zaś druga określała koszt usunięcia zniszczeń i dewastacji nieruchomości przez eksmitowanych.

Określona przez powoda kwota potencjalnie utraconego czynszu jest w ocenie sądu zdecydowanie wygórowana. Biorąc pod uwagę powierzchnię lokalu mieszkalnego (około 35m².) oraz budynku gospodarczego (około 20m² k.) a także bardzo zły stan obiektów udokumentowany kontrolami inspektoratu nadzoru budowlanego oraz zeznaniami świadków, powód nie byłby w żadnym wypadku uzyskać czynszu w żądanej kwocie 700 zł miesięcznie.

Z zebranego i stosunkowo bogatego materiału dowodowego w postaci głównie zeznań świadków (najemców lub wynajmujących lokale na terenie G. wynika niezbicie, że przeciętna kwota najmu lokali około 50m kw. wynosi około 300zł miesięcznie. Biorąc pod uwagę bardzo marne wyposażenie lokalu i jego stan techniczny maksymalnym czynszem jaki mógłby uzyskać powód wynajmując nieruchomość byłby czynsz w wysokości 150zł. Charakterystyczne i pozwalające na wyciągnięcie takiego wniosku były zeznania P. K. który prowadził mniej więcej 3 lata temu rozmowy z powodem na temat zawarcia umowy najmu. W trakcie tych rozmów gdy świadek oświadczył powodowi, że płacił dotychczas za inne mieszkanie 300zł to sam powód powiedział, że u niego byłoby o połowę taniej. Świadek K. za wynajmowane w G. mieszkanie o powierzchni 60m², z kuchnią i łazienką (której nie ma w mieszkaniu powoda) płacił jedynie 300zł. O mieszkaniu powoda świadek K. wyraził się, że przez uwagi na stan techniczny „w ogóle bym czegoś takiego nie wynajął”.

Reasumując Sąd dysponował dostatecznie obszernym materiałem by bez pomocy biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości określić stawki czynszu obowiązujące w miejscowości G. i przyjąć, że za nieruchomość swoją M. K. mógł otrzymać czynsz nie wyższy niż 150zł miesięcznie. Biorąc pod uwagę, że zwłoka gminy w przyznaniu eksmitowanym lokalu socjalnego przekroczyła już 6 lat sąd uznał iż przysługujące powodowi odszkodowanie wynosić powinno 10.800zł (150zł x 12 miesięcy x 6 lat).

Jako zbędny dla rozstrzygnięcia Sąd oddalił wniosek pozwanej o przesłuchanie świadka P. P. na okoliczność kryteriów według których Gmina ustala urzędowe stawki czynszu. Oczywistym jest, że najem nieruchomości prywatnych odbywa się nie według stawek urzędowych a stawek obowiązujących na wolnym rynku.

Całkowicie bez zasadne jest natomiast twierdzenie powoda iż jego szkodę stanowi również koszt naprawy i remontu budynku na skutek jego dewastacji przez pozwanych. Sąd nie dał wiary powodowi iż do dewastacji doszło po wydaniu orzeczenia o eksmisji gdyż z pozostałego materiału zebranego w sprawie wynika jednoznacznie że degradacja budynku postępowała od wielu lat a żadne remonty nie były przeprowadzane przez dziesięciolecia. W takiej sytuacji roszczenie powoda w tym zakresie nie może być uwzględnione gdyż gmina nie może ponosić narastającego od lat niedbalstwa właścicieli a powód nie wykazał iż po pierwsze to eksmitowani doprowadzili budynki do złego stanu technicznego a po drugie że miało to miejsce po orzeczeniu eksmisji w roku 2006. Zbędne w związku z tym było zdaniem Sądu przeprowadzanie dowodu na okoliczność stanu nieruchomości w roku 2006 i w chwili obecnej oraz kosztów doprowadzenia nieruchomości do stanu z roku 2006.

Mając powyższe na uwadze sąd w trybie art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001r. w związku z art. 417 par. 1 k.c. zasądził od pozwanej gminy na rzecz powoda jedynie kwotę 10.800zł i oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

Z uwagi na to że roszczenie o zasądzenie odsetek zgłoszone zostało dopiero w piśmie 22 kwietnia 2013r. od tej właśnie daty zasądzono powodowi odsetki ustawowe od przyznanej kwoty.

Mając na względzie fakt iż powód wygrał proces jedynie w 9 procentach należne pełnomocnikowi powoda z urzędu wynagrodzenie w 9 procentach (324zł powiększone o podatek VAT) zasądzono od pozwanej gminy, zaś w 91 procentach (3276zł powiększone o podatek VAT) przyznano radcy prawnemu Ł. R. ze środków Skarbu Państwa- Sądowi Okręgowemu w S..

W trybie art. 102 k.p.c. nie obciążono powoda kosztami procesu w uwagi na jego sytuację materialną i życiową w tym głównie z uwagi na fakt odbywania kilkuletniej kary pozbawienia wolności.

Na oryginale właściwy podpis.