

Sygnatura akt II C 1809/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 marca 2021 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi- Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący sędzia Krzysztof Turbiński

Protokolant stażysta Zuzanna Płoszyńska

po rozpoznaniu w dniu 8 marca 2021 roku w Łodzi

sprawy w powództwa J. Z.

przeciwko Miastu Ł.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę (...) (czternaście tysięcy dziewięćset czterdzieści) złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 5 lutego 2019 roku do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałej części;
3. obciąża pozwanego na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego dla Łodzi- Widzewa w Łodzi kwotą (...),72 (tysiąc siedemset dziewięć 72/100) złotych tytułem tymczasowo wyłożonych wydatków;
4. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę (...) (pięć tysięcy trzysta sześćdziesiąt cztery) złote tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt II C 1809/20

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 9 listopada 2018 roku (data nadania w placówce pocztowej) J. Z. reprezentowana przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego wystąpiła o zasądzenie od Miasta Ł. kwoty 14940 złotych (suma czynszu, jaki powódka mogłaby uzyskać w okresie 9 listopada 2015 roku- 9 listopada 2018 roku gdyby mogła swobodnie lokal wynająć oraz nieopłaconych przez byłego najemcę opłat niezależnych od właściciela za powyższy okres) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia doręczenia odpisu pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia za okres poprzedzający trzy lata licząc wstecz od dnia złożenia pozwu, nieudokumentowanie stanu technicznego lokalu i usytuowania lokalu oraz niewykazanie, że osoby zajmujące lokal nie uiszczały odszkodowania za okres dochodzony pozwem.

(pozew k. 2-5, pełnomocnictwo k. 18, odpowiedź na pozew k. 36, pełnomocnictwo k. 37)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 2 kwietnia 2004 roku A. S. (1) zawarła umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł.. Wynajmującym było Zrzeszenie (...) w Ł.. Wyrokiem z dnia 21 sierpnia 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi w sprawie I C 266/13 z powództwa wynajmującego nakazał A. S. (1), A. S. (2) oraz N. C. opróżnienie ww. lokalu

mieszkalnego; nadto orzeczono o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego i nakazano wstrzymanie wykonania opróżnienia ww. lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Powódka jest współwłaścicielem nieruchomości przy ul. (...) w udziale wynoszącym 1/2.

Odszkodowanie za okres objęty pozwem (od 9 listopada 2015 roku do 9 listopada 2018 roku) wynosi 22.874,57 złotych, w tym wynagrodzenie z tytułu rynkowego czynszu 16962,25 zł oraz opłat niezależnych od właściciela 5048,31 zł.

(wydruk z księgi wieczystej k. 6-7, wyrok k. 12, umowa najmu lokalu k. 13-16, opinia biegłego podstawowa k. 92-135 i uzupełniająca k. 163- 164)

Miasto Ł. nie złożyło A. S. (1), A. S. (2) oraz N. C. oferty zawarcia umowy lokalu socjalnego. Najemcy nie opróżnili dobrowolnie lokalu.

(niesporne)

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu w całości co do należności głównej i niemal w całości co do odsetek.

Powód opiera swoje roszczenie na art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów (...) w związku z art. 417 kc. Przywołany przepis przyznaje właścicielowi nieruchomości roszczenie odszkodowawcze od gminy, jeżeli osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy wyroku, gmina nie dostarczyła takiego lokalu.

Na początku należało przesądzić, że powódka mimo że jest wyłącznie współwłaścicielem może dochodzić całej należności a nie odpowiadającej jej udziałowi. Uprawnienie takie ma oparcie w art. 209 kc (komentarz do art. 209 kc pod red. Osajdy, teza 2, Legalis).

Biegła wyliczyła odszkodowanie za dochodzony okres (także w pełnej wysokości, obok ustalenia należności w wysokości 1/2), opinia nie była (po uzupełnieniu) kwestionowana i nie budziła zastrzeżeń co do jej prawidłowości.

Zarzuty pozwanego zgłoszone w odpowiedzi na pozew (k. 36 odw) były bezzasadne.

Co do przedawnienia, powódka dochodzi roszczenia za okres 3 lat przed wniesieniem pozwu, zatem trzyletni termin przedawnienia nie upłynął. Pozew był wniesiony 9 listopada 2018 roku. Opłata od pozwu uiszczona była jeszcze przed zwrotem pozwu (k. 34), zatem mimo zwrotu pozwu (niezasadnym, skoro pozwem był opłacony) skutek wniesienia pozwu w dacie pierwotnej 9.11.2018 r został utrzymany (art. 130² kpc).

Co do warunków technicznych i usytuowania lokalu, biegła uwzględniła te elementy ustalając wysokość odszkodowania.

Co do okoliczności, że lokatorzy płacili odszkodowanie za okres objęty pozwem Sąd nie przyjął tej okoliczności jako wykazanej. Po pierwsze dowód z zeznań świadków nie został przeprowadzony na podstawie art. 242 kpc. Przepis ten uprawnia sąd do nieprzeprowadzania dowodu jeżeli zachodzą przeszkody, które nie wiadomo czy i kiedy ustaną, a przeprowadzenie dowodu jest jedyną czynnością dzielącą sąd od zakończenia sprawy. Sąd zastrzegł tryb art. 242 kpc już w postanowieniu z 7 czerwca 2019 roku (rozprawa na którą wezwano świadków odbyła się 8 marca 2021 roku). Po drugie dowód z zeznań osób, na których ciąży obowiązek opłacania odszkodowani na okoliczność, że z tego obowiązku się wywiązywali jest a priori dowodem o niewielkiej wartości co do jego wiarygodności. Jednak przede wszystkim dowód z zeznań świadków na okoliczność opłacania odszkodowania jako mający wykazać bezzasadność żądania zapłaty takiego odszkodowania był niewystarczający; przy omawianym zarzucie pozwany winien bowiem precyzyjnie wykazać, jakie kwoty, w jakich datach, tytułem jakiej konkretnie należności (za jaki miesiąc), czemu mogłyby służyć wyłącznie dowodu zapłaty, o których uzyskanie pozwany się nawet nie starał.

Na koniec rozważań należy także wskazać na następującą kwestię. Wyrok eksmisyjny był ogłoszony 21 sierpnia 2013 roku (k. 12). Zgodnie z przyjętą koncepcją, odszkodowanie należy się za okres po wezwaniu gminy przez właściciela do złożenia oferty najmu (obecnie złożenia oferty zawarcia umowy) lokalu socjalnego, a nie na skutek samego uprawomocnienia się wyroku nakazującego eksmisję i przyznającego lokal socjalny. W tej sprawie powódka nie przedstawiła dowodu wezwania ani nie przedstawiła twierdzenia co do tego faktu. Pozwany nie podniósł jednak zarzutu co do tej okoliczności, zatem Sąd przyjął, że gmina została wezwana przez powódkę (ewentualnie poprzednika prawnego- powoda w sprawie o eksmisję) do złożenia eksmitowanym lokatorom oferty o jakiej mowa.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 kc. Oddaleniu podlegało żądanie za 1 dzień (przed doręczeniem odpisu pozwu pozwany nie był wzywany do zapłaty, a co najmniej nie przedstawiono dowodu takiego wezwania. Doręczenie pozwu nastąpiło 4.02.2019 roku (k. 35), zatem skoro roszczenie powódki jako nieterminowe stawał się wymagalne na wezwanie, odsetki należało zasądzić od dnia 5 lutego 2019 roku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98§1 kpc. Koszty powódki wyniosły łącznie 5364 zł: wynagrodzenie pełnomocnika 3600 zł, opłata od pozwu 747 zł, opłata od pełnomocnictwa 17 zł, 1000 zł zaliczka w całości zużyta. Skarb Państwa poniósł łącznie koszty na biegłego ((...),76 + 183,96 zł). Podstawa obciążenia tymi kosztami pozwanego to art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98§1 kpc.