

Sygn. akt XV C 140/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lutego 2016 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Misiurna

Protokolant: stażysta Patrycja Jakubowska

po rozpoznaniu w dniu 2 lutego 2016r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa T. D. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w G., Gminie (...) G.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej Gminy (...) G. na rzecz powoda T. D. (1) kwotę 8.678,41 zł (osiem tysięcy sześćset siedemdziesiąt osiem złotych i 41/100) z odsetkami ustawowymi od dnia 30 kwietnia 2014r. do dnia 31 grudnia 2015r., z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie ;

III. nie obciąża powoda kosztami procesu;

IV. przyznaje adwokatowi W. W. z Kancelarii Adwokackiej w S. ze Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gdańsku wynagrodzenie w wysokości 3600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) powiększone o podatek od towarów i usług tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi przez adwokata ustanowionego z urzędu.

UZASADNIENIE

W pozwie wzajemnym z dnia 13 listopada 2012r. wniesionym do Sądu Rejonowego (...) powód wzajemny T. D. (1) domagał się zasądzenia od pozwanej wzajemnie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. kwoty 46.500 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 listopada 2012r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazał, że pozwana wzajemnie wytoczyła przeciwko niemu powództwo domagając się zasądzenia kwoty 4.925,79 zł z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną za okres od czerwca 2009r. do grudnia 2011r. Sąd Rejonowy (...) w dniu 15 maja 2012r. w sprawie sygn. akt (...) wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym zasądził od niego na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. - Gminy (...) G. kwotę 4.925,79 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 9 maja 2012r. do dnia zapłaty oraz koszty postępowania. Złożył sprzeciw od nakazu zapłaty zarzucając, że z winy członka Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. został pozbawiony możliwości korzystania z nieruchomości stanowiącej jego własność, gdyż nie ma do niej dostępu. Nie jest również w posiadaniu kluczy do lokalu. W związku z tym w jego ocenie nie powinien być obciążany kosztami związanymi z zarządem nieruchomości. Szkoda, jaką poniósł w okresie objętym żądaniem pozwu obejmuje utratę pożytków i innych dochodów z rzeczy, w szczególności możliwości wynajęcia lokalu, według cen rynkowych, które kształtowałyby się na poziomie 1.500 zł miesięcznie.

W odpowiedzi na pozew wzajemny pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda kosztów postępowania.

W uzasadnieniu zarzuciła, że zmuszona była wystąpić na drogę postępowania sądowego z roszczeniem o zapłatę kosztów związanych z zarządem nieruchomości wspólnej, działając w interesie wszystkich członków Wspólnoty, aby nie obciążać ich kosztami przypadającymi w podziale na powoda. Podniosła, że nie może ponosić odpowiedzialności za szkodę, którą poniósł powód w swoim majątku. Podniosła zarzut braku legitymacji procesowej biernej.

W piśmie z dnia 15 marca 2013r. (k. 31) powód rozszerzył żądanie pozwu domagając się zasądzenia od pozwanej kwoty 69.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 46.500 zł od dnia 13 listopada 2012r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 22.500 zł od dnia 15 marca 2013r. do dnia zapłaty.

W piśmie z dnia 27 sierpnia 2013r. (k. 38) powód rozszerzył żądanie pozwu domagając się zasądzenia od pozwanej wzajemnie Wspólnoty kwoty 76.500 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 46.500 zł od dnia 13 listopada 2012r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 22.500 zł od dnia 15 marca 2013r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 7.500 zł od dnia 27 sierpnia 2013r. do dnia zapłaty.

Postanowieniem z dnia 7 lutego 2014r. (k. 142) Sąd Rejonowy (...) przekazał sprawę do Sądu Okręgowego w Gdańsku uznając się niewłaściwym rzeczowo do jej rozpoznania.

W piśmie z dnia 31 marca 2014r. (k. 158-160) powód wniósł o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze strony pozwanej dodatkowo Gminy (...) G. oraz o zasądzenie od niej kwoty 52.843 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 31 marca 2014r. tytułem odszkodowania oraz zasądzenia od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. i Gminy (...) G. solidarnie kwoty 87.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 46.500 zł od dnia 13 listopada 2012r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 22.500 zł od dnia 15 marca 2013r. do dnia zapłaty, od kwoty 7.500 zł od dnia 27 sierpnia 2013r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 18.000 zł od dnia 31 marca 2014r. do dnia zapłaty.

Na mocy postanowienia z dnia 15 kwietnia 2014r. (k. 175) Sąd Okręgowy w Gdańsku wezwał Gminę (...) G. do udziału w sprawie w charakterze pozwanej.

W odpowiedzi na pozew (k. 190-193) pozwana Gmina (...) G. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda kosztów postępowania.

W uzasadnieniu zaprzeczyła, aby odmawiała powodowi wydania nieruchomości oraz aby swoim działaniem spowodowała jakąkolwiek degradację stanu technicznego nieruchomości, czy też potrzebę dokonania przez powoda jakichkolwiek nakładów koniecznych. Podniosła, że żądanie powoda jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Budynek znajdujący się w G. przy ul. (...) został zalany podczas powodzi, która miała miejsce w dniach 9-11 lipca 2001r. W ramach pomocy udzielanej rodzinom poszkodowanym w wyniku powodzi oferowała pomoc w formie zakwaterowania w hotelach do czasu zakończenia remontu dotychczas zajmowanych lokali uszkodzonych w wyniku powodzi, jak również oferowała lokale zamienne. Wśród rodzin poszkodowanych znajdował się powód wraz z żoną G. D. (1). W dniu 28 grudnia 2001r. G. D. (1) podpisała porozumienie z Gminą (...) G., w którym oświadczyła, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z udziałem wynoszącym 7/100 w częściach niewydzielonych domu i urządzeniach, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców i 7/100 części nieruchomości gruntowej działki nr (...) położonej przy ul. (...) oraz, że zobowiązuje się do przeniesienia praw własności lokalu, udziału we własności nieruchomości gruntowej i części wspólnych na rzecz Gminy (...) G. w zamian za nabycie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobów mieszkaniowych Gminy (...) G.. W oparciu o to porozumienie powód i jego żona otrzymali ofertę nr (...) zawarcia umowy najmu lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G.. Umowa została zawarta w dniu 2 stycznia 2002r. przez G. D. (1). Żona powoda G. D. (1) otrzymując lokal w styczniu 2002r. przekazała klucze nr (...) przy ul. (...) do (...) Zakładu Budżetowego w G.. W dniu 16 kwietnia 2002r. uchwałą nr (...) Zarządu Miasta G. została wyrażona zgoda na przyjęcie przez Gminę (...) G. od powoda i jego żony darowizny lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w G.. Wartość przedmiotu użytkowania wieczystego działki nr (...) została określona

na kwotę 5.500 zł. Protokół uzgodnień stanowiący podstawę przeniesienia przedmiotu darowizny w formie aktu notarialnego został podpisany jedynie przez żonę powoda G. D. (1). W oparciu o uchwały nr (...) z dnia 30 maja 2003r. i nr (...) z dnia 23 października 2003r. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. w budynku przeprowadzono szereg remontów nieruchomości wspólnej mających na celu likwidację skutków powodzi. Łączny koszt robót remontowych wyniósł 270.870,24 zł. Gmina (...) G. partycypowała w kosztach tego remontu także w części odpowiadającej udziałowi przypisanemu do lokalu nr (...). Poniosła także koszty przeprowadzonych w 2004r. remontu i modernizacji lokalu nr (...) w kwocie 12.981,40 zł. Od momentu przekazania przez żonę powoda G. D. (1) kluczy do lokalu nr (...) Gmina (...) G. ponosiła również koszty utrzymania i remontów nieruchomości wspólnej w części odpowiadającej udziałowi. Łączna suma poniesionych kosztów na lokal nr (...) w latach 2004-2008 wyniosła 22.048,31 zł. Pismem z dnia 18 października 2004r. powód poinformował ją, że jego małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód na mocy prawomocnego wyroku. W piśmie tym powód oświadczył również, że złożył wniosek o podział majątku wspólnego, który to majątek obejmował lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...). Gmina (...) Gdańska w piśmie z dnia 12 maja 2010r. poinformowała powoda, że do czasu zakończenia postępowania o podział majątku wspólnego kwestia spornego lokalu zostanie wstrzymana. Pismem z dnia 4 maja 2009r. skierowanym do powoda wypowiedziała umowę najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w G.. W uzasadnieniu wypowiedzenia zostało wskazane, że powód posiada tytuł prawny do innego lokalu. Następnie powód wystąpił do Sądu z pozwem o ustalenie, że łączy go z Gminą (...) G. umowa najmu spornego lokalu. Sąd powództwo oddalił. Wypowiedzenie umowy najmu lokalu nr (...) w G. przy ul. (...) zostało wysłane również do żony powoda. G. D. (1) złożyła pozew o ustalenie, że łączy ją z Gminą (...) G. umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w G. przy ul. (...) oraz o ustalenie, że wypowiedzenie tej umowy jest nieskuteczne. Obecnie najemcą lokalu nr (...) w G. przy ul. (...) jest wyłącznie G. D. (1). Zarzuciła, że złożony przez powoda pozew o ustalenie, że łączy go z nią umowa najmu lokalu nr (...) w G. przy ul. (...) oznacza, że powód honorował porozumienie. Przejawem naruszenia przez powoda zasad współżycia społecznego jest to, że powód dopiero w piśmie z dnia 18 października 2004r. poinformował ją, że prawomocnym wyrokiem Sądu Apelacyjnego(...) z dnia (...) (...) zostało rozwiązane przez rozwód jego małżeństwo. Gdyby posiadała taką wiedzę, to wówczas nie finansowałaby remontu. Wartość lokalu przed remontem wynosiła 5.500 zł. Po remoncie wzrosła do kwoty 60.000 zł. Powód i jego żona nie informując jej o rozwodzie postąpili nierzetelnie, doprowadzając do tego, że pokryła koszty remontu. Ich działanie było naganne i nieetyczne. Sprawa o podział majątku została zakończona w dniu 4 kwietnia 2013r. Przed tą datą pozwana Gmina dysponowała kluczami do lokalu nr (...) za zgodą G. D. (1) wyrażoną w porozumieniu z dnia 28 grudnia 2001r. oraz na wniosek powoda T. D. zawarty w piśmie z dnia 18 października 2004r. W piśmie z dnia 8 listopada 2012r. poinformowała powoda, że jako właściciel lokalu nr (...) winien odebrać klucze do przedmiotowego lokalu a wobec odmowy ich przyjęcia w dniu 5.12.2012r. przekazała je do depozytu . Zakwestionowała również wysokość dochodzonego przez powoda roszczenia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W latach 1992/1993 powód T. D. (1) i jego żona G. D. (1) otrzymali od Gminy (...) G. na podstawie umowy najmu lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...). Po trzech latach ustanowili odrębną własność niniejszego lokalu, dla którego została założona księga wieczysta. Lokal ten wchodził w skład ich majątku wspólnego. Powód T. D. (1) z uwagi na pogorszenie się jego relacji z żoną na przełomie lutego/marca 2001r. (przez powodnią) wyprowadził się z niniejszego lokalu.

Dowód:

-zeznania powoda T. D. (1), k. 282-284 (czas : 00:04:18 - 00:25:26), k. 491-494 (czas : 00:06:03 - 00:58:35)

Budynek, w którym jest usytuowany lokal mieszkalny nr (...) należący do powoda został wybudowany w (...) Jest on trzykondygnacyjny, częściowo podpiwniczony.

Dowód:

-opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa A. M., k. 352-365

Powód po opuszczeniu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w G. zamieszkał w mieszkaniu położonym w N. przy ul. (...), w którym wcześniej swoje potrzeby mieszkaniowe zaspokajali jego rodzice. Powód wciąż korzysta z tego lokalu. Nie posiada do niego żadnego tytułu prawnego.

Dowód:

-zeznania powoda T. D. (1), k. 282-284 (czas : 00:04:18 - 00:25:26), k. 491-494 (czas : 00:06:03 - 00:58:35)

W lipcu 2001r. nad G. nastąpiło potężne oberwanie chmury. W wyniku silnych opadów deszczu wylały potoki. Z uwagi na stan techniczny budynku znajdującego się przy ul. (...) w G. została podjęta decyzja o jego wysiedleniu. Lokal nr (...) znajduje się na I piętrze budynku. Nie dotknęły go bezpośrednio skutki powodzi.

Dowód:

-zeznania świadka E. S., k. 302-304 (czas : 00:15:07 - 01:04:00)

-zeznania świadka E. G., k. 303-304 (czas : 00:34:47 - 01:04:00)

-opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa A. M., k. 352-365

Na skutek powodzi została zniszczona obudowa ceglana okienka piwnicznego i podmyty został chodnik. Strop nad piwnicą znajdował się w katastrofalnym stanie, więźba dachowa została zniszczona. Widoczne były liczne ślady zacieków i wykwit pleśni. Nastąpiło znaczne zużycie drewnianych stopni na klatce schodowej. Konstrukcja murowa ścian z cegły wapienno - piaskowej wskutek zawilgocenia uległa zniszczeniu. Ściany fundamentowe uległy zawilgoceniu. Cały budynek wskazywał na znaczną degradację fizyczną. Konieczny był remont zabezpieczający, który należało wykonać w trybie pilnym.

(okoliczności bezsporne)

W dniu 21 grudnia 2001r. Zarząd Miasta G. przedstawił G. D. (1) i powodowi T. D. (3) ofertę zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...). W treści oferty zawarto pouczenie, że nie podpisanie w terminie 30 dni od dnia przyjęcia oferty umowy najmu skutkować będzie tym, że oferta przestaje wiązać.

Dowód:

-oferta z dnia 21.12.2001r. (...), k. 323

W dniu 28 grudnia 2001r. zostało zawarte pomiędzy G. D. (1), a pozwaną Gminą (...) G. porozumienie, którego strony działając na podstawie § 6 ust. 1 pkt 2 uchwały nr (...) Rady Miasta G. z dnia 28 września 2000r. w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy (...) G. z późniejszymi zmianami w związku z § 2, 9 i 10 pkt 3 uchwały nr (...) Zarządu Miasta G. z dnia 31 lipca 2001r. w sprawie kierunków i zasad pomocy mieszkaniowej udzielanej przez Gminę (...) G. osobom poszkodowanym w wyniku powodzi - lipiec 2001r., mając na względzie szkodę, jakiej doznała rodzina G. D. (1) na skutek powodzi postanowiły, co następuje: G. D. (1) oświadczyła, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z udziałem wynoszącym 7/100 w częściach niewydzielonych domu i urządzeniach, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców i 7/100 części nieruchomości gruntowej działki nr (...) obszaru 250m⁽²⁾ położonej w G. przy ul. (...). G. D. (1) oświadczyła, iż zobowiązuje się do przeniesienia praw własności lokalu, udziału we własności nieruchomości gruntowej i części wspólnych na rzecz Gminy (...) G. w zamian za nabycie tytułu prawnego (umowa najmu) do lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy (...) G.. Zgodnie z § 3 Zarząd Miasta G. w zamian za przeniesienie na rzecz Gminy (...) G., udziału we współwłasności nieruchomości zobowiązał się do zawarcia umowy najmu, nowo wybudowanego lokalu mieszkalnego, składającego się z dwóch pokoi, wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy (...) G..

Dowód:

-porozumienie z dnia 28.12.2001r., k.195-196

W dniu 2 stycznia 2001r. została zawarta pomiędzy Przedsiębiorstwem (...) (...) (...), a G. D. (1) umowa najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy (...) G. nr (...) usytuowanego w budynku nr (...) przy ul. (...) w G.. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Dowód:

-umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 02.01.2002r., k. 197198v

W uchwale z dnia 16 kwietnia 2002r. nr (...) Zarząd Miasta G. wyraził zgodę na przyjęcie przez Gminę (...)G. od T. D. (1) i G. D. (1) darowizny lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w G. o powierzchni 44,12m stanowiącego odrębną nieruchomość. W treści uchwały wskazano, że do powyższego lokalu przynależy udział wynoszący 7/100 we własności części wspólnych budynku oraz w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...) o pow. 250m⁽²⁾. Wartość przedmiotu darowizny określono na kwotę 5.500 zł.

Dowód:

-uchwała Zarządu Miasta G. z dnia 16.04.2002r. nr (...) wraz z uzasadnieniem, k. 202-203

Pismem z dnia 10 czerwca 2002r. Urząd Miejski w G. wezwał powoda do przybycia w dniu 25 czerwca 2002r. do Urzędu Miejskiego celem podpisania protokołu uzgodnień w sprawie przyjęcia darowizny lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...).

Dowód:

-pismo Urzędu Miejskiego w G. z dnia 10.06.2002r., k. 327

Wyrokiem z dnia 8 maja 2003r. wydanym w sprawie (...) (...) rozwiązał małżeństwo powoda T. D. (1) i G. D. (1) przez rozwód.

Dowód:

-wyrok SO z dnia 08.03.2003r., k. 4 akt (...)

W dniu 30 maja 2003r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie wykonania i sfinansowania prac remontowych po powodzi zgodnie z kosztorysem ofertowym. Postanowiono wykonać prace remontowe w zakresie:

- wzmocnienia murów fundamentów i odgrzybiania;
- izolacji murów fundamentowych i ścian ceglanych;
- odgrzybienie i wykonanie tynków wewnętrznych piwnic;
- wykonanie ściągów stalowych stropów, posadzek cementowych oraz osuszanie piwnic.

Dowód:

-uchwała Wspólnota Mieszkaniowa przy Ul. (...) w G. z dnia (...) z dnia 30.05.2003r. k. 220-221

W dniu 30 września 2004r. powód złożył wniosek o podział majątku wspólnego. Sprawa była rozpoznawana przez Sąd Rejonowy (...).

Dowód:

-wniosek, k. 2 w aktach SR (...) w G. (...)

W piśmie z dnia 18 października 2004r. adresowanym do Urzędu Miejskiego w G. powód poinformował, że wyrokiem Sądu Apelacyjnego (...) z dnia 6 lutego 2004r. zostało rozwiązane jego małżeństwo przez rozwód. Powód wnosił o nie dysponowanie tym lokalem do czasu prawomocnego zakończenia postępowania o podział majątku wspólnego, ponieważ będzie się starał o wyłączną własność lokalu.

Dowód:

-pismo powoda z dnia 18.10.2004r., k. 245

Postanowieniem z dnia 5 lutego 2008r. Sąd Rejonowy (...) w sprawie (...) ustalił, iż w skład majątku wspólnego małżonków T. D. (1) i G. D. (1) wchodzi m.in. lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...) o powierzchni 41,37m⁽²⁾ wraz z udziałem w wysokości 7/100 części w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...) o powierzchni 250m⁽²⁾ objętej księgą wieczystą Kw. Nr (...) oraz takim samym udziałem we współwłasności części domu przeznaczonych do wspólnego korzystania, dla którego Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...) o wartości 60.000 zł oraz dokonał podziału majątku wspólnego pomiędzy T. D. (1), a G. D. (1) w ten sposób, że przyznał T. D. (1) lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...) o pow. 41,37 m⁽²⁾ oraz zasądził od T. D. (1) na rzecz G. D. (1) kwotę 29.190 zł płatną w terminie 1 roku od dnia uprawomocnienia się postanowienia.

Dowód:

-odpis postanowienia SR (...) w G. z dnia 05.02.2008r., Sygn. akt (...), k. 248-249

Powód złożył apelację od postanowienia z dnia 5 lutego 2008r. Sądu Rejonowego (...) w sprawie (...), min kwestionował jako zawyżoną wysokość spłaty dla byłej żony z tytułu przyznania mu prawa własności do spornego lokalu.

Dowód:

-apelacja powoda z dnia 07.03.2008r. od postanowienia SR (...) w G. z dnia 05.02.2008r., k. 250-256

Postanowieniem z dnia 15 października 2009r. Sąd (...) w sprawie (...) z wniosku T. D. (1) z udziałem G. D. (1) na skutek apelacji wnioskodawcy postępowanie zawiesił na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. Postanowieniem z dnia 17 sierpnia 2012r. Sąd Okręgowy w (...) podjął postępowanie w sprawie o podział majątku wspólnego. Sąd Okręgowy (...) na mocy postanowienia z dnia 31 października 2012r. dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego do spraw szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości spornej nieruchomości.

Dowód:

-postanowienie SO z dnia 15.10.2009r, k. 459 akt sprawy (...)

-postanowienie SO z dnia 17.08.2012r., k. 536 w aktach sprawy (...)

-postanowienie SO z dnia 31.10.2012r., k. 556 w aktach sprawy(...)

Wartość lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w G. została ustalona na kwotę 213.100 zł.

Dowód:

-opinia biegłego sądowego ds. szacowania nieruchomości I. O., k. 566-594 akt sprawy (...)

T. D. (1) po zapoznaniu się z wnioskami opinii cofnął apelację. Sąd Okręgowy (...) na skutek apelacji powoda postanowieniem z dnia 24 kwietnia 2013r. w sprawie(...) postępowanie umorzył.

Dowód:

-postanowienie SO z dnia 24.04.2013r, Sygn. akt (...), k. 249v

Postanowieniem z dnia 10 maja 2013r. Sąd Okręgowy (...) stwierdził prawomocność postanowienia z dnia 5 lutego 2008r. Sądu Rejonowego (...) w sprawie (...).

Dowód:

-postanowienie SO z dnia 10.05.2013r, Sygn. akt (...), k. 257

Pismem z dnia 4 maja 2009r. Gmina M. G. wypowiedziała powodowi umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) z powodu posiadania tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości.

Dowód:

-wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 04.05.2009r., k. 258

W dniu 15 czerwca 2009r. powód T. D. (1) złożył do Sądu Rejonowego (...) w (...) pozew o ustalenie, że łączyła go z pozwaną Gminą (...) G. umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w G.. Sąd Rejonowy(...) w (...) w dniu 20 grudnia 2011r. wydał wyrok, którym powództwo oddalił.

Dowód:

-pozew o ustalenia z dnia 15.06.2009r., k. 446 w aktach sprawy (...)

-odpis wyroku SR (...) w G. z dnia 20.12.2011r., k. 506 w aktach sprawy (...)

Pismem z dnia 7 kwietnia 2010r. powód wezwał Prezydenta M. G. do dobrowolnego wydania nieruchomości położonej w G. przy ul. (...).

Dowód:

-pismo powoda z dnia 07.04.2010r., k. 163

W piśmie z dnia 12 maja 2010r. Urząd Miejski w G. poinformował powoda, że z uwagi na toczące się postępowanie sądowe w przedmiocie podziału majątku wspólnego kwestia prawa własności do lokalu nr (...) położonego w G. przy ul. (...) nie może być rozstrzygnięta i do czasu zakończenia postępowania zostaje wstrzymana. Urząd Miejski w G. zwrócił się do powoda z prośbą o nadesłanie prawomocnego orzeczenia wydanego w sprawie o podział majątku wspólnego.

Dowód:

-pismo Urzędu Miejskiego w G. z dnia 12.05.2010r., k. 246

W piśmie z dnia 9 listopada 2010r. adresowanym do (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. powód odmówił zapłaty kwoty 4.614,01 zł naliczonych z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Dowód:

-pismo powoda z dnia 09.11.2010r., k. 164-165

W piśmie z dnia 15 marca 2011r. adresowanym do (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. powód odmówił zapłaty kwoty 2.510,52 zł naliczonych z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Dowód:

-pismo powoda z dnia 15.03.2011r., k. 166

Pismem z dnia 8 listopada 2012r. (...) Zarząd (...) w G. wezwał powoda do odebrania kluczy do lokalu nr (...) położonego w G. przy ul. (...).

Dowód:

-pismo (...) Zarząd (...) w G. z dnia 08.11.2012r., k. 264

-zeznania powoda T. D. (1), k. 282-284 (czas : 00:04:18 - 00:25:26), k. 491-494 (czas : 00:06:03 - 00:58:35)

W piśmie z dnia 23 listopada 2012r. adresowanym do (...) Zarządu (...) w G. powód oświadczył, że deklaruje gotowość przejęcia nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) wraz z kluczami po protokolarnym jej przekazaniu.

Dowód:

-pismo powoda z dnia 23.11.2012r., k. 167

W dniu 5 grudnia 2012r. odbyło się spotkanie powoda z przedstawicielem(...) Zarządu (...) w G.. W trakcie spotkania dokonano wizji mieszkania. Zaproponowano powodowi odebranie kluczy do lokalu mieszkalnego. Powód odmówił odbioru kluczy.

Dowód:

-protokół przekazania depozytu (kluczy) do lokalu z dnia 05.12.2012r., k. 266

-zeznania świadka E. S., k. 302-304 (czas : 00:15:07 - 01:04:00)

-zeznania świadka E. G., k. 303-304 (czas : 00:34:47 - 01:04:00)

W piśmie z dnia 24 maja 2013r. adresowanym do Urzędu Miejskiego w G. powód zażądał wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) w stanie zdatnym do użytku.

Dowód:

-pismo powoda z dnia 31.05.2013r., k. 169

Pismem z dnia 30 października 2013r. adresowanym do (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. powód domagał się wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...).

Dowód:

-pismo powoda z dnia 30.10.2013r.

Zakres robót w lokalu nr (...) obejmował wydzielenie łazienki z kuchni i wzmocnienie i wypoziomowanie belek stropowych w kuchni i łazience. Osprzęt sanitarny, komplet ustępowy oraz instalacja grzewcza ogrzewania nie zostały zamontowane.

Dowód:

-opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa A. M., k. 352-365

Lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku przy ul. (...) nie wymagał remontu po powodzi. Zarówno bezpośrednio po remoncie, jak i na dzień sporządzania opinii, tj. w dniu 7 kwietnia 2015r. lokal ze względu na

brak koniecznego i niezbędnego wyposażenia takiego jak: kocioł dwufunkcyjny do ogrzewania, przybory sanitarne, w tym miska ustępowa, zlewozmywak oraz trzon kuchenny nie nadawał się do zamieszkania. Po wyposażeniu lokalu w powyższe urządzenia oraz po przeprowadzeniu obowiązkowych kontroli instalacji obiekt spełni wymagania pozwalające na zamieszkanie. Stan techniczny lokalu zarówno po remoncie, jak i teraz z uwagi na brak niezbędnego wyposażenia sanitarnego, kuchenki oraz kotła grzejnego powoduje, że lokal ten nie nadaje się do zamieszkania. Stan techniczny lokalu uległ znaczącym zmianom. Ze względu na niedokończenie wbudowania przyborów sanitarnych, kotła i kuchenki oraz właściwych odbiorów branżowych stan techniczny uległ pogorszeniu. Konieczny był remont części wspólnych budynku z uwagi na zniszczenie pod wpływem powodzi. Przebudowa lokalu nr (...) nie była jednak konieczna. Na skutek remontu przeprowadzonego w 2004r. wzrosła wartość budynku usytuowanego w G. przy ul. (...). Koszt przywrócenia lokalu do stanu nadającego się do zamieszkania wyniesie 8.678,41 zł. Do pogorszenia stanu technicznego lokalu przyczynił się fakt, iż nie jest on zamieszkiwany od 10 lat.

Dowód:

-opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa A. M., k. 352-365

-ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu budownictwa A. M., k. 445-447 (czas : 00:25:14 - 01:14:24)

W momencie, gdy wyremontowane lokale były przekazywane najemcom ekipy, następowało wyposażenie lokali we wszystkie niezbędne urządzenia, tj. wanna, sedes, umywalka, krany, kuchenki gazowe. Niektóre mieszkania dodatkowo zostały wyposażone w piecyki dwufunkcyjne do ogrzewania wody i centralnego ogrzewania. W przypadku lokalu nr (...) nie doszło do wydania lokalu i zamontowania koniecznego wyposażenia.

Dowód:

-zeznania prezesa zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...), k. 494-495 (czas : 00:59:41 - 01:30:58)

Sąd zważył, co następuje

Powództwo należało oddalić w całości w stosunku do pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul (...) w G. oraz w przeważającej części do pozwanej Gminy (...) G. . Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, wnioskując w oparciu o dokumenty urzędowe, dokumenty prywatne, zeznania świadków, opinie sporządzone przez biegłego sądowego z zakresu budownictwa oraz zeznania powoda przesłuchanego w charakterze strony postępowania.

Sąd ocenił przedłożone do akt sprawy dokumenty urzędowe na podstawie art. 244 k.p.c. Wynika z niego, że dokumenty urzędowe, sporządzone w przypisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Dokumenty prywatne Sąd ocenił zgodnie z art. 245 k.p.c., z którego wynika, że dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała złożyła oświadczenie w nim zawarte. Sąd nie znalazł podstaw do podważenia wiarygodności przedmiotowych dowodów, przy czym ich prawdziwość, jak również autentyczność nie była kwestionowana przez strony postępowania.

Wydanie rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie wymagało posiłkowania się przez Sąd wiadomościami specjalnymi, dlatego też koniecznym było powołanie dowodu z opinii biegłego sądowego. Sąd przyznał walor wiarygodności sporządzonej przez biegłego sądowego A. M. opinii. Przedstawione przez biegłego wnioski i wyliczenie kosztów stanu przywrócenia lokalu do stanu nadającego się do zamieszkania zostało w ocenie Sądu sporządzone w sposób rzetelny, z wykorzystaniem specjalistycznej wiedzy, a ponadto w swojej treści zawierały wyczerpujące i wnikliwe wnioski. Biegły precyzując wnioski na okoliczności wskazane w tezie dowodowej dokonał niezbędnych ustaleń stwarzających podstawę do przedstawienia obiektywnego stanu rzeczy. Obliczenia dokonane przez biegłego sądowego z zakresu budownictwa stanowiły dla Sądu obiektywną podstawę do ustalenia wysokości należnego powodowi wynagrodzenia. Tok rozumowania przedstawiony przez biegłego w ocenie Sądu należało uznać za logiczny, a nadto konsekwentny.

Powyższej opinii Sąd dał wiarę w całości, albowiem biegły w sposób szczegółowy przedstawił okoliczności, jakie stały się podstawą wniosków w nich wskazanych, odwołując się do konkretnych faktów. Biegły dysponował również niewątpliwie odpowiednią wiedzą i doświadczeniem predestynującym go do wydania przedmiotowej opinii, co umożliwiło wydanie rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Opinie biegłych sądowych, tak jak inne dowody podlegają ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., jednakże odróżniają je szczególne kryteria oceny. Należą do nich zgodność przedstawionych wniosków z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Sąd dokonując oceny przedmiotowych opinii posiłkował się właśnie wskazanymi kryteriami.

Walor wiarygodności Sąd przyznał zeznaniom złożonym przez przesłuchanych w toku postępowania świadków: E. G., E. S. czy R. T. (k. 444-447 zawnioskowanych przez pozwaną, którzy przedstawili swoją wiedzę na temat faktów związanych ze stanem technicznym budynku i lokalu nr (...) po powodzi i po wykonanej przez Gminę modernizacji i przebudowie w latach 2002-2004. Za wiarygodne Sąd uznał także zeznania złożone przez powoda dotyczące jego postępowania w kwestii przedmiotowego lokalu już po powodzi i po zakończeniu sprawy rozwodowej i podziałowej z G. D. (2), wymiany korespondencji z przedstawicielami (pracownikami) obu pozwanych oraz stanu technicznego lokalu przed powodzią i przed jego opuszczeniem przez powoda na początku roku 2001 i obecnie - nie znajdując podstaw do ich podważania.

W pierwszej kolejności podkreślić należy, że po stronie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. wystąpił brak legitymacji procesowej biernej zarówno co do roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od czerwca 2009r. do 31 października 2015r. (k. 441 kolejne rozszerzenie powództwa do kwoty 115.500 zł), co stanowiło przedmiot pozwu z dnia 13.11.2012r. Legitymacja procesowa wskazuje kwalifikację materialną podmiotów prowadzących spór, w tym znaczeniu, że powód powinien być uprawniony do występowania z żądaniem udzielenia mu ochrony prawnej w stosunku do pozwanego, a ten zobowiązany wobec niego do określonego zachowania się. Legitymacja procesowa dotyczy możliwości określenia, czy w procesie występują w charakterze strony te podmioty, które są jednocześnie podmiotami stosunku prawnego będącego przedmiotem procesu. W każdej sprawie cywilnej obowiązkiem sądu jest rozstrzygnięcie, czy strony są jednocześnie stronami spornego stosunku prawnego, a stwierdzenie braku tej zgodności prowadzi do stwierdzenia braku legitymacji procesowej po stronie powoda lub pozwanego, czego skutkiem jest oddalenie powództwa (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2005 r., III CZP 89/04, OSNC 2006 nr 1, poz. 4).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. w niniejszym procesie nie miała legitymacji procesowej biernej, to znaczy legitymacji do występowania w przedmiotowej sprawie w charakterze strony pozwanej. Przede wszystkim wynika to stąd, że pozwana nigdy przedmiotowym lokalem nie dysponowała, nie podejmowała żadnych decyzji wiążących powoda i jego żonę co do remontu po powodzi w 2001 roku i przejęciu kluczy do lokalu, a tym samym nie była uprawniona do podejmowania decyzji w przedmiocie wydania bądź nie wydania lokalu na rzecz powoda czy jego wyposażeniu w podstawowy osprzęt. Zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. 2015, poz. 1892) do kompetencji Wspólnoty Mieszkaniowej należy zarząd nieruchomością wspólną. Wspólnota Mieszkaniowa nie miała nic wspólnego ze spornym lokalem, nigdy nie rozporządzała prawem do tego lokalu, nigdy nie była jego posiadaczem, nie wykonywała żadnych remontów wewnątrz lokalu, nigdy nie dysponowała kluczami po remoncie wykonanym przez pozwaną Gminę G. w latach 2002-2004, dlatego też nie powinna w niniejszej sprawie występować w charakterze strony pozwanej.

Na podstawie art. 224 § 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne. Zgodnie z § 2 jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że

pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył.

Realizacja roszczenia windykacyjnego przywraca zgodny z prawem stan wyłącznego posiadania i korzystania z rzeczy przez jej właściciela. Przy czym stan, który polega na bezprawnym władaniu cudzą rzeczą prowadzi do powstania dodatkowego problemu wzajemnych rozliczeń pomiędzy właścicielem i posiadaczem rzeczy. Na gruncie wskazanych przepisów, majątkowy interes właściciela wymaga uzyskania rekompensaty od posiadacza za korzystanie z rzeczy. W okolicznościach przedmiotowej sprawy nie sposób stwierdzić, aby pozwana Gmina (...) G. bezumownie korzystała z nieruchomości stanowiącej własność powoda. Niespornym w niniejszej sprawie jest to, że pozwana zaniedbała należytego prowadzenia swoich spraw i dopuściła się zaniechania swoich podstawowych obowiązków poprzez pominięcie współwłaściciela lokalu nr (...) czyli powoda T. D. (1) w sprawie uzyskania zgody na remont budynku i lokalu pod warunkiem przyznania prawa najmu do innego lokalu i zrzeczenia się prawa własności lokalu na rzecz Gminy (...). Problem powstał w 2001r. po powodzi, w wyniku której przede wszystkim zostały uszkodzone fundamenty XIX – wiecznego budynku położonego w G. przy ul. (...). Z uwagi na fakt, iż lokal należący do powoda usytuowany jest na I piętrze budynku, nie uległ on zniszczeniu. Z uwagi na okoliczność, iż budynek pochodził z (...), a jego stan techniczny był bardzo zły, pozwana Gmina (...) G. podjęła decyzję o przeprowadzeniu nie tylko generalnego remontu budynku z wymiana instalacji wewnętrznych, ale również wszystkich wyodrębnionych w budynku lokali mieszkalnych. Wówczas pozwana zaczęła wdrażać procedurę przejmowania własnościowych lokali mieszkalnych w drodze darowizn w zamian za zawarcie z mieszkańcami umów najmu innych lokali mieszkalnych. W tej kwestii jednak pozwana dopuściła się zaniechania, jeżeli chodzi o lokal nr (...) stanowiący współwłasność małżeńską G. i T. D. (1). W księdze wieczystej jako współwłaściciele lokalu nr (...) na prawach małżeńskiej wspólności majątkowej wpisani byli G. D. (1) i T. D. (1). W związku z tym do skutecznego przeniesienia prawa własności niniejszego lokalu na rzecz pozwanej koniecznym było uzyskanie zgody obojga małżonków. Pozwana uzyskała jedynie zgodę G. D. (1). Wszelkich formalności dokonywała tylko z G. D. (1), która lokal dobrowolnie wydała wraz z kluczami w zamian uzyskując prawo najmu do innego lokalu w G., pomijając przy tym powoda, któremu tytuł prawny do nieruchomości przysługuje do dnia dzisiejszego. Pozwana dopiero po rozpoczęciu remontu budynku w 2002r. zorientowała się, że również powód jest właścicielem spornego lokalu i wówczas rozpoczęła się między stronami wymiana korespondencji (k. 327, k. 328) jednakże powód nie wyraził zgody na zrzeczenie się prawa do przedmiotowego lokalu. Bezspornym jest natomiast, że w kolejnych latach 2004 – 2010 powód w ogóle nie interesował się losem tego lokalu, wręcz w swoich pismach kierowanych do Gminy zabraniał jego dysponowaniem. W okresie zaś 2010- grudzień 2012 Gmina czekała na uprawomocnienie postanowienia o podziale majątku wspólnego – co nastąpiło dopiero w kwietniu 2013r. (k. 257 odpis postanowienia Sądu Okręgowego (...)) z dnia 10 maja 2013r.) Z kolei w dniu 5 grudnia 2012r. powód odmówił przyjęcia kluczy do lokalu z uwagi na jego stan techniczny (brak podstawowego wyposażenia) i nie sporządzenie protokołu odbioru. Taki stan trwa nadal, co powoduje według opinii biegłego M. dalszą degradację lokalu, który nie jest ogrzewany i wykorzystywany.

Sąd mając na uwadze całokształt zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego doszedł do wniosku, że sporny lokal nie został wydany powodowi po jego wezwaniu wystosowanym w dniu 7 kwietnia 2010r. (k. 163) z uzasadnionej przyczyny to jest toczącego się postępowania o podział majątku wspólnego w sprawie (...) zainicjowanego przez powoda, w wyniku którego miało nastąpić ustalenie, komu z małżonków przypadnie sporny lokal. To powód wniósł apelację od postanowienia wydanego w dniu 5 lutego 2008r. oraz wniósł o zawieszenie postępowania apelacyjnego, ponieważ oprócz postępowania o podział majątku wspólnego zainicjował postępowanie, którego przedmiotem miało być ustalenie, iż przysługuje mu tytuł prawny do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...). Pozwana Gmina do momentu otrzymania prawomocnego orzeczenia Sądu, który tę kwestię miał wyjaśnić, wstrzymała się od podejmowania jakichkolwiek decyzji związanych z lokalem. Powód dopiero w 2010r. zaczął się zwracać się do pozwanej Gminy (...) G. o wydanie kluczy do mieszkania. Pozwana wydanie tych kluczy uzależniła jednak od przedstawienia prawomocnego orzeczenia rozstrzygającego kwestię podziału majątku wspólnego, ponieważ dopiero wówczas mogła powziąć wiedzę, że powód wyłącznym właścicielem lokalu. Powód zaniechał przedstawienia takiego orzeczenia, zatem uzasadnionym było wstrzymanie się przez nią z wszelkimi działaniami. Podkreślić należy, że podczas wizji lokalnej, która miała miejsce w grudniu 2012r. w trakcie postępowania sądowego (...), pracownik

pozwanej próbował zwrócić powodowi klucze do mieszkania, jednakże powód odmówił ich przyjęcia. Powód uznawał, że nie przyjmie on lokalu, który nie jest wyposażony w urządzenia dające możliwość normalnego użytkowania mieszkania i zaspokajania swoich podstawowych potrzeb mieszkaniowych. Powyżej wskazane okoliczności czynią niezasadnym żądanie powoda o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną Gminę (...) G. z nieruchomości powoda. W szczególności nie sposób stwierdzić, że miało miejsce jakiegokolwiek korzystanie z tego lokalu przez pozwaną, ponieważ pozwana poza wykonanym remontem w żaden sposób z tego lokalu nie korzystała i nie otrzymywała pożytków. Nieruchomość od wielu lat jest nieużytkowana, co jest wynikiem biernej postawy powoda. Nieuzasadnionym jest zatem żądanie powoda, aby pozwana Gmina miała płacić na jego rzecz w stosunku miesięcznym wynagrodzenie w kwocie 1.500 zł poczynając od czerwca 2009r. do 31.10.2015r. w wysokości 115.500 zł (rozszerzenie k.441) – co było objęte pierwotnym pozwem z dnia 13.11.2012r. skierowanym początkowo tylko do Wspólnoty Mieszkaniowej.

Ustosunkowując się natomiast do żądania zapłaty przez pozwaną Gminę (...) G. kwoty 52.843 zł, jakiej powód żądał tytułem odszkodowania za brak wyposażenia mieszkania i koszt przywrócenia lokalu do stanu zgodnego z umówionym użytkowaniem, Sąd uznał je co do zasady, jednakże nie co do wysokości. W szczególności powód nie przedstawił materiału dowodowego, który wskazywałby na stan wyposażenia mieszkania, jak również jego stan techniczny po opuszczeniu lokalu przez ówczesną współwłaścicielkę G. D. (1) a przed rozpoczęciem i wykonaniem remontu przez pozwaną Gminę. W związku z tym za podstawę ustaleń faktycznych Sąd wziął wnioski przedstawione przez biegłego sądowego z zakresu budownictwa, który wskazał, jakie urządzenia techniczne powinny zostać zamontowane w mieszkaniu, aby można było z niego korzystać w podstawowym zakresie. Biegły sądowy wartość tych urządzeń wycenił na kwotę 8.678,41 zł i taką też kwotę Sąd zasądził w pkt I wyroku od pozwanej Gminy (...) G. na rzecz powoda. Biegły sporządził kosztorys urządzeń niezbędnych i tych których domagał się powód w kosztorysie k. 361 akt, a które powinny zostać zamontowane w tym lokalu zgodnie z dokumentacją sporządzoną przez samą pozwaną i wielokrotnie w tym procesie przywoływaną, w tym protokół zdawczo – odbiorczy stanu wyposażenia lokalu spisany z G. D. (1) w dniu 22.12.2001r. (k199 załącznik do odpowiedzi na pozewo i 2 protokoły z dnia 13.10.2004r. (k.243,244) stwierdzające, co zostanie zamontowane w przyszłości w lokalu nr (...) w obecności najemcy po zasiedleniu – do czego bezspornie nie doszło.

Sąd uznał, że przyjęte przez biegłego sądowego stawki były właściwe, mimo że przedstawiały wartości rynkowe minimalne. Niezasadnym zdaniem Sądu byłoby obciążanie odpowiedzialnością finansową pozwanej za urządzenia o najwyższej jakości i wartości. Gmina (...) G. miała jedynie obowiązek wyposażyć lokal w urządzenia, dzięki którym możliwe będzie korzystanie z lokalu. Powód, jak już wskazano nie przedstawił dowodów, które pozwoliłyby na ocenę, czy urządzenia, które zamontowane były przed remontem prezentowały najwyższą jakość i wartość oraz brak zużycia. Sąd w związku z brakiem dostatecznego materiału dowodowego nie mógł dokonać takich ustaleń, dlatego też w pozostałym zakresie powództwo należało oddalić jako nieudowodnione.

Pozwana Gmina (...) G. zarzuciła, że roszczenie powoda stanowi naruszenie zasad współżycia społecznego. Ustawodawca wprowadził unormowanie zawarte w art. 5 k.c. po to, aby nie dochodziło do wydawania rozstrzygnięć formalnie zgodnych z prawem, ale nie do zaakceptowania z punktu widzenia ogólne akceptowanych w społeczeństwie, wykształconych reguł postępowania. Zasady współżycia społecznego rozumiane są jako obowiązujące w stosunkach między ludźmi reguły postępowania, które za podstawę mają uzasadnienie ocenne, a nie prawne. Odwołują się one do powszechnie uznawanych w całym społeczeństwie lub w danej grupie społecznej wartości i ocen właściwego, przyzwoitego, rzetelnego, lojalnego czy uczciwego zachowania. Zasady te obejmują nie tylko reguły moralne, ale także obyczajowe. Artykuł 5 k.c. jest wyrazem tzw. wewnętrznej teorii nadużycia prawa podmiotowego, stosownie do której najogólniej rzecz ujmując wykonywanie prawa podmiotowego w sposób sprzeczny z ustanowionymi w nim kryteriami oceny jest bezprawne i z tego względu nie korzysta z ochrony. O nadużyciu prawa podmiotowego decydują obiektywne kryteria oceny. Zdaniem Sądu przedmiotowy zarzut był jak najbardziej zasadny. Pozwana w dobrej wierze przeprowadziła remont lokalu, doprowadziła do lokalu odpowiednie instalacje, jak również wydzieliła łazienkę, w konsekwencji podwyższając jego techniczny standard. W szczególności żądanie powoda sprzeciwia się zasadom współżycia społecznego z tego względu, że z uwagi na wykonany przez pozwaną Gminę remont budynku i lokalu nr (...) - wartość lokalu wzrosła do kwoty ponad 200.000 zł, co powoduje, że powód znacząco się wzbogacił,

należy mieć przy tym na uwadze wartość lokalu i wysokość spłaty na rzecz byłej żony. Wartość ta wzrosła wyłącznie na skutek działań i kosztem pozwanej Gminy (...) G., dlatego też żądanie powoda traktować należy jako niezgodne ze społeczno akceptowalnymi normami.

Sąd o odsetkach orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., z którego wynika, że jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Odsetki ustawowe stanowią rekompensatę uszczerbku majątkowego doznanego przez wierzyciela wskutek pozbawienia go możliwości czerpania korzyści z należnego mu świadczenia pieniężnego. Uzasadnionym było zdaniem Sądu przyznanie powodowi odsetek ustawowych od zasądzonej kwoty po upływie 7 dni od wezwania do zapłaty (którym było doręczenie odpisu rozszerzonego pozwu z dnia 31 marca 2014r. zpo k.188) - od dnia 30 kwietnia 2014r. do dnia 31 grudnia 2015r., a następnie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty, mając na uwadze, iż przepis art. 481 k.c. został znolizowany ustawą z dnia 9 października 2015r. (Dz.U. 2015 poz. 1830) o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2016r.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd orzekł, jak w pkt I wyroku na podstawie art. 224 § 1 i 2 kc w zw. art. 6 k.c. oraz, jak w pkt II wyroku na podstawie art. 224 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 5 k.c. w zw. z art. 6 k.c. a contrario.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w pkt III-IV wyroku na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 102 k.p.c. Sąd doszedł do wniosku, że zachodziły podstawy do nie obciążenia powoda kosztami sądowymi i kosztami zastępstwa procesowego na rzecz Gminy (...) G., z uwagi na dysproporcję w sytuacji majątkowej tych stron i profesjonalne stałe zastępstwo pozwanej Gminy. W pkt IV Sąd przyznał pełnomocnikowi procesowemu ustanowionemu dla powoda w toku postępowania wynagrodzenie ze Skarbu Państwa w wysokości 3.600 zł zgodnie z § 6 pkt 6 w zw. z § 19 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013, poz. 461).