

UZASADNIENIE

Powódka – B. M. w B. złożyła w dniu 14 lutego 2017r. pozew o zasądzenie od Gminy B. kwoty 11.274,97 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 grudnia 2016r oraz o zasądzenie kosztów postępowania. Na uzasadnienie wskazała, że wyrokiem z dnia 06 maja 2014r. w sprawie o sygn. I C 326/14 Sąd Rejonowy w Bytomiu orzekł eksmisję rodziny F. z lokalu mieszkalnego, położonego w B. przy ul. (...), ustalając jednocześnie uprawnienie pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymując wykonanie orzeczenia o opróżnieniu lokalu do czasu złożenia przez Gminę B. oferty najmu lokalu socjalnego uprawnionym. Pozwana oferty nie złożyła, pomimo wniosku powoda w tym przedmiocie z dnia 21 lipca 2014r. Powódka dochodzi odszkodowania za okres od września 2014r. do listopada 2016r.

Nakazem zapłaty z dnia 1 marca 2017r. Referendarza Sądowy orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

W dniu 12 kwietnia 2017r. strona pozwana złożyła sprzeciw od wydanego nakazu zapłaty, w którym wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania, podnosząc zarzut bezzasadności roszczenia wobec niewykazania, że w okresie, za który powódka dochodzi odszkodowania, rzeczywiście nie miała możliwości korzystania ze swojego lokalu, że zamieszkiwały w nim osoby mające orzeczoną eksmisję. Zarzuciła także niewykazanie wysokości samego roszczenia, albowiem przedstawione dokumenty nie pozwalają w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości wykazać wysokości dochodzonego roszczenia. Są bowiem one dokumentami prywatnymi i nie wynika z nich co składa się na przedstawione naliczenie. Ponadto sugerują, że kartoteka uwzględnia dodatkowe kwoty, których istnienie nie jest poparte żadnymi dowodami. Wreszcie nie wydaje się, żeby odpowiedzialność odszkodowawcza Gminy obejmowała opłaty za korzystania z dźwigów osobowych, domofonów konserwację zbiorczej anteny i domofonów, opłaty na pokrycie kosztów podatków i opłata lokalnych. Ponadto nie wykazano, że odszkodowanie powódce należy się od września 2014r. – brak dowodu doręczenia Gminie B. wezwania o lokal. Powódka może zatem ewentualnie dochodzić odszkodowania za okres po dniu 21 listopada 2016r., co wynika z przedłożonych przez nią dokumentów - przesądowego wezwania do zapłaty odebranego przez Gminę w dniu 21 listopada 2016r.

W odpowiedzi na stanowisko pozwanej pełnomocnik spółdzielni w piśmie z dnia 12 maja 2017r wskazał, że pozwani są zameldowani po adresem B. ul. (...) i nie posiadają innego zameldowania czasowego, w związku z czym należy przyjąć, że lokal ten stanowi ich centrum życiowe. To, że korespondencja wysłana do państwa F. jest awizowana nie oznacza, że nie mieszkają oni w lokalu którego sprawa dotyczy. Pełnomocnik powódki stwierdził, że w przypadku dalszego negocjowania przez Gminę wysokości roszczenia powód zastrzega sobie prawo złożenia wniosku o dopuszczenie opinii biegłego na okoliczność miesięcznego czynszu najmu możliwego do uzyskania za lokal, którego sprawa dotyczy.

W piśmie procesowym z dnia 24 maja 2017r. strona pozwana podtrzymała swoje zarzuty i wnioski.

Bezspornym jest, że powódka B. M. w B. jest właścicielem lokalu mieszkalnego, położonego w B. przy ulicy (...) i zawarła z J. F. w dniu 29 grudnia 2009r. umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do w/w lokalu.

Prawomocnym wyrokiem zaocznym z dnia 26 maja 2014r. z powództwa B. M. w B. Sąd Rejonowy w Bytomiu nakazał pozwanym J. F., K. F., M. F. (1), M. F. (2) opuszczenie i opróżnienie z osób i rzeczy lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ul. (...)-R. 21/38 i wydanie go powódce oraz ustalił, że pozwanym J. F., K. F., M. F. (1), M. F. (2) przysługuje prawo do lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwany przez Gminę B. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Sąd ustalił:

Pismem z dnia 15 lipca 2014r., doręczonym w dniu 25 lipca 2014r., powód wezwał Gminę B. do przedstawienia uprawnionym oferty najmu lokalu socjalnego (pismo, k. 17; pismo Gminy B., k.65).

Pismem z dnia 1 sierpnia 2014 r. Gmina B. – B. Mieszkania wezwała J. F. do złożenia wniosku o przyznanie lokalu socjalnego. Przesyłka została dwukrotnie awizowana (pismo Gminy B., k. 65, potwierdzenie odbioru, k. 66-67).

Pismem z dnia 8 czerwca 2016r. pozwana wezwała J. F. do stawienia się celem weryfikacji uprawnień do otrzymania lokalu socjalnego. Przesyłka została dwukrotnie awizowana (pismo, k. 68; potwierdzenie nadania, k. 69- 70).

Pismem z dnia 15 listopada 2016r., doręczonym w dniu 21 listopada 2016r., Spółdzielnia wezwała Gminę B. do zapłaty odszkodowania za okres od 10 września 2014r. do 10 listopada 2016r. w kwocie 11.274,97 zł. Gmina odmówiła jego wypłaty (przesądowe wezwanie, k. 49; kartoteka finansowa, k. 50; potwierdzenie doręczenia, k. 51; pisma Gminy, k. 76-79).

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych lokalu przy ul. (...) w B. w okresie od września 2014r. do listopada 2016r. wynosiło 11.274,97 zł (specyfikacja zadłużenia lokalu, k. 18-19).

Zasady rozliczenia przychodów i kosztów nieruchomości, zasady ustalania opłaty za lokale w B. M. w B. oraz zasady rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie lokali i budynków oraz przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej do budynków (...) wskazują obowiązujące regulaminy (regulaminy, k. 35- 46).

Na podstawie uchwał zarządu (...) wprowadzono z dniem 1 stycznia 2014r., 1 stycznia 2015r. i 1 stycznia 2016r. zmiany w opłatach za lokale (uchwały zarządu powódki, k. 22 -32).

Wysokość opłat za wodę określa uchwała Rady Miejskiej z 29.12.2015r. w sprawie zatwierdzenia taryf dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków (uchwały, k. 33-34).

Przeciwko K. F. i J. F. z wniosku wierzyciela (...) w B. prowadzone były postępowania egzekucyjne które zostały umorzone na podstawie art.824 §1 pkt 3 k.p.c. (postanowienia komornika, k. 47-48; orzeczenia tut. Sądu, k. 91-99).

Rodzina państwa F. zameldowana jest na pobyt stały pod adresem B. ul. (...) (informacja o danych osobowych, k. 93).

W 2015 r. na liście osób oczekujących na lokal socjalny znajdowała się rodzina F., zgłoszona przez (...). W następstwie pozwana podejmowała kroki w celu ustalenia czy lokatorzy faktycznie tam zamieszkują, ponieważ wydany wyrok eksmisyjny był wyrokiem zaocznym. Gmina B. - B. Mieszkania kierowały do powoda pisma o przedłożenie oświadczeń osób zamieszkujących pod sporym adresem oraz kierowano do J. F. wezwanie do stawienia się, które pozostawały bez reakcji. Korespondencja był awizowana. W trakcie wizji lokalnej, przeprowadzonej przez pracowników B. Mieszkań w dniu 22 grudnia 2016r., drzwi do mieszkania były zamknięte, nikt nie reagował na pukanie. Przed drzwiami lokalu stały stare mebel, które prawdopodobnie należały do jego użytkowników. Skrzynka pocztowa lokalu była otwarta i pełna nieodebranej korespondencji. S. państwa F. poinformowała osoby przeprowadzające wizję , że nie widuje nikogo w mieszkaniu i nie wie, aby ktoś tam mieszkał oraz że mieszkańcy lokalu wyjechali. Pracownicy B. Mieszkań odnaleźli na portalu społecznościowym profile J. i K. F. z których wynika, że przebywają oni w Anglii (notatka służbowa, k. 74; zrzut ekranu z profili K. F., k. 101 -103; zeznania świadka M. G., k. 107-109; zeznania świadka M. K., k. 109-110; zdjęcia, k. 71-74).

Sąd oddalił wniosek dowodowy powódki o przesłuchanie świadka I. M. na okoliczność treści rozmowy przeprowadzonej przez tego świadka z pracownikami pozwanej uznając, że wykazywałyby tylko treść rozmowy pomiędzy tymi osobami, ale nie dowodził wiedzy powódki na temat zamieszkiwania przez rodzinę F. w lokalu przy ul. (...) w B..

Sąd zważył:

Powództwo jako nieuzasadnione zostało oddalone w całości .

Zgodnie z treścią art. 14 ust. 1 zd. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz. U. z 2001 r., nr 71, poz. 733 ze zm./ obowiązek zapewnienia lokalu

socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. W myśl art. 14 ust. 6 orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Jednocześnie, stosownie do art. 18 ust. 5 cyt 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. Nr 16, poz. 93, z późn. zm./.

Zgodnie z tym przepisem za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność /.../ jednostka samorządu terytorialnego /.../ wykonująca tę władzę z mocy prawa.

Z analizy zacytowanego przepisu art. 417 k.c. wynika, że do przyjęcia odpowiedzialności Gminy B. wymagane jest wykazanie, zgodnie z zasadą art. 6 k.c., niezgodności działania lub zaniechania przy wykonywaniu władzy publicznej oraz istnienia szkody i związku przyczynowego.

Za zaniechanie uznaje się każde niewykonanie, zupełne lub częściowe, dostatecznie skonkretyzowanego obowiązku regulacyjnego. Decydującą wagę ma tu zgodność zachowania sprawcy z wzorcem postępowania ujętym w przepisie prawa materialnego. Z tego punktu widzenia mniej istotne jest to, czy niewykonanie obowiązku polega na bezczynności, czy też na wadliwym działaniu. Obowiązek działania może być wskazany w różny sposób. Zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem judykatury "pojęcie zaniechania dotyczy tych sytuacji, w których obowiązek określonego działania władzy publicznej jest skonkretyzowany w przepisie prawa i można ustalić, na czym konkretnie miałyby polegać zachowanie organu władzy publicznej, aby do szkody nie doszło" /por. wyrok Sądu Najwyższego z 31.1.1968 r., III PRN 66/67, OSPiKA 1968, poz. 261; wyrok z 4.3.1965 r., III CR 9/65, OSPiKA Nr 2/1966, poz. 34 z glosą A. S.; wyrok z 22.8.1968 r., II CR 325/68, OSPiKA Nr 10/1969, poz. 206 z glosą J. R.; uchwała Sądu Najwyższego z 15.2.1971 r., III CZP 33/70, OSNCP Nr 4/1971, poz. 59, wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 04.12.2001, SK 18/00/.

Zdaniem Sądu, z zebranego materiału dowodowego nie można w sposób nie budzący wątpliwości wywieść, że w sprawie miało miejsce zaniechanie pozwanej, uzasadniające jej odpowiedzialność na podstawie art. 417 §1 k.c. poprzez niedostarczenie osobom uprawnionym lokalu socjalnego. Obowiązek ustawowy Gminy wynika z art. 14 ust. 1 zd. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego istnieje wobec osób, które po wyroku eksmisyjnym nadal zajmują lokal, z którego orzeczono ich eksmisję.

Powódka dochodzi odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego za okres od września 2014 r. do listopada 2016r., w którym, jak twierdzi, rodzina F. miała zamieszkiwać w lokalu, którego sprawa dotyczy i nie płacić z tego tytułu odszkodowania spółdzielni.

Pozwana zaprzeczyła jednak tym okolicznościom. Powódka z kolei nie wykazała, że eksmitowani nadal zajmują lokal, a brak możliwości ich eksmisji do zaofiarowanego przez Gminę B. lokalu socjalnego pozbawia powódkę możliwości dysponowania lokalem i naraża ją na szkodę. Przeciwnie z zebranego materiału dowodowego wynika, że rodzina F. w lokalu przy ul. (...) nie zamieszkiwała w okresie, za który powódka żąda odszkodowania. Wydany w sprawie wyrok eksmisyjny był wyrokiem zaocznym, ponieważ pozwani już wtedy nigdy nie odebrali kierowanej do nich korespondencji sądowej (korespondencja była dwukrotnie awizowana) i nie stawali się w sądzie. Również później korespondencja kierowana do pozwanych nie była przez nich odbierana. Powódka z kolei nigdy nie dostarczyła Gminie B. oświadczenia J. F. o osobach faktycznie zamieszkujących w lokalu, a nawet nie wykazała, że podjęła próby uzyskania takiego oświadczenia.

Wobec niewykazania przez powódkę zrealizowania po stronie Gminy przesłanki zaniechania powódka nie wykazała też, aby poniosła szkodę w postaci nieopłaconego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Powódka nie wykazała, że nie mogła tym lokalem w okresie, za który domaga się odszkodowania, swobodnie dysponować.

Według art. 18 § 1 i 3 cyt. ustawy osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego obowiązane są do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

Wykazanie wysokości należnego powódce odszkodowania wymaga zatem wykazania, jaki czynsz byłiby zobowiązani płacić eksmitowani lokatorzy, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

W ocenie sądu okoliczności tej powódka również nie udowodniła. Nie wykazała bowiem w sposób nie budzący wątpliwości, jaka byłaby wysokość miesięcznego czynszu, który państwo F. mieliby płacić, gdyby nadal w lokalu powódki mieszkali. Ograniczyli się do przedstawienia specyfikacji zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz dokumentów, w oparciu o które w spółdzielnia ustalana jest wysokość należnego czynszu. Nie przedstawiono jednak samego sposobu wyliczania należności za poszczególne miesiące, w tym jakie konkretnie składniki i w jakiej wysokości składają się na wysokość żądanego odszkodowania za poszczególne miesiące, co z kolei uniemożliwia zweryfikowanie prawidłowości podanych w specyfikacji zadłużenia kwot. Ma to znacznie chociażby z tego powodu, że wobec K. F. sąd nie orzekł o prawie do lokalu socjalnego. Ponadto, pomimo kwestionowania przez pozwaną w toku całego postępowania wysokości dochodzonego odszkodowania, strona powodowa, która zastrzegła wnioskowanie o powołanie biegłego na tę okoliczność, z wnioskiem takim ostatecznie nie wystąpiła.

Biorąc pod uwagę zacytowane przepisy oraz ustalony w sprawie stan faktyczny Sąd oddalił w całości dochodzone roszczenie jako niewykazane co do zasady i wysokości.

Orzekając o kosztach Sąd zastosował wynikające z art. 98 k.p.c. Na zasadzoną kwotę składa się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej zgodnie z § 2 pkt. 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z dnia 5 listopada 2015 r.) w wysokości 3 600 zł oraz kwota 17 zł tytułem zwrotu kosztów opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa.