

Sygn. akt I C 417/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 sierpnia 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SR Joanna Szczygielska

Protokolant: sekr. sąd. Marzena Ostros

po rozpoznaniu w dniu 17 sierpnia 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa R. D.

przeciwko Miastu Ł.

o zapłatę 13 583,77 zł

zasądza od Miasta Ł. na rzecz R. D. kwotę 13 583,77 zł (trzydzieści tysięcy pięćset osiemdziesiąt trzy złote siedemdziesiąt siedem groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 marca 2016 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 5 497 zł (pięć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 417/16

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 5 kwietnia 2016 roku R. D. wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego Miasta Ł. kwoty 3 583,77 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 marca 2016 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. Dochodzona kwota stanowiła odszkodowanie za szkodę wyrządzoną przez niedostarczenie przez pozwanego lokalu socjalnego byłym najemcom lokalu należącego do powoda.

(pozew k. 2-6)

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 14 kwietnia 2016 roku sygn. akt I Nc 618/16 Sąd uwzględnił powództwo w całości oraz orzekł o kosztach procesu zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz zapłaty k.59)

Przedmiotowy nakaz pozwany zaskarżył w całości. Zarzucił naruszenie art.18 ust.5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz art.61 § 1 k.c. Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na swoją rzecz od powoda kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

(sprzeciw k.60-61)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

R. D. i B. D. są właścicielami we wspólności małżeńskiej ustawowej nieruchomości położonej w Ł. przy ul.(...). R. D. jest zarządcą tej nieruchomości w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

(niesporne)

Wyrokiem z dnia 12 marca 2013 roku w sprawie o sygn. akt II C 441/12 Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi nakazał E. P., K. S. (1) i K. S. (2) opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł., ustalając ich prawo do otrzymania lokalu socjalnego. Sąd wstrzymał wykonanie eksmisji do dnia złożenia przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wyrok uprawomocnił się w dniu 3 kwietnia 2013 roku.

(niesporne, kopia wyroku k.9)

W postępowaniu tym Miasto Ł. występowało w charakterze interwenienta ubocznego. Pismem z dnia 3 października 2013 r. powód wezwał Miasto Ł. do wykonania wyroku poprzez przyznanie lokalu socjalnego. Pozwany odebrał wezwanie powoda w dniu 7 października 2013 roku i przyjął wniosek o dostarczenie lokalu socjalnego do realizacji.

(niesporne, pismo powoda k.7 i 7odw., pismo pozwanego k.8)

Pozwany nie złożył E. P., K. S. (1) i K. S. (2) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

(niesporne)

E. P. mieszka w lokalu nr (...) przy ulicy (...) od 1982 roku. W okresie od października 2013 roku do lutego 2016 roku w lokalu mieszkali także jej córka K. S. (1) i wnuk K. S. (2). Byli lokatorzy nie uiszczają należności za mieszkanie.

(zeznania świadków E. P. k.80-81, K. S. (1) k.81, J. W. k.80)

W dacie orzeczenia eksmisji zadłużenie względem właściciela wynosiło około 12 000 zł.

(zeznania świadka K. S. (1) k.81)

Byli lokatorzy dokonali ostatnich wpłat na rzecz właściciela tytułem spłaty zaległości w październiku 2013 roku 554,31 zł i w styczniu 2014 roku 1200 zł. Wpłaty te zostały przez powoda zarachowane na poczet wcześniejszych należności.

(zeznania świadka J. W. k.80, dokument przelewu k.89 -90)

Przy stawce czynszu 10 zł za metr kwadratowy powierzchni lokalu należność z tytułu czynszu za przedmiotowy lokal wyniosłaby w okresie od 7 października 2013 roku do 29 lutego 2016 roku 10 370,25 zł ((36 m² x 10 zł = 360 zł miesięcznie x 28 miesięcy + (360 : 31 x 25 dni = 290,25 zł) = 10 370,25 zł)).

(okoliczność przyznana)

Lokale w budynku przy ul.(...) nie są opomiarowane, w związku z czym ilość zużytych metrów sześciennych wody i odprowadzonych ścieków jest dzielona przez liczbę lokatorów. Tak obliczonym średnim zużyciem obciążany jest każdy z lokali. W przypadku lokalu nr (...) przypisywane jest obciążenie za trzy osoby.

W zakresie należności za wywóz śmieci każdy z lokatorów jest obciążany opłatą ustaloną przez Miasto Ł..

(zeznania świadka J. W. k.80, pisma k.15-16)

Powód raz w roku uaktualniał wysokość stawek odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oraz zawiadamiał lokatorów o wysokości opłat niezależnych od właściciela.

(zawiadomienia k.15-16, zeznania świadków E. P. k.80-81, K. S. (1) k.81)

Poniesiony przez właściciela koszt zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w okresie od października 2013 roku do lutego 2016 roku wyniósł 21 227,68 zł. W lokalach zamieszkiwało 30 osób w 2013 r., w 2014 roku 28 osób, w 2015 r. 24 osoby i w 2016 r. 24 osoby.

(faktury z dowodami wpłaty przez właściciela k.20-44, rozliczenie kosztów zużycia k.19)

W tym samym okresie wysokość poniesionych przez właściciela kosztów wywozu śmieci przypadający na przedmiotowy lokal (3 osoby) wyniosła 672 zł.

(deklaracja o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi k.45-52, dowody wpłat przez właściciela opłaty za odpady k.91-119)

Pismem z dnia 17 lutego 2016 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty odszkodowania w kwocie 14 625,33 zł w terminie do dnia 29 lutego 2016 roku. Pozwany nie zapłacił odszkodowania.

(niesporne, pismo k. 54)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z zeznań świadków powołanych przez powoda i pozwanego oraz dowodów z dokumentów. Zeznania świadków nie budziły wątpliwości co do wiarygodności i nie były kwestionowane przez strony.

Wątpliwości co do wiarygodności nie budziły również przedłożone przez stronę powodową dowody z faktur, przelewów i wpłat gotówkowych. Wprawdzie pozwany kwestionował wysokość dochodzonych przez powoda opłat z tytułu mediów, lecz nie formułował zarzutów co do treści samych dokumentów. W tym stanie rzeczy przedłożone dokumenty stanowiły obiektywne źródło dowodowe.

Zaznaczyć należy, że pozwany kwestionował przyjęcie przez powoda w kartach najemcy złożonych na rozprawie w dniu 15 lipca 2016 roku stawki za m² powierzchni w wysokości 11,11 zł. Okoliczność ta nie ma jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia. Powód sformułował swoje żądanie przeciwko Miastu Ł. w oparciu o stawkę niższą tj. 10 zł za m² i taką wysokość przyznał pozwany.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne i podlega uwzględnieniu.

Podstawę odpowiedzialności pozwanego Miasta Ł. za poniesioną przez powoda szkodę stanowi przepis art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego stanowiący, iż jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego, właścicielowi przysługuje do gminy roszczenie odszkodowawcze, którego podstawę stanowi przepis art. 417 k.c. Strona pozwana nie negowała faktu bezprawnego zaniechania dostarczenia lokalu socjalnego. Stosownie do powołanego wyżej art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, zaniechanie to, jako sprzeczne z prawem, uzasadnia obowiązek naprawienia wyrządzonej w ten sposób szkody.

W judykaturze utrwalony jest pogląd, że strata właściciela lokalu spowodowana nieuiszczeniem przez lokatora opłat za używanie lokalu mieszkalnego pozostaje w normalnym związku przyczynowym z zaniechaniem wypełnienia przez gminę obowiązku dostarczenia takiej osobie lokalu socjalnego. Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 19 czerwca 2008 r., V CSK 31/08 (niepubl.) i z dnia 13 stycznia 2010 r., II CSK 323/09 (niepubl.) opowiedział się wyraźnie za zasadą pełnego odszkodowania należnego od gminy w przypadku niewykonania przez nią obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego. Ocena zakresu szkody pozostającej w normalnym związku przyczynowym ze zdarzeniem stanowiącym źródło szkody powinna opierać się na porównaniu stanu majątku poszkodowanego istniejącego po wystąpieniu zdarzenia wyrządzającego szkodę, z możliwym stanem tego majątku w przypadku, gdyby zdarzenie to nie wystąpiło, z uwzględnieniem warunku, czy stan ten jest typowym, zazwyczaj występującym następstwem zdarzenia

wyrządzającego szkodę. Należy w związku z tym opowiedzieć się za oceną, że konieczność ponoszenia przez właściciela lokalu kosztów związanych z korzystaniem z mieszkania przez lokatorów, którzy nie ponoszą takich opłat, jest co do zasady normalnym następstwem niewykonania przez gminę obowiązku dostarczenia im lokalu socjalnego. Nie ma podstaw do innego traktowania - jako elementu szkody - strat wynikających z niemożliwości uzyskania czynszu najmu i strat będących następstwem konieczności ponoszenia przez samego właściciela opłat za korzystanie z lokalu obejmujących np. należności za wodę, energię elektryczną i ogrzewanie mieszkania (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2012 r. III CZP 12/12).

Powstanie w majątku powoda takiej szkody, jak również istnienie związku przyczynowego pomiędzy tą szkodą a bezprawnym zachowaniem pozwanej gminy w sprawie niniejszej nie budzi wątpliwości i co do zasady nie było kwestionowane przez stronę pozwaną. Przedmiotem sporu była jedynie wysokość dochodzonego roszczenia.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że osoby zajmujące sporne lokale uchylają się od obowiązku wnoszenia jakichkolwiek opłat związanych z eksploatacją mieszkania oraz z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.

Należność z tytułu czynszu jaki dotychczasowi najemcy byliby zobowiązani uiszczać za najem, gdyby nie ustał oraz z tytułu przypadających na lokal opłat za zimną wodę, odprowadzenie ścieków i wywóz nieczystości komunalnych w okresie od 7 października 2013 roku do lutego 2016 roku wynosi 13 583,71 zł (10 370,25 zł z tytułu czynszu + 3213,52 zł z tytułu opłat).

Wysokość należności z tytułu bezumownego korzystania z lokalu została obliczona w oparciu o stawkę 10 zł za m².

Wbrew zarzutowi pozwanego wysokość należności z tytułu opłat niezależnych od właściciela odpowiada rzeczywiście poniesionym przez powoda wydatkom i stanowi stratę w myśl art.361 § 2 k.c. Lokale w budynku przy ul (...) nie są opomiarowane, faktyczne zużycie metrów sześciennych wody i odprowadzonych ścieków jest dzielone przez liczbę lokatorów. Tak obliczonym średnim zużyciem obciążany jest każdy z lokali odpowiednio do liczby zamieszkujących osób – w lokalu nr (...) za trzy osoby w całym okresie objętym żądaniem pozwu.

Jedynie wpłaty byłych najemców na rzecz powoda dokonane w okresie objętym żądaniem pozwu zostały zarachowane na poczet wcześniejszych należności, co odpowiada dyspozycji art. 451 § 3 k.c. i nie mają znaczenia dla wysokości należności za okres od 7 października 2013 roku do lutego 2016 roku.

W konsekwencji szkoda powoda wywołana niedostarczeniem przez pozwane Miasto Ł. lokalu socjalnego byłym lokatorom za okres od 7 października 2013 roku do lutego 2016 roku wyraża się kwotą 13 583,71 zł, a powództwo podlega uwzględnieniu w całości.

O odsetkach Sąd Rejonowy orzekł zgodnie z art. 481 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2016 roku (zmiana dokonana ustawą z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw Dz.U. 2015.1830). Stosownie do powołanego przepisu, 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. Zgodnie z § 2 art.481 k.c. jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych. Powód wezwał pozwanego do zapłaty odszkodowania w piśmie z dnia 17 lutego 2016 roku, zakreślając do dnia 29 lutego 2016 roku termin spełnienia świadczenia. Żądanie zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 1 marca 2016 roku podlegało zatem uwzględnieniu.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art.98 § 1 i § 3 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Na zasądzoną na rzecz powoda kwotę złożyły się opłata od pozwu 680 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa 17zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym 4800 zł. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika została

ustalona zgodnie z § 2 ust.5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015 poz.1804).