

Sygn. akt. I C 1275/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 lipca 2013r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Śródmieścia Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Izabela Baca

Protokolant: Katarzyna Sieczka

po rozpoznaniu w dniu 3 lipca 2013r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Państwowych S.A. w W.

przeciwko G. W.

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej G. W. na rzecz strony powodowej (...) Państwowych S.A. w W. kwotę 1830zł 04gr (tysiąc osiemset trzydzieści złotych cztery grosze) z ustawowymi odsetkami od kwoty 1811zł 28gr od dnia 17 sierpnia 2012r. do dnia zapłaty;

II. umarza postępowanie co do żądania zasądzenia kwoty 466zł oraz ustawowych odsetek od kwoty 20zł 01gr od dnia 1 kwietnia 2012r. do dnia zapłaty;

III. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

IV. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 461zł 34gr tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1275/12

UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) Państwowe S.A. w W. wniosła o zasądzenie od strony pozwanej G. W. kwoty 2296zł 74gr z ustawowymi odsetkami od kwot: 440zł 26gr od dnia 01.03.2012 r. do dnia zapłaty, 460zł 13gr od dnia 01.04.2012 r. do dnia zapłaty, 465zł 45gr od dnia 31.05.2012 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 465zł 45gr od dnia 16.05.2012 r. do dnia zapłaty. Ponadto strona powodowa wniosła o zasądzenie na jej rzecz od strony pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podała, że w dniu 27 lipca 2011 r. Sąd Rejonowy (...) nakazał B. S. (1) eksmisję z lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...), będącego własnością (...) S.A. Wskazała, że w punkcie II wyroku Sąd orzekł o uprawnieniu B. S. (1) do lokalu socjalnego i w punkcie III wstrzymał wykonanie wyroku do czasu złożenia przez G.W. oferty najmu lokalu socjalnego. Strona powodowa podała, że osoba eksmitowana zwróciła się do G.W. o wskazanie lokalu socjalnego, jednakże strona pozwana odmówiła jego wskazania. Wobec powyższego strona powodowa wystawiła pozwanej G.W. noty na łączną kwotę 2296zł 74gr, których nie uregulowano. Strona powodowa podniosła, iż na skutek niewywiązywania się przez G. W. z obowiązku zapewnienia lokalu socjalnego, nie ma możliwości zagospodarowania ww lokalu przez jego ponowne wynajęcie. Wskazała przy tym, że wysokość

dochodzonego roszczenia odpowiada wysokości czynszu, jaki byłby zobowiązany uiszczać najemca, gdyby stosunek najmu trwał nadal.

Nakazem zapłaty z dnia 22 listopada 2012 r. wydanym w postępowaniu upominawczym uwzględniono powództwo.

Od powyższego nakazu zapłaty strona pozwana G.W. złożyła sprzeciw, wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie od strony powodowej na jej rzecz kosztów procesu. Zarzuciła, iż nie uchylała się nigdy od obowiązku zapewnienia lokalu socjalnego B. S. (1). Wskazała, że w realizacji wyroku eksmisyjnego działała zgodnie z określoną w uchwale nr (...)R. M.W.z dnia 21.04.2005r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego G.W.procedurą wskazywania lokali socjalnych osobom uprawnionym na mocy prawomocnego wyroku sądu. Zdaniem strony pozwanej podjęcie uchwały na podstawie ustawowego upoważnienia oraz jej realizacja zgodnie z ustalonymi kryteriami jest jednym z elementów wyłączającym bezprawność działania (zaniechania) G. W.. Strona pozwana argumentowała, że z uwagi na ograniczony zasób lokali socjalnych ich przyznawanie osobom uprawnionym na podstawie prawomocnych wyroków sądowych odbywa się wedle ściśle ustalonych kryteriów, z których głównym jest data złożenia wniosku. Podała, iż wniosek o wskazanie lokalu socjalnego B. S. (1) znajduje się na liście spraw oczekujących na realizację. Strona pozwana zakwestionowała nadto wysokość odszkodowania żądanego przez stronę powodową, zarzucając, iż nie wskazała ona na czym opiera swoje wyliczenia.

W piśmie procesowym z dnia 08 maja 2013r. strona powodowa ograniczyła żądanie pozwu do kwoty 1830zł 74gr wraz z ustawowymi odsetkami od kwot: 440zł 26gr od dnia 01.03.2012 r. do dnia zapłaty, 440zł 12gr od dnia 01.04.2012 r. do dnia zapłaty, 465zł 45gr od dnia 31.05.2012 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 465zł 45gr od dnia 16.05.2012 r. do dnia zapłaty

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Prawomocnym wyrokiem zaocznym wydanym w dniu 27 lipca 2011r. w sprawie o sygn. akt (...)z powództwa (...) Państwowych S.A.Sąd Rejonowy (...)orzekł eksmisję B. S. (1)z lokalu mieszkalnego nr (...)położonego we W.przy ul. (...). Sąd ustalił, że byłej lokatorce przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie wyroku w części co do orzeczenia eksmisji pozwanej do czasu złożenia jej przez G. W.oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W dniu 28.09.2011r. stwierdzono, że wyrok jest prawomocny.

Dowód: odpis wyroku zaocznego Sądu Rejonowego (...)z dnia 27.07.2011r. – k. 5.

Pismem z dnia 26 października 2011 r. strona powodowa przesyłając odpis powyższego wyroku zaocznego zwróciła się do pozwanej G. W.o zapewnienie celem wykonania wyroku lokalu socjalnego stosownie do art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Jednocześnie poinformowano stronę pozwaną, iż w przypadku nie dostarczenia lokalu socjalnego (...) S.A.wystąpi z roszczeniem odszkodowawczym.

Dowód: pismo strony powodowej z dnia 26.10.2011r. - k. 49.

W odpowiedzi na powyższe pismo strona pozwana G.W.pismem z dnia 8.12.2011r. poinformowała stronę powodową, że sprawa realizacji ww wyroku została zarejestrowana w Wydziale L. M.pod numerem (...)(...)(...)(...)Wskazała, iż dostarczanie lokali socjalnych na potrzeby realizacji prawomocnych wyroków sądowych odbywa się zgodnie z zapisami uchwały R. M.W.w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego G.W., w kolejności, o której decyduje data złożenia wniosku. Podkreślono, iż w związku z pozyskiwaniem lokali przeznaczanych przez G.W.na realizację wyroków eksmisyjnych i mając na uwadze konieczność uprzedniego zrealizowania zobowiązań do zapewnienia lokali socjalnych w oparciu o wcześniej zarejestrowane wnioski nie istnieje możliwość określenia terminu wskazania takiego lokalu. Odnosząc się do kwestii odszkodowania, G. W.podkreśliła, że ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie przewiduje żadnych terminów ani procedur, odsyłając do zapisów uchwały rady gminy w zakresie obowiązku zapewnienia lokali socjalnych.

Dowód: pismo strony pozwanej z dnia 08.12.2011 r. - k. 50.

Strona powodowa wystawiła pozwanej G. W. następujące noty księgowe obejmujące odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego dla B. S. (1):

1. nr (...) z dnia 16.02.2012 r. na kwotę łączną 440zł 26gr za okres od 01.01.2012r. do 31.01.2012r., w tym z tytułu eksploatacji 203,22 zł, zimnej wody – 26,46zł, kanalizacji – 26,81zł, wywozu nieczystości – 7,50zł, centralnego ogrzewania – 137,52zł, ciepłej wody – 31,50zł, dostawy gazu – 6zł,

2. nr (...) - (...) z dnia 15.03.2012 r. na kwotę łączną 460zł 13gr za okres od 01.02.2012r. do 29.02.2012r., w tym z tytułu eksploatacji 223,09zł, zimnej wody – 26,46zł, kanalizacji – 26,81zł, wywozu nieczystości – 8,75zł, centralnego ogrzewania – 137,52zł, ciepłej wody – 31,50zł, dostawy gazu – 6zł,

3. nr (...) - (...) z dnia 19.04.2012 r. na kwotę łączną 465zł 45gr za okres od 01.03.2012r. do 31.03.2012r., w tym z tytułu eksploatacji 223,09zł, zimnej wody – 28,70zł, kanalizacji – 29,89zł, wywozu nieczystości – 8,75zł, centralnego ogrzewania – 137,52zł, ciepłej wody – 31,50zł, dostawy gazu – 6zł,

4. nr (...) - (...) z dnia 10.05.2012 r. na kwotę łączną 465zł 45gr za okres od 01.04.2012r. do 30.04.2012r., w tym z tytułu eksploatacji 223,09zł, zimnej wody – 28,70zł, kanalizacji – 29,89zł, wywozu nieczystości – 8,75zł, centralnego ogrzewania – 137,52zł, ciepłej wody – 31,50zł, dostawy gazu – 6zł.

Takie też opłaty z tytułu korzystania z lokalu wskazywała strona powodowa w zawiadomieniach, kierowanych do B. S. (1).

W powyższych notach wskazano, iż lokal mieszkalny ma powierzchnię 38,20m².

Dowód: noty księgowe - k. 51-54,

zawiadomienia o opłatach - k. 70, 73, 74.

Opłaty z tytułu dostawy zimnej i ciepłej wody, odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, CO i dostawy gazu za okres od I do IV 2012r. zostały przez stronę powodową uiszczane na rzecz W. M. nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), która ustalała ich wysokość.

Strona powodowa ustala stawkę za 1m² powierzchni lokalu w tej samej wysokości w przypadku czynszu jak i odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

W przypadku opróżnienia lokalu przy ul. (...) we W., lokal ten zostanie wynajęty pracownikowi strony powodowej.

Dowód: zeznania świadka E. S. - k. 131, 132.

Pismem z dnia 02.08.2012r, doręczonym dnia 9.08.2012r, strona powodowa wezwała stronę pozwaną do zapłaty kwoty 2296zł 74gr z tytułu odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego dla B. S. (1). Należność została wyliczona według stanu na dzień 30.06.2012r. Ostateczny termin do zapłaty został wyznaczony na 7 dni od daty doręczenia wezwania. Jako podstawę żądania wskazano art. 417 k.c.

Dowód: przedprocesowe wezwanie do zapłaty z dnia 2.08.2012r. wraz z potwierdzeniem odbioru - k. 55 i k. 55 verte.

Przy tak poczynionych ustaleniach faktycznych Sąd zważył, co następuje:

Powództwo w przeważającej części zasługiwało na uwzględnienie.

Dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie, Sąd oparł się przede wszystkim na przedłożonych dokumentach. Sąd uznał nadto za wiarygodne zeznania świadka E. S., były one bowiem spójne i korespondowały z zebrany materiałem dowodowym.

Sporna między stronami była odpowiedzialność G. W. za szkodę wskazaną w pozwie oraz fakt zaistnienia szkody.

Zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy na podstawie art. 417 kc. W myśl zaś art. 417 kc za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego wykonująca tę władzę z mocy prawa.

Wobec powyższego przyjąć należy, że strona pozwana odpowiada wobec strony powodowej na podstawie art. 417 k.c. w związku z art. 77 Konstytucji RP. Odpowiedzialność ta odrywa się zatem od winy, zaś samo pojęcie „działania organu władzy publicznej” powinno być rozumiane szeroko. Obejmuje ono także przypadki zaniechania ze strony organu państwowego lub samorządowego, jeżeli ciążył na nim obowiązek działania wyznaczony przez obowiązujące przepisy prawa, jak miało to miejsce w sprawie. Niedostarczenie lokalu socjalnego stanowi bowiem szczególnie przypadek takiego zaniechania, co dodatkowo wzmacnia obecnie obowiązująca treść art. 18 ust. 5 wspomnianej ustawy.

Skoro odpowiedzialność odszkodowawcza strony pozwanej w niniejszej sprawie nie jest uzależniona od wykazania winy, za podstawę roszczenia odszkodowawczego uznać należy sam fakt niedostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy prawomocnego wyroku. Dla powstania odpowiedzialności strony pozwanej jej działanie nie musi być zawinione - wystarczy obiektywnie istniejąca niezgodność zaniechania z prawem – która w sprawie niniejszej niewątpliwie miała miejsce. Strona pozwana nie może zatem skutecznie zwolnić się od tej odpowiedzialności, podnosząc, że nie miała możliwości niezwłocznego wskazania lokalu socjalnego ze względu na ilość złożonych wniosków, oraz że działała zgodnie z przepisami prawa miejscowego, określającymi zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu komunalnego.

Zważyć należy, iż przyjęcie, że strona pozwana mogłaby uwolnić się od odpowiedzialności w okolicznościach przez nią wskazanych, prowadziłoby do sytuacji, w której właściciel - dysponując prawomocnym wyrokiem orzekającym opróżnienie lokalu, ale niewykonalnym ze względu na brak lokali socjalnych – zostałby niezasadnie pozbawiony możliwości dysponowania rzeczą, co do której przysługujące mu prawo własności, nie otrzymując w zamian żadnej rekompensaty. Nie bez znaczenia jest przy tym i ta okoliczność, iż szansa wyegzekwowania odszkodowania od osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego jest z reguły znikoma. W tej sytuacji strona powodowa ponosiłaby skutki braku aktywności władzy publicznej w zakresie polityki mieszkaniowej, która powinna polegać na długofalowych inwestycjach w budowę i odtwarzaniu mieszkaniowego zasobu gminy.

Strona pozwana zarzuciła, że jej zaniechanie nie nosi cech bezprawności albowiem przydzielanie lokali socjalnych następuje na zasadach określonych w uchwale R. M.nr (...)z dnia 21.04.2005r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu G. W.

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wyraźnie stwierdza, że deliktem gminy jest niedostarczenie lokalu socjalnego mimo istnienia wyroku sądowego orzekającego o takim uprawnieniu byłego lokatora. Od odpowiedzialności za to zaniechanie gmina nie może się zatem zwolnić, powołując się na własny akt, jakim jest uchwała R. M.Przepisy wspomnianej ustawy nie uzależniają obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego w niniejsze sprawie od spełnienia dodatkowych przesłanek, jedyną przesłanką jest orzeczenie sądu stwierdzające uprawnienie do otrzymania tegoż lokalu. Uchwała R. M.może swobodnie określać zasady wynajmowania lokali socjalnych z osobami wedle treści uchwały uprawnionymi np. wg. kryterium dochodowego. Nie może ona jednak modyfikować obowiązków strony pozwanej, wynikających z aktu prawnego rangi ustawowej.

Strona powodowa wezwała G. W. do przedstawienia byłej lokatorce, oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego pismem z dnia 26.10.2011r, doręczonym z pewnością już dnia 8.12.2011r, skoro tego dnia strona pozwana udzieliła odpowiedzi na powyższe pismo. W niniejszej sprawie strona powodowa żądała odszkodowania, obejmującego okres od 1.01.2012r. do 30.04.2012r. Zauważyć należy, iż odpowiedzialność odszkodowawcza strony pozwanej za niedostarczenie lokalu socjalnego jest przykładem odpowiedzialności za zaniechanie. W niniejszej sprawie uznać należy, iż strona pozwana ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego mogła złożyć B. S. (2) w terminie do dnia 31.12.2011r. Nie dopełniając tego obowiązku, od dnia 1.01.2012r. strona pozwana ponosi odpowiedzialność za szkodę wynikłą ze swojego zaniechania.

Niezasadny jest także zarzut, iż strona powodowa nie wykazała wysokości szkody. Zauważyć należy, iż hipotetyczny charakter szkody, obejmującej utracone dochody, przejawia się z reguły w tym, że skutek zdarzenia wywołującego szkodę nie dochodzi do uzyskania przez poszkodowanego potencjalnych, a nie rzeczywistych dochodów. Nie budzi wątpliwości, że w okresie od I 2012r. do IV 2012r. strona powodowa jako właściciel lokalu nie mogła swobodnie dysponować nim ze względu na dalsze zamieszkiwanie w lokalu dotychczasowej lokatorki, w szczególności nie miała możliwości wynajęcia tego lokalu innym osobom i uzyskania z tego tytułu określonych korzyści finansowych. Przyjąć zatem należy, że poniesiona przez nią szkoda odpowiada m.in. wysokości czynszu najmu, jaki strona powodowa uzyskałaby w razie wynajęcia tego lokalu. W niniejszej sprawie świadek E. S. zeznała, iż strona powodowa w przypadku opróżnienia lokalu wynajęłaby go swojemu pracownikowi, przy czym strona powodowa stosuje tę samą stawkę w przypadku najmu lokalu oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z niego. Wskazała nadto przybliżoną stawkę tego czynszu, która odpowiada zasadniczo kwotom podanym w zawiadomieniach o opłatach skierowanych do B. S. (1).

Po sprecyzowaniu przez stronę powodową żądania pozwu pełnomocnik strony pozwanej została na podstawie art. 207§3 kpc zobowiązana do przedłożenia w terminie 7 dni pisma przygotowawczego, w którym wskaże, czy strona pozwana kwestionuje wysokość dochodzonego odszkodowania, obejmującego czynsz za lokal za styczeń 2012r. w kwocie 203zł 22gr oraz luty, marzec i kwiecień 2012r. w kwocie po 223zł 09gr pod rygorem przyjęcia na podstawie art. 230 kpc, iż okoliczność ta jest niesporna. Termin ten upłynął bezskutecznie, wobec czego Sąd, mając na względzie zeznania świadka E. S. oraz zawiadomienia o opłatach kierowane do B. S. (1), na podstawie art. 230 kpc uznał, że strona pozwana przyznała, iż czynsz za ww lokal za styczeń 2012r. wyniósłby 203zł 22gr, a za luty, marzec i kwiecień 2012r. po 223zł 09gr, łącznie 872zł 49gr. Należy podkreślić, iż w świetle zasad doświadczenia życiowego wskazana stawka czynszu za lokal mieszkalny o powierzchni 38,20m² jest o wiele niższa od czynszu wolnorynkowego za lokal o takiej powierzchni, położony we W.. Skoro wysokość czynszu została przyznana przez stronę pozwaną, Sąd oddalił wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Przedmiotem dowodu są bowiem jedynie fakty sporne i mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 kpc, art. 229 kpc i art. 230 kpc).

W piśmie procesowym z dnia 8.05.2012r. strona powodowa wysokość odszkodowania ustaliła jako równowartość czynszu za lokal oraz opłat za media. Należy podkreślić, iż strona pozwana zobowiązana jest do zapłaty odszkodowania w pełnej wysokości, co oznacza, iż obejmuje ono także opłaty za media, do których uiszczania zobowiązany był był lokator (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16.05.2012r, III CZP 12/12, Biul. SN 2012/5). Odnosnie opłat za media to strona pozwana nie zakwestionowała ich wysokości, wskazanych w powołanym piśmie procesowym strony powodowej. Opłaty te za okres od 1.01.2012r. do 30.04.2012r. wynosiły zaś 957zł 55gr i zostały uiszczone przez stronę powodową na rzecz W. M. nieruchomości położonej we W. przy ul. (...).

Mając powyższe na względzie na podstawie powołanych przepisów, Sąd zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 1830zł 04gr, obejmującą odszkodowanie za okres od 1.01.2012r. do 30.04.2012r. (872zł 49gr + 957zł 55gr).

Orzeczenie w przedmiocie zasądzonych odsetek ustawowych znajduje uzasadnienie w przepisie art. 481 § 1 kc w związku z art. 455kc. Zobowiązanie odszkodowawcze strony pozwanej należy do tzw. świadczeń bezterminowych, które powinny zostać spełnione niezwłocznie po wezwaniu do ich wykonania (art. 455 k.c). Strona powodowa wezwała

stronę pozwaną do zapłaty odszkodowania za sporny okres pismem z dnia 2.08.2012r, doręczonym dnia 9.08.2012r. Nie spełniając świadczenia niezwłocznie, tj. w terminie 7 dni, do dnia 16.08.2012r, od dnia 17.08.2012r. pozostawała ona w opóźnieniu z jego zapłatą. Jak wynika jednak z pisma procesowego z dnia 8.05.2013r. strona powodowa żądała zasądzenia odsetek ustawowych jedynie od kwoty 1811zł 28gr (440zł 26gr + 440zł 12gr + 465zł 45gr + 465zł 45gr).

Mając na względzie, iż strona powodowa skutecznie cofnęła pozew co do kwoty 466zł (2296zł 74gr - 1830zł 74gr) oraz co do żądania zasądzenia odsetek ustawowych od kwoty 20zł 01gr (460zł 13gr - 440zł 12gr) od dnia 1.04.2012r. do dnia zapłaty, Sąd na podstawie art. 355§1 kpc w związku z art. 203§1 kpc umorzył w tym zakresie postępowanie.

Orzeczenie o kosztach procesu znajduje uzasadnienie w przepisie art. 100 zd. 1 kpc. Strona powodowa wygrała co do 79,68% pierwotnego żądania pozwu. Poniosła przy tym koszty procesu w wysokości 732zł, obejmujące 115zł opłaty od pozwu, 600zł wynagrodzenia pełnomocnika procesowego i 17zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Powinny zatem zostać jej zwrócone koszty procesu w wysokości 583zł 26gr (79,68% z 732zł). Natomiast strona pozwana wygrała co do 20,32% żądania pozwu, ponosząc 600zł wynagrodzenia pełnomocnika procesowego. Należne jej koszty procesu to kwota 121zł 92gr. Strona pozwana zobowiązana jest więc do uiszczenia na rzecz strony powodowej kwoty 461zł 34gr tytułem kosztów procesu (583zł 26gr – 121zł 92gr).