

Sygn. akt I C 325/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 stycznia 2017 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Jacek Głowacz

Protokolant: st. sekr. sąd. Wojciech Charciarek

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2015 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w

W.

przeciwko Miastu Ł.

o zapłatę

1) oddala powództwo;

2) zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz Miasta Ł. kwotę 2.400 (dwa tysiące czterysta) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

3) nakazuje zwrócić z funduszy Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwotę 253, 77 (dwieście pięćdziesiąt trzy 77/100) zł tytułem niewykorzystanej części zaliczki na wynagrodzenie biegłego.

Sygn. akt I C 325/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 marca 2015 r. (...) sp. z o.o. w W. wystąpiła przeciwko Miastu Ł. o zapłatę kwoty 16.143,11 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za niedostarczenie przez pozwanego lokalu socjalnego dla A. A., któremu orzeczeniem Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi nakazano opróżnienie należącego do powódki lokalu i wobec którego orzeczono o uprawnieniu do lokalu socjalnego. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że dochodzi odszkodowania za okres od stycznia do grudnia 2014 r. Nadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego (pozew – k. 2-3v).

W dniu 19 marca 2015 r., w sprawie o sygn. akt I Nc 342/15 został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniający powództwo w całości (nakaz zapłaty – k. 34).

Od wymienionego nakazu zapłaty pozwany wniósł sprzeciw, wnosząc o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Pozwany podniósł, że w okresie objętym pozwem uprawnieni do lokalu socjalnego nie przebywali w lokalu objętym obowiązkiem eksmisji, ponieważ E. A. zmarła w dniu 6 kwietnia 2012 r., a A. A. od dnia 20 sierpnia 2013 r. był zameldowany w innym lokalu, w którym

zamieszkał z żoną. Pozwany wskazał również na to, że kwota odszkodowania jest wygórowana i nie uwzględnia wskaźnika efektywności najmu (sprzeciw – k. 37-41).

W dalszym toku procesu strony popierały zaprezentowane stanowiska.

Sąd ustalił:

Powodowa spółka od dnia 13 września 2007 r. była właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ul. 6-go sierpnia 37, w skład której wchodził lokal mieszkalny nr 8a (wydruk treści kw – k. 9-11).

Przedmiotowy lokal został wynajęty E. A., z którą zamieszkiwać miał m.in. A. A. (umowa najmu – k. 18-20).

Prawomocnym wyrokiem z dnia 21 czerwca 2011 r., wydanym w sprawie o sygn. akt III C 162/11 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi nakazał E. A. i A. A. opróżnienie lokalu wraz z całym ich mieniem oraz przyznał wymienionym prawo do jednego lokalu socjalnego (odpis wyroku – k. 15).

Nieruchomość na podstawie umowy z dnia 15 września 2009 r. została oddana przez powódkę w zarząd M. R., prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą (...) M. R..

W dniu 7 listopada 2015 r. w zarządca wystąpił do Miasta Ł. o przydział lokalu socjalnego dla E. A. i A. A., który to wniosek został przyjęty przez pozwanego do realizacji, jednakże nie doszło do złożenia uprawnionym oferty zawarcia umowy lokalu socjalnego (odpis umowy – k. 12-14, odpis wniosku – k. 16, odpis pisma (...) k. 17, zeznania świadka M. R. – k. 56).

W miesiącach od stycznia do maja 2014 r. wysokość czynszu żądanego przez zarządcę za wymieniony lokal wraz ze świadczeniami wynosiła 1.279,36 zł miesięcznie, natomiast od czerwca do grudnia 2014 r. była to kwota 1.402,89 zł miesięcznie.

Pismami z dnia 27 grudnia 2013 r. oraz z dnia 30 stycznia 2014 r. zarządca nieruchomości poinformował A. A. o wypowiedzeniu stawki czynszu – stanowiącego w istocie odszkodowanie stanowiące ekwiwalent czynszu – od dnia 1 czerwca 2014 r. Pisma te nie zostały podjęte przez adresata (odpis powiadomienia – k. 24, odpis potwierdzenia odbioru – k. 24v, odpis powiadomienia – k. 25, odpis potwierdzenia odbioru – k. 25v, zeznania świadka M. R. – k. 56).

E. A. zmarła w dniu 6 kwietnia 2012 r. (bezsporne; pismo (...) k. 43)

A. A. jeszcze za życia E. A. wyprowadził się z przedmiotowego lokalu nr 8a. Rzeczy pozostawione w lokalu rozdał sąsiadom z kamienicy. W połowie 2013 r. chciał zdać klucze do lokalu, a po uzyskaniu w sklepie informacji o siedzibie zarządu nieruchomości, udał się pod wskazany adres, który okazał się być nieaktualny. Następnie jeden komplet kluczy włożył do koperty i odesłał spółce, a drugi zostawił sąsiadowi, który zabierał z lokalu rzeczy po jego matce. Od sąsiada uzyskał informację, że przedmiotowym lokalem nikt się nie interesuje. A. A. wymeldował się z lokalu w dniu 20 sierpnia 2013 r., a następnie zameldował się w lokalu nr (...), położonym w Ł. przy ul. (...) (zeznania świadka A. A. – k. 56-57, odpis pisma (...) k. 44).

W dniu 23 września 2015 roku powódka sprzedała nieruchomość położoną przy ul. 6-go sierpnia 37 w Ł. w skład której wchodził przedmiotowy lokal (bezsporne; fotokopia wypisu aktu notarialnego – k. 59 - 66).

Powyższy stan faktyczny był w przeważającej części bezsporny.

Osią sporu było natomiast to, czy doszło do opróżnienia lokalu zgodnie z treścią wyroku eksmisyjnego, sporna była też wysokość odszkodowania. Jeśli chodzi o fakt opróżnienia przedmiotowego lokalu przez A. A., Sąd oparł się w głównej mierze na jego zeznaniach, uznając je za całkowicie wiarygodne. Świadek był osobą obcą dla stron i nie miał interesu w zeznawaniu na niekorzyść którejkolwiek z nich. Jego zeznania co do tego, że wyprowadził się z lokalu jeszcze za życia swojej matki E. A. korelowały z dokumentem potwierdzającym jego wymeldowanie z przedmiotowego lokalu i zameldowanie w innym lokalu. Z tych samych względów wiarygodne były też zeznania A. A. co do tego, że

odesłał komplet kluczy do mieszkania powodowej spółce, a drugi komplet przekazał sąsiadowi, zaś rzeczy zostawione w lokalu rozdał sąsiadom. W tym stanie rzeczy sąd nie dał wiary świadkowi M. R. (zarządcy nieruchomości) co do tego, że powódka nie wiedziała o opuszczeniu lokalu przez A. R., a do lokalu nie można było wejść – co pozostawało w sprzeczności z powołanymi powyżej wiarygodnymi zeznaniami A. A..

Należy przy tym zauważyć, że powódka w żaden inny sposób nie wykazała, aby w lokalu pozostawione były jakiegokolwiek nieporzucone rzeczy byłego lokatora, co obciążało stronę powodową jako wywodzącą z takiego faktu skutki prawne. Biorąc pod uwagę, że powódka jest profesjonalistą w zakresie obrotu nieruchomościami oraz to, iż była reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, nie było żadnych podstaw do prowadzenia postępowania dowodowego w tym przedmiocie z urzędu.

Pomimo dopuszczenia dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wysokości należnego odszkodowania, na skutek sprzedaży nieruchomości w skład, której wchodzi wymieniony lokal – oględziny lokalu przez biegłego i wydanie opinii okazały się niemożliwe.

Sąd pominął dowód obejmujący fotografie dostarczone w formie cyfrowej przez pozwanego na płycie CD, gdyż dowód ten nie miał znaczenia dla ustalenia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia. Zdjęcia zostały wykonane w 2015 r., po upływie okresu za jaki powódka żądała odszkodowania. Dokumentowały przy tym stan klatki schodowej i lokalu już po jego sprzedaży i tym samym nic nie wносиły do sprawy.

Sąd pominął również środki dowodowe, które miały zmierzać do wykazania wysokości szkody obejmującej także koszty tzw. mediów dostarczanych do lokalu, a zwłaszcza wody i odprowadzanych ścieków, a także kosztów wywozu odpadów. Przedmiotowe dokumenty (odpisy oświadczenia – k. 22, wyliczenia – k. 22v-23, faktur – k. 26-27v, deklaracji – k. 28-33) nie są miarodajne dla ustalenia wysokości roszczenia odszkodowawczego, ponieważ nie pozwalają choćby w przybliżeniu określić, jaka część z ponoszonych przez spółkę kosztów obciążała osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego. Należy przy tym przypomnieć, że w okresie objętym pozwem lokal był opróżniony. Stąd też przedstawione wyliczenie i wspierające je dokumenty miały wyłącznie charakter poglądowy mogąc wskazywać na przyjęty przez spółkę ryczałt w ramach wyliczeń, a nie na wysokość szkody. Jeżeli chodzi o deklaracje dotyczące wywozu odpadów to wskazać należy, że zgodnie z ich treścią zachodziły podstawy do stosowania stawek za zbiórkę selektywną, jak i nieselektywną, tym niemniej nie wykazano, jaki rodzaj zbiórki miałby obowiązywać w stosunku do osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego, gdyby rzeczywiście w nim przebywały.

Sąd zważył:

Powództwo podlegało oddaleniu jako nieuzasadnione, jak również nieudowodnione co do wysokości.

Zasadność roszczenia strony powodowej należało rozpatrywać w świetle treści art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610) w zw. z art. 417 k.c. Zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy, jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 k.c. Stosownie do dyspozycji art. 417 § 1 k.c., za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego lub inna osoba prawna wykonująca tę władzę z mocy prawa.

W tej sprawie Sąd doszedł do przekonania o niezasadności powództwa z dwóch podstawowych przyczyn. Po pierwsze, brak jest podstaw do stwierdzenia, że w okresie objętym roszczeniem zaniechanie Miasta Ł. polegające na niedostarczeniu lokalu socjalnego A. A. miało charakter bezprawny. O bezprawności takiego zaniechania można mówić jedynie w przypadku istnienia obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego przez pozwanego. Obowiązek taki został ukształtowany wyrokiem tutejszego Sądu z dnia 21 czerwca 2011 r. wydanym w sprawie o sygn. akt III C 162/11. Niemniej jednak obowiązek ten w przypadku wystąpienia określonych okoliczności może wygasnąć. W praktyce przyjmuje się m.in., że obowiązek gminy dostarczenia lokalu socjalnego uprawnionemu gaśnie z upływem terminu związania gminy skutecznie złożoną ofertą zawarcia z uprawnionym umowy najmu lokalu socjalnego (por. wyr.

SN z dnia 23 listopada 2012 r., I CSK 292/12, LEX nr 1274945). W ocenie Sądu do wygaśnięcia przedmiotowego obowiązku dochodzi również w przypadku dezaktualizacji przesłanek, stojących za orzeczeniem o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Wypada bowiem zauważyć, że art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stanowi, że umowa najmu lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1, może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu. Natomiast pośród przesłanek z art. 14 ust. 4 ww. ustawy, zakazujących orzekania o braku uprawnienia do lokalu socjalnego, wskazano przesłankę negatywną, która umożliwia wydanie takiego orzeczenia jeśli osoba uprawniona może zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Z treści powołanych przepisów, jak również z art. 4 ust. 2 ww. ustawy wynika, że zapewnianie lokali socjalnych osobom uprawnionym, należy do zadań własnych gminy i we wskazanych powyżej okolicznościach należy do jej obowiązków. W przypadku uzyskania przez uprawnionego możliwości zamieszkiwania w innym lokalu lub uzyskania tytułu prawnego do lokalu, osoba taka traci uprawnienie do lokalu socjalnego. Powyższe dotyczy również obowiązku skonkretyzowanego w orzeczeniu Sądu, co oznacza, że uzyskanie przez uprawnionego możliwości zamieszkiwania w innym lokalu niż ten co do którego orzeczono obowiązek opróżnienia, skutkuje wygaśnięciem prawa do lokalu socjalnego skonkretyzowanego w danym orzeczeniu. Odmienna wykładnia przytoczonych przepisów wywołałaby skutek polegający na tym, że po stronie gminy istniałby obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego osobie, która ma zapewnioną możliwość zamieszkiwania w innym lokalu. Byłoby to sprzeczne z istotą regulacji dotyczącej przyznawania uprawnień do lokali socjalnych, która ma na celu wstrzymanie możliwości wykonania obowiązku opróżnienia lokalu do czasu przedstawienia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i przeciwdziałanie w ten sposób bezdomności.

Jak wynika z poczynionych w sprawie ustaleń A. A. wyprowadził się z przedmiotowego lokalu w 2012 r., a w dniu 20 sierpnia 2013 r. dokonał administracyjnych formalności wymeldowując się z niego i meldując się pod nowym adresem. Poprzez zamieszkanie w innym lokalu, wymieniony utracił prawo do uzyskania lokalu socjalnego w oparciu o wyrok orzekający eksmisję. Tym samym po stronie miasta Ł. wygasł obowiązek do dostarczenia stosownego lokalu.

W kontekście powyższego bez znaczenia jest to, czy powódka zdawała sobie sprawę z tego, że A. A. opuścił przedmiotowy lokal. Bowiem z chwilą zamieszkania w innym lokalu, utracił on prawo do lokalu socjalnego, co skutkowało wygaśnięciem skorelowanego z tym prawem obowiązku pozwanego do zapewnienia takiego lokalu.

Niemniej jednak nawet gdyby przyjąć, że zamieszkanie przez A. A. w innym lokalu nie pozbawiło go uprawnienia do żądania od Miasta Ł. zapewnienia lokalu mieszkalnego, to i tak powództwo w niniejszej sprawie musiałoby zostać oddalone. Powódka nie wykazała bowiem, iż na skutek niedostarczenia wymienionemu lokalu socjalnego, w okresie objętym żądaniem pozwu, doznała jakiegokolwiek szkody.

W spornym okresie A. A. nie zamieszkiwał w lokalu nr 8a. Zgadzając się z twierdzeniem, że samo opuszczenie lokalu przez osobę, która go zajmuje nie zawsze skutkuje opróżnieniem lokalu zgodnie z treścią wyroku eksmisyjnego to jednak w niniejszej sprawie przyjąć należało, iż doszło do opróżnienia lokalu. Lokator odesłał klucze powodowej spółce, drugi komplet kluczy zostawił sąsiadowi z budynku. Rzeczy pozostawione po zmarłej matce, rozdał sąsiadom, a wysyłane do niego przez zarządcę zawiadomienia były zwracane po podwójnej awizacji. W tym stanie rzeczy nawet gdyby przyjąć za powódką, że nie została formalnie powiadomiona o opuszczeniu lokalu, to przy dochowaniu minimum staranności, spostrzegłaby, iż przedmiotowy lokal pozostaje do jej dyspozycji. Przede wszystkim, wobec nieodbierania korespondencji wysyłanej na adres lokalu, powódka winna była ustalić zasięgając informacji u innych lokatorów lub administratora, czy A. A. nadal tam zamieszkuje.

Co równie istotne, lokator wcale nie miał obowiązku formalnego zdania lokalu. W istocie wyprowadził się z niego jeszcze za życia swojej matki, która została ostatnią lokatorką przedmiotowego lokalu i to na niej mógłby ciążyć taki obowiązek.

W świetle powyższego stwierdzić należy, że w okresie objętym roszczeniem o zapłatę odszkodowania, przedmiotowy lokal nie był zajmowany przez żadnego z byłych lokatorów i pozostawał do jej dyspozycji jako faktycznie opróżniony.

Brak zatem podstaw do uznania, że niezapewnienie przez pozwanego lokalu socjalnego wywołało u powódki jakąkolwiek szkodę. Przy zachowaniu minimum staranności powódka mogła ponownie objąć lokal we władanie i wynająć go nowym lokatorom bez potrzeby wszczynania postępowania egzekucyjnego.

Roszczenie okazało się także nieudowodnione. Pozwany zakwestionował wysokość odszkodowania odpowiadającego możliwemu do uzyskania czynszowi najmu, co uzasadniało dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. wysokości czynszów. Tym niemniej biegły pomimo podjęcia akt sprawy i zapoznania się z nimi nie sporządził opinii mając na uwadze brak możliwości dokonania oględzin nieruchomości, która została sprzedana przez powodową spółkę. W konsekwencji spółka nie przedstawiła dowodu mogącego stanowić podstawę do zweryfikowania stawki czynszu przyjętego jako wyjściowa podstawa wyliczenia odszkodowania.

Jak już również wskazano w ramach oceny dowodów, zupełnie bezpodstawne jest przy tym żądanie naprawienia szkody poprzez zapłatę równowartości świadczeń uiszczanych tytułem opłat za wodę, odprowadzanie ścieków i wywóz odpadów, opłaty te nie powinny być zostać naliczone skoro w 2014 r. byli lokatorzy nie przebywali już w lokalu.

W kontekście powyższych uwag Sąd orzekł jak w sentencji oddalając powództwo.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik wynikającą z art. 98 § 1 w zw. z art. 99 k.p.c. Ponieważ pozwany wygrał sprawę w całości, Sąd zasądził na jego rzecz koszty procesu obejmujące wyłącznie koszty zastępstwa procesowego stosownie do dyspozycji § 6 pkt 5 obowiązującego w dacie wytoczenia powództwa rozporządzenia MS z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490).

O zwrocie na rzecz powódki kwoty 253,77 zł tytułem niewykorzystanej części zaliczki na wynagrodzenie biegłego orzeczono w punkcie 3 sentencji na podstawie art. 84 ust. 1 i 2 w zw. z art. 80 ust. 1 u.k.s.c.