

Sygn. akt I C 1614/14/2

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 września 2016 r.

Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący : SSR Michał Grzeškowiak

Protokolant: st. sekr. sąd. Joanna Maik

po rozpoznaniu w dniu 20 września 2016 roku w Poznaniu

na rozprawie

z powództwa (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z (...) w P.

przeciwko Miasto P.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powoda 8.095 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 grudnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i dalszymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;
2. w pozostałej części powództwo oddala;
3. kosztami procesu obciąża powoda w 36 % , a pozwanego w 64 % i z tego tytułu zasądza od pozwanego na rzecz powoda 2049,92 zł.

**SSR Michał Grzeškowiak**

Sygnatura akt I C 1614/14

## UZASADNIENIE

Domy Spółdzielcze Spółdzielnia Mieszkaniowa z (...) w P. wniosła o zasądzenie od Miasta P. kwoty 12.654, 75 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powódka jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), na której znajduje się budynek m.in. z lokalem nr (...). Lokal ten był zajmowany przez rodzinę (...), co do których orzeczono eksmisję z prawem do otrzymania lokalu socjalnego. Mimo obowiązku zapewnienia lokalu socjalnego pozwane Miasto P. nie złożyło lokatorom oferty zawarcia umowy najmu takiego lokalu. Tytułem odszkodowania za okres od sierpnia 2013 r. do października 2014 r. powód dochodzi kwoty 12.654,75 zł według stawki czynszu, którą byliby zobowiązani uiszczać najemcy na rzecz powoda. W przypadku kwestionowania tej stawki powód wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów.

Pozwany podniósł, że powód nie wykazał przesłanek jego odpowiedzialności deliktowej, nie wykazał, że przysługuje mu własność nieruchomości. Zarzucił, że :

- pełnomocnik powoda nie został prawidłowo umocowany ( złożył jedynie pełnomocnictwo do sprawy o eksmisję),
- że lokal powoda był zajęty w spornym okresie przez byłych lokatorów
- że były lokatorom przyznano uprawnienie do lokalu socjalnego,
- że wysokość czynszu najmu, o której mowa w pozwie, jest zawyżona.

Sąd ustalił, co następuje :

Własność nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) przysługuje powódce. Na nieruchomości tej znajduje się lokal numer (...), który jest jej częścią składową ( nie jest nieruchomością lokalową)

Dowód : elektroniczna wersja kw nr (...), opinia biegłego

W okresie od sierpnia 2013 r. do października 2014 r. w lokalu nr (...) przy ul. (...) mieszkała E. W. z mężem P. W. oraz ich pięcioro dzieci. W stosunku do lokatorów zapadł w dniu 1 sierpnia 2013 r. wyrok eksmisyjny z prawem do lokalu socjalnego. Wyrok ten uprawomocnił się w dniu 30 sierpnia 2013 r. Miasto P. nie złożyło rodzinie (...) oferty zawarcia z nimi umowy najmu takiego lokalu. W wymienionym wyżej okresie rodzina (...) nie uiszczala na rzecz powodowej spółdzielni żadnych opłat tytułem kosztów zamieszkiwania w lokalu.

Dowód : zeznanie świadka P. W. , akta sprawy I C 335/13

Pismem z dnia 1 października 2014 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty odszkodowania w kwocie 12.654,75 zł w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania. Wezwanie wysłano pocztą na adres pozwanego w dniu 1 października 2014 r.

dowód : korespondencja z dowodem nadania ( k. 16 – 18 )

W okresie od września 2013 r. do października 2016 r. powódka mogłaby uzyskać na wolnym rynku czynsz za najem tego lokalu w kwocie 8.095 zł.

dowód : opinia biegłej

Sąd poczynił ustalenia faktyczne w oparciu o przedstawione przez powoda dokumenty, zeznania świadka P. W., opinię biegłej oraz akta sprawy I C 335/13.

Wszystkim tym dowodom Sąd dał wiarę. Zgodnie z art. 328 § 2 k.p.c. sąd nie ma obowiązku uzasadniać dlaczego dowodom, na których się oparł dał wiarę. Czyni to jedynie w przypadku, gdy odmawia jakimś dowodom wiarygodności lub mocy dowodowej, a takich dowodów w sprawie nie było. Sąd oddalił wniosek pozwanego o przesłuchanie E. W. oraz wniosek o przesłuchanie powoda, albowiem okoliczności, na które mieli zeznawać były dostatecznie wyjaśnione.

Sąd zważył, co następuje :

Kwestię odpowiedzialności gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego uprawnionemu lokatorowi reguluje art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 31 poz. 266 z 2001 r. ze zmianami), zgodnie z którym, w sytuacji gdy gmina nie dostarcza lokalu socjalnego osobie uprawnionej do lokalu z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 k.c.

Art. 417 § 1 i 2 k.c. stanowi, że za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej odpowiedzialność ponosi Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego lub inna osoba prawna wykonująca tę władzę z mocy prawa. Jeżeli wykonywanie zadań z zakresu władzy publicznej zlecono, na podstawie porozumienia, jednostce samorządu terytorialnego albo innej osobie prawnej, solidarną odpowiedzialność za wyrządzoną szkodę ponosi ich wykonawca oraz zlecająca je jednostka samorządu terytorialnego albo Skarb Państwa. Zgodnie z powołanym przepisem, aby przypisać odpowiedzialność gminie, muszą wystąpić : bezprawne działanie lub zaniechanie, szkoda oraz związek przyczynowy pomiędzy działaniem lub zaniechaniem a szkodą.

Obowiązki gminy w zakresie gospodarki mieszkaniowej zostały uregulowane w art. 4 wyżej wymienionej ustawy. W myśl tego przepisu tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina wykonuje swoje zadania, wykorzystując między innymi mieszkaniowy zasób gminy.

Dodatkowo, art. 14 ust 1 wyżej wymienionej ustawy stanowi, że w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Nie ulega wątpliwości, że wobec lokatorów lokalu nr (...) położonego w P. przy ul. (...), orzeczona została eksmisja z jednoczesnym przyznaniem prawa do lokalu socjalnego i wstrzymaniem wykonania wyroku eksmisyjnego do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Jednostką samorządu terytorialnego, na której spoczywał obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego na podstawie powołanego art. 14 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy był pozwany i że z obowiązku tego, w okresie objętym pozwem, nie wywiązał się. Pomiędzy zaniechaniem pozwanego, a szkodą powoda istnieje związek przyczynowy. Powód nie mógł bowiem opróżnić lokalu, a tym samym uzyskać na wolnym rynku dochód z najmu.

Wyrok eksmisyjny uprawomocnił się w dniu 30 sierpnia 2013 r. i w tej dacie zaktualizował się obowiązek pozwanego dostarczenia małżonkom W. lokalu socjalnego.

Wysokość odszkodowania, które powód mógłby osiągnąć na wolnym rynku, gdyby mógł opróżnić lokal ustaliła biegła, albowiem kwestia ta wymagała wiadomości specjalnych.

Biegła ustaliła wysokość odszkodowania od dnia 1 sierpnia 2013 r. do końca października 2014r. na kwotę 8.673,45 zł ( 578,23 zł miesięcznie), z tym że wyniki postępowania dowodowego wskazują na to, że powodowi należy się odszkodowanie dopiero od września 2013 r. ( wyrok eksmisyjny uprawomocnił się dopiero w dniu 30 sierpnia 2013 r. ). należało zatem zasadzić na rzecz powoda kwotę 8.095 zł ( 8673,45 zł – 578,23 zł).

Zobowiązanie do zapłaty odszkodowania, o którym mowa, jest zobowiązaniem bezterminowym, które staje się wymagalne niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do zapłaty. Wynika to z art. 455 k.c., który stanowi, że jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Powód wezwał pozwanego do zapłaty odszkodowania pismem z dnia 1 października 2014 r. ( k. 16 ) nadanym pocztą w tym samym dniu. Powód domagał się odsetek za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu, co nastąpiło w dniu 11 grudnia 2014 r. W tym dniu pozwany był już niewątpliwie w opóźnieniu w spełnieniu zobowiązania. Zgodnie z art. 481 § 1 k.c. 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.

Co do kosztów procesu Sąd zważył, co następuje :

Powód dochodził odszkodowania w kwocie 12.655 zł, wygrał zatem w 64 %, a przegrał proces w 36 %. W takim też stosunku strony winny ponieść koszty procesu. Art. 100 k.p.c. stanowi bowiem, że w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu.

Powód poniósł następujące koszty : opłata od pozwu – 636 zł, opłata od pełnomocnictwa – 17 zł wynagrodzenie adwokackie – 2400 zł, zaliczka na koszty związane z wydaniem opinii – 1.500 zł, łącznie zatem 4.553 zł.

Pozwany poniósł natomiast jedynie koszt wynagrodzenia radcowskiego – 2.400 zł.

Pozwanego obciąża 64 % kosztów poniesionych przez powoda, to jest 2.913,92 zł, a powoda – 36% kosztów poniesionych przez pozwanego, to jest 864 zł. Po dokonaniu wzajemnego obrachunku tych kosztów pozwany winien zapłacić powodowi 2.049,92 zł.

Postanowienie w sprawie wynagrodzenia biegłej w dniu wyrokowania nie było prawomocne, wobec czego ostateczne koszty związane z opinią zastaną rozliczone po uprawomocnieniu się tego postanowienia.

SSR Michał Grześkowiak