

Sygn. akt I C 515/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 maja 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w I Wydziale Cywilnym

w składzie: SSR Adam Mitkiewicz

protokolant: Artur Koczyk

po rozpoznaniu w dniu 28 maja 2015 roku w Warszawie

z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.

przeciwko Miastu S. W.

o zapłatę

I. Powództwo oddala

II. Zasądza od powoda (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz pozwanego Miasta S. W. kwotę 2.400,00 (dwa tysiące czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 515/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 lutego 2015 roku powód (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wniósł przeciwko pozwanemu miastu s. W. o zasądzenie kwoty 11.002,81 zł. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu pełnomocnik powoda wyjaśnił, iż w dniu 5 listopada 2013 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie wydał wyrok eksmisyjny przeciwko M. Ł., M. Ł., K. Ł., B. K. i J. Z. (1) i orzekł, że M. Ł., M. Ł., K. Ł., B. K. i J. Z. (1) przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Pomimo wezwania do złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z dnia 21 lutego 2014 roku zgodnie z wyrokiem do dnia wytoczenia powództwa pozwana gmina nie złożyła oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Na dzień złożenia pozwu, zadłużenie na karcie czynszowej lokalu nr (...) wynosi obecnie 93.052,15 zł. Na szkodę złożyła się: utracona korzyść – w przypadku złożenia przez pozwaną Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego powódka zgodnie z art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku mogłaby przedmiotowy lokal sprzedać według zasad wolnorynkowych. Z wartości rynkowej lokalu powoda Spółdzielnia potrąciłaby całość zadłużenia wynikającego z opłat eksploatacyjnych ciężących na lokalu nr (...) w kwocie 93.052,15 zł. Z kolei strata – to koszty, które powódka musiała, co miesiąc ponosić, a więc koszty bieżącej eksploatacji tego lokalu, koszty remontów oraz opłaty za media, opłaty za użytkowanie wieczyste. Wszystkie te koszty, zarówno koszty zależne i niezależne od Spółdzielni znajdują odzwierciedlenie w opłatach za lokal, które są tak rozliczane aby te koszty zostały pokryte. Zasady rozliczania zasobów mieszkaniowych określa regulamin Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Dlatego wysokość szkody, którą powódka poniosła odpowiada wysokości nieuregulowanych opłat za lokal za okres objęty pozwem, tj. od dnia 10 marca 2014 roku do dnia 10 stycznia 2015 roku w kwocie 11.002,81 zł. i odszkodowania w tej kwocie powódka dochodzi od pozwanej gminy. Niniejszym pozwem powódka dochodzi zapłaty odszkodowania za okres od dnia 10 marca 2014 roku do dnia 10 stycznia 2015 roku według stawki 100% czynszu / k. 1-5/.

W odpowiedzi na pozew pozwany miasto s.W.wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu pełnomocnik pozwanego wyjaśnił, iż w celu realizacji wyroku eksmisyjnego Zarząd Dzielnicy P.na posiedzeniu z dnia 11 lipca 2014 roku wyraził zgodę na zabezpieczenie dla wskazanych osób lokalu nr (...)przy (...)(...)w W.. W dniu 1 sierpnia 2014 roku pozwany zaproponował ww. osobom zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego nr (...)przy ul. (...)w W.. Z kolei uchwałą nr 6083/2014 Zarząd Dzielnicy P.z dnia 2 grudnia 2014 roku postanowił wydać skierowanie do zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu. Skierowanie to zostało wydane w dniu 8 grudnia 2014 roku. Pełnomocnik dodał, że nie można przyjąć, iż niedostarczenie lokalu w ciągu kilku tygodni i jeszcze przed właściwym wnioskiem zainteresowanych już czyni działanie gminy bezprawnym. Jest bowiem oczywistym, iż gmina wnioski musi rozpatrywać we właściwym trybie i zgodnie z obowiązującą kolejnością i dopiero gdy takie działanie będzie zbyt powolne, nie będzie stwarzało szans na załatwienie sporu w rozsądnym czasie, będzie można uznać, że gmina nie realizuje nałożonych ustawą obowiązków, a jej działanie jest bezprawne. Ponadto podniósł, iż nie można stwierdzić, iż powódka wykazała wysokość dochodzonego roszczenia w kwocie 11.002,81 zł. Strona powodowa powinna określić w jaki sposób ta kwota została ustalona i z czego wynika ich wysokość / k. 77-79 v./.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W prawomocnym wyroku z dnia 5 listopada 2013 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Północ w W.w sprawie sygn. akt I C 2162/12 nakazał M. Ł., M. Ł., K. Ł., B. K., J. Z. (2)opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...)położonego przy ul. (...)w W.wraz ze wszystkimi rzeczami do nich należącymi i wydanie go powodowi (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...)w W.(pkt I). Orzekł, że M. Ł., M. Ł., K. Ł., B. K., J. Z. (2)przysługuje prawo do lokalu socjalnego (pkt II). Nakazał wstrzymanie opróżnienia lokalu wobec M. Ł., M. Ł., K. Ł., B. K., J. Z. (2)do czasu złożenia przez miasto s. W.oferty zawarcia z nimi umowy najmu lokalu socjalnego (pkt III) / k. 20/.

Pismem z dnia 21 lutego 2014 roku (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...)wezwała Urząd miasta s.W.do złożenia oferty umowy najmu lokalu socjalnego dla: M. Ł., M. Ł., K. Ł., B. K.i J. Z. (1)/ k. 18/.

W piśmie z dnia 8 lipca 2014 roku Urząd Dzielnicy P.(...). W.poinformował (...) Spółdzielnię Mieszkaniową (...)w W., iż oferta zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego zostanie złożona z chwilą dysponowania lokalem odpowiednim dla struktury rodziny z uwzględnieniem specyficznych uzasadnionych potrzeb w szczególności takich jak niepełnosprawność czy podeszły wiek / k. 21/.

Pismem z dnia 1 sierpnia 2014 roku Urząd Dzielnicy P.(...) W.złożył M. Ł., M. Ł., K. Ł., B. K.i J. Z. (1)ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego nr (...)przy ul. (...)w W.na okres roku od daty podpisania umowy najmu. W piśmie tym wskazano nadto, że lokal nr (...)przy ul. (...)spełnia warunki lokalu socjalnego określone w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz że niniejsza oferta zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego stanowi ofertę w rozumieniu kodeksu cywilnego / k. 88/.

Uchwałą nr (...)Zarządu Dzielnicy P.(...)W.z dnia 2 grudnia 2014 roku postanowiono o wydaniu skierowań do zawarcia umów najmu na lokal komunalny, tj. lokal socjalny nr (...)przy ul. (...)na okres dwóch lat: M. Ł., M. Ł., K. Ł., B. K., J. Z. (1)/ k. 90-91/.

Pismem z dnia 8 grudnia 2014 roku Urząd Dzielnicy P.(...)W.skierował M. Ł., M. Ł., K. Ł., B. K.i J. Z. (2)do zawarcia umowy najmu na czas określony, tj. 2 lata (od daty zawarcia umowy najmu) na lokal socjalny nr (...)w budynku przy ul. (...)w W.składający się z 3 izb o pow. całkowitej 50,27 m² w tym mieszkalnej 35,80 m² / k. 92/.

Oplata za lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w miesiącu marcu 2014 roku wyniosła kwotę 1.095,94 zł., przy czym obejmowała ona także zaliczki na poczet świadczeń oraz wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tego lokalu / k. 109-110/ W kolejnych miesiącach opłaty te wynosiły: w kwietniu 2014 roku – 1.059,94 zł. / k. 118-119/, w maju 2014 roku - 1.058,68 zł. / k. 126-127/, w czerwcu 2014 roku – 1.058,68 zł. / k. 134/, w lipcu 2014 roku – 1.058,68 zł. / k. 142/.

w sierpniu 2014 roku – 1.058,68 zł. / k. 151/, we wrześniu 2014 roku - 1.058,68 zł. / k. 156/, w październiku 2014 roku – 1.069,67 zł. / k. 164/, w listopadzie 2014 roku – 1.069,67 zł. / k. 174/, w grudniu 2014 roku – 1.069,67 zł. / k. 184/.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wszechstronnej analizy akt sprawy, na które złożyły się dokumenty wskazane i opisane w treści, co do autentyczności których Sąd nie miał żadnych wątpliwości. Zebrane dowody stanowiły wykraczająca podstawę do wydania rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z przepisem art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014, poz. 150 t.j.) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy (ust. 1). 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 (ust. 2).

Z powyższego wynika, iż na pozwanej gminie jako jednostce samorządu terytorialnego ciąży obowiązek zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a nie wykonanie tego obowiązku czyli zaniechanie polegające na niezapewnieniu lokalu socjalnego stanowi bezprawność skutkująca odpowiedzialnością odszkodowawczą. I jak wyjaśnił to Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 8 kwietnia 2010 roku, sygn. akt P 1/08, publ. OTK-A 2010, Nr 4, poz. 33, odpowiedzialność odszkodowawcza gminy przewidziana w art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 uopl za niedostarczenie przez gminę lokalu socjalnego w celu wykonania wyroku eksmisyjnego stanowi bezprawne zaniechanie wykonywania obowiązku wynikającego z ustawy, a nie z mocy orzeczenia sądowego.

W rozpoznawanej sprawie w celu realizacji wyroku eksmisyjnego Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ w W.z dnia 5 listopada 2013 roku, sygn. akt I C 2162/12, Zarząd Dzielnicy P.na posiedzeniu 11 lipca 2014 roku wyraził zgodę za zabezpieczenie dla wskazanych osób których dotyczyło to orzeczenie lokalu nr (...)przy ul. (...)w W., następnie w dniu 1 sierpnia 2014 roku pozwany zaproponował tym osobom zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego nr (...)przy ul (...)w W., następnie uchwałą z dnia 2 grudnia 2014 roku Zarząd Dzielnicy P.postanowił wydać skierowanie do zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu, skierowanie to zaś zostało wydane w dniu 8 grudnia 2014 roku.

Zgodnie z przepisem art. 18 uopl osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie (ust. 1). Z zastrzeżeniem ust. 3, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego (ust. 2). Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł (ust. 3). 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. z 2014 r. poz. 121) (ust. 5).

Prawidłowa wykładnia przepisu art. 18 ust. 5 prowadzi do wniosku, iż termin wykonania przez gminę obowiązku dostarczenia osobom uprawnionym lokalu socjalnego zobowiązany do opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego, nie przypada na dzień uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego, lecz przypada dopiero w terminie późniejszym, po wezwaniu właściwej gminy do wykonania tego obowiązku przez wierzyciela lub dłużnika z tytułu egzekucyjnego. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego wynika wprawdzie z ustawy, co potwierdzał wydany wyrok eksmisyjny, ale termin wykonania tego obowiązku uzależniony był od inicjatywy właściciela lokalu. Termin spełnienia obowiązku gminy osobie uprawnionej do lokalu socjalnego nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania w rozumieniu art. 455 k.c. Data uprawomocnienia się orzeczenia przesądza jedynie o powstaniu obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego, a nie o dacie jego wykonania. Wykonanie zatem tego obowiązku, zgodnie z przepisem art. 455

k.c., powinno nastąpić w terminie niezwłocznym po wezwaniu gminy, jako dłużnika, do wykonania ciężącego na niej obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego uprawnionym. Termin „niezwłocznie” należy przy tym określać jako termin realny, z uwzględnieniem wszelkich okoliczności. Jednostka samorządu terytorialnego musi przecież wiedzieć, że osoby wobec których orzeczono o uprawnieniu do lokalu socjalnego nie wyprowadziły się z dotychczas zajmowanego lokalu i potrzebują wsparcia w zakresie zapewnienia sobie miejsca do zamieszkania. Musi też mieć odpowiedni czas na przygotowanie takim osobom lokalu socjalnego, okres taki należy porównać do okresu potrzebnego na zmianę miejsca zamieszkania dla przeciętnego mieszkańca który w normalnych warunkach rynkowych (bez uwzględnienia potrzeby podejmowania decyzji przez odpowiednie organy jak ma to miejsce w jednostkach samorządu terytorialnego) wynosi kilka miesięcy i wiąże się z koniecznością znalezienia odpowiedniego lokalu, jego przygotowania, przyprowadzenia się. Dlatego też nie można przyjąć, że niedostarczenie lokalu socjalnego w ciągu kilku tygodni i jeszcze przed właściwym wnioskiem zainteresowanych, już czyni działanie gminy bezprawnym. Termin wykonania tego obowiązku powinien być określony w rozsądnych granicach czasowych, przy uwzględnieniu odpowiedniego czasu na znalezienie i przygotowanie przez gminę dla osób uprawnionych odpowiedniego lokalu socjalnego. W niniejszej sprawie w ocenie Sądu orzekającego wskazane powyżej granice czasowe zostały zachowane.

Jako wezwanie pozwanego do zapewnienia lokalu socjalnego M. Ł., M. Ł., K. Ł., B. K., J. Z. (2) można uważać najwcześniej pismo powodowej Spółdzielni z dnia 21 lutego 2014 roku, przy którym przesłano kopię wyroku eksmisyjnego.

Pozwany w dniu 1 sierpnia 2014 roku złożył eksmitowanym ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego nr (...) przy ul. (...) w W.. Tym samym pozwany przedstawił ofertę w rozsądnym terminie przy uwzględnieniu konieczności zapewnienia uprawnionym odpowiedniego lokalu oraz konieczności rozpatrywania kilkuset wniosków o podobnym charakterze. Należy zauważyć, że już złożenie eksmitowanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego otwierało powodowi możliwość przeprowadzenia eksmisji pozwanych (wstrzymanie eksmisji miało miejsce do czasu złożenia oferty) gdyby powód zainicjował postępowanie egzekucyjne prowadzące do eksmisji pozwanych nie poniósłby szkody na jaką się powołuje. Nie wiadomo czy eksmitowani zamieszkują już w lokalu socjalnym którego dotyczyła przedstawiona im oferta, a jeśli nie mieszkają w nim to dlatego. Pełnomocnik pozwanego nie potwierdził, że nadal w tym lokalu prowadzony jest remont na co wskazywał pełnomocnik powoda.

Dodać należy, iż obowiązek zapłaty miesięcznych świadczeń związanych z zajmowaniem lokalu i świadczeń z tytułu zużycia mediów obciąża zajmujących lokal mieszkalny, a nie jednostkę samorządu terytorialnego, powód powinien tej kwoty dochodzić od zobowiązanych wobec niego a ewentualne roszczenia odszkodowawcze formułować dopiero po wykazaniu bezskuteczności egzekucji.

Powód nie wykazał też wysokości dochodzonego roszczenia, ponieważ nie wyjaśnił z czego wynika wysokość dochodzonej przez niego kwoty 11.002,81 zł. Ogólnikowe powołanie się na Statut, Regulamin Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i ustalenie opłat za używanie lokali, czy inne uchwały Rady Nadzorczej powoda ustalające wysokość opłat bez ich odniesienia do konkretnego lokalu jest niewystarczające. Z dokumentów załączonych do pozwu nie wynikają faktyczne koszty poniesione przez powoda w związku z zajmowaniem lokalu przez eksmitowanych nie wiadomo czy w ogóle i ewentualnie w jakim rozmiarze powód zapłacił dostarczycielom mediów za dostarczone media, złożone do akt sprawy miesięczne rozliczenia opłat zostały skalkulowane jako miesięczne zaliczki przypadające na poszczególne lokale nie zostały następnie uzupełnione rozliczeniem zużycia mediów po okresie rozliczeniowym przypadającym na lokal zajmowany przez eksmitowanych. Miesięczne zestawienia opłat tzw. czynszu bieżącego obejmują również wliczoną w te świadczenia opłatę za bezumowne korzystanie, która w sposób oczywisty nie stanowi świadczenia do zapłaty którego było by zobowiązane (...)W.za eksmitowanych.

Mając na uwadze powyższe Sąd przyjął iż nie zostały spełnione przesłanki odpowiedzialności (...)W.w szczególności nie zostało wykazane istnienie związku przyczynowego oraz poniesienie przez pozwanego szkody nadto bezprawne zaniechanie (...)W.i dlatego też na podstawie przepisów art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 uopl orzekł o oddaleniu powództwa w całości.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 98 kpc w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2002r., Nr 163, poz. 1349).

z./ odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron.