

Sygnatura akt III C 1240/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 16 grudnia 2019 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie III Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodnicząca: sędzia Grażyna Sienicka

Protokolantka: stażystka Anna Ziemniewicz

po rozpoznaniu w dniu 16 grudnia 2019 roku

w S. na rozprawie

**sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...)
w S.**

przeciwko Gminie M. S. w S.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej Gminy M. S. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. kwotę 8 558,07 (ośmiu tysięcy pięciuset pięćdziesięciu ośmiu złotych siedmiu groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 25 d 2016r. ;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądza od pozwanej na rzecz powódki koszty postępowania w kwocie 3 541,64 (trzech tysięcy pięciuset czterdziestu jeden złotych sześćdziesięciu czterech groszy);
4. nakazuje pobrać od powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. na rzecz Skarbu Państwa Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie kwotę 312,82 (trzystu dwunastu złotych osiemdziesięciu dwóch groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;
5. nakazuje pobrać od pozwanej Gminy M. S. w S. na rzecz Skarbu Państwa Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie kwotę 776,76 (siedmuset siedemdziesięciu sześciu złotych siedemdziesięciu sześciu groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sędzia Grażyna Sienicka

Sygnatura akt III C 1240/17

UZASADNIENIE

w postępowaniu zwykłym

Pozwem z dnia 25 października 2016 roku powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w S. wniosła o zasądzenie od Gminy M. S. w S. kwoty 12 014,91 zł z ustawowymi odsetkami i kosztami postępowania. W uzasadnieniu pozwu wskazano, że Wspólnota jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), który nieprzerwanie zajmują A. i D. D. (1), będący osobami, którym przysługuje prawo do lokalu socjalnego, którego Gmina nie dostarczyła

w terminie. Żądana kwota obejmowała odszkodowanie za okres od 1 stycznia 2013r. do dnia wniesienia pozwu, tj. do dnia 25 października 2016r.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania, podnosząc zarzut braku legitymacji czynnej po stronie powoda, zaprzeczając wszystkim twierdzeniom zawartym w pozwie i wskazała, że Gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego, lokatorom przebywającym w mieszkaniu powoda, z uwagi na dużą ilość osób oczekujących w S. na analogiczne lokale. Pozwana podniosła również, że powód nie poniósł szkody i nie czynił żadnych starań mających na celu spowodowanie dobrowolnego opuszczenia lokalu przez byłych najemców. Dodatkowo Gmina podniosła zarzut częściowego przedawnienia roszczenia.

Stan faktyczny.

Wyrokiem z dnia 4 grudnia 2012 roku Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w S., w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. przeciwko A., P. i D. D. (1) oraz N. M. o wydanie lokalu mieszkalnego, nakazał pozwanym, aby wydali lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) w S. w stanie wolnym od osób i rzeczy ustalił, że pozwanym lokatorom przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, nakazał wstrzymać wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę M. S. oferty zawarcia z pozwanymi umowy najmu lokalu socjalnego.

Niesporne.

A., D. i P. D. nieprzerwanie mieszkają w ww. lokalu. N. M. wyprowadził się w nieustalonej dacie.

Rodzina D. korzysta z pomocy społecznej (...) Centrum (...), w formie dodatku mieszkaniowego, który niejednokrotnie nie pokrywał całego czynszu. Różnica w wymiarze czynszu była uzupełniana przez nich sporadycznie.

Dowód: zeznania świadka D. D. (1) k. 130,

zeznania świadka A. D. k. 131.

W okresie od 1 maja 2013 roku do 31 października 2016 roku D. D. (1) przyznano dodatki mieszkaniowe na podstawie następujących decyzji administracyjnych:

nr DM/D- (...), wydanej w dniu 4.06.2013 roku i obowiązującej od 1.05.2013 roku do 31.10.2013 roku, w wysokości 557,03 zł miesięcznie,

nr DM/D- (...), wydanej w dniu 13.12.2013 roku i obowiązującej od 1.11.2013 roku do 30.04.2014 roku, w wysokości 595,32 zł miesięcznie,

nr DM/D- (...), wydanej w dniu 28.05.2014 roku i obowiązującej od 1.05.2014 roku do 31.10.2014 roku, w wysokości 653,64 zł miesięcznie,

nr DM/D- (...), wydanej w dniu 18.11.2014 roku i obowiązującej od 1.11.2014 roku do 30.04.2015 roku, w wysokości 551,50 zł miesięcznie,

nr DM/D- (...), wydanej w dniu 21.05.2015 roku i obowiązującej od 1.05.2015 roku do 31.10.2015 roku, w wysokości 512,29 zł miesięcznie,

nr DM/D- (...), wydanej w dniu 19.05.2016 roku i obowiązującej od 1.05.2016 roku do 31.10.2016 roku, w wysokości 513,43 zł miesięcznie.

W okresie od 1 stycznia 2013 roku do 30 kwietnia 2013 roku oraz w okresie od 1 listopada 2015 roku do 30 kwietnia 2016 roku rodzina D. nie pobierała dodatku mieszkaniowego.

Niesporne, nadto dowód w postaci pisma Prezydenta Miasta S. z dnia 24 maja 2018r. k. 190.

Należności za zajmowanie lokalu były wyliczane lokatorom miesięcznie, natomiast wpłaty były rozliczane w różny sposób, w zależności od tego, czy wpłacona suma była zaliczką od państwa D. czy też świadczeniem z opieki społecznej. Jeśli płacili państwo D., to Wspólnota zaliczała wpłatę na poczet najdawniej wymagalnego długu. Jeżeli wpływała kwota tytułem dodatku mieszkaniowego, to wpłata była zaliczona na poczet należności za miesiąc, za który przyznano dodatek mieszkaniowy.

Dowód: zeznania świadka M. W. k. 279-281.

W okresie od 1 stycznia 2013r. do 24 października 2013r. naliczono lokatorom kwotę 3 426,04 zł, tytułem opłat za bezumowne korzystanie z lokalu.

W okresie od dnia 1 listopada 2013r. do października 2019r. 7 873,57 zł.

Niesporne.

Gmina S. boryka się z dużymi trudnościami w zakresie pozyskiwania lokali socjalnych. Lokale pozyskiwane przez Gminę, przeznaczone na lokale socjalne, są pozyskiwane na skutek opróżnienia ich w związku ze zgonem użytkowników, po eksmisjach do pomieszczeń tymczasowych, czy schronisk, czy też na skutek porzucenia lub lokalu przez lokatora. Z tego względu Gmina nie jest

w stanie określić terminu do wskazania lokalu socjalnego dla danego lokatora i według danych na dzień 30 września 2017 roku do realizacji pozostaje 2.316 wyroków z orzeczonym prawem do lokalu socjalnego.

Dowód: zeznania świadka M. J. k. 91-92.

Wysokość czynszów, jakie mógłby uzyskać właściciel, wynajmując mieszkanie położone w S. przy ul. (...), w okresie od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia września 2016 roku, wynosiła 711 zł miesięcznie, zaś od 1 października 2016 roku do dnia 25 października 2016 roku – 576 zł. Czynsz w tej stawce nie obejmuje opłat za media.

Dowód: opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości k. 151-186,

uzupełniająca opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości k. 235-238.

Stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone w aktach dokumenty, zeznania świadków i opinię biegłego z zakresu wyceny nieruchomości. Dowody te nie budziły wątpliwości, co do ich przydatności i mocy dowodowej. Sąd mając na uwadze, że opinia została sporządzona zgodnie ze zleceniem i nie została zakwestionowana w sposób wzbudzający wątpliwości, co do poprawności wniosków biegłego, uznał opinię, za wiarygodną, wyczerpującą i przydatną dla wyjaśnienia sprawy albowiem jej merytoryczna zawartość i wnioski sformułowane przez biegłego są zasadnicze, poprawnie uzasadnione i nie pozostawiają żadnej płaszczyzny wątpliwości. Ekspertyza jest jasna, precyzyjna, profesjonalna, wyczerpująca, pozbawiona treści przekazanych w sposób niezrozumiały, nadto wyjaśnia wszystkie wątpliwości zgłaszane w pismach procesowych. Okoliczności te uzasadniają twierdzenie, że biegły starannie i logicznie ustosunkował się do każdego z pytań zadanych mu w zleceniu. Wątpliwości nie wzbudzała również przyjęta metoda badawcza.

Rozważania.

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie - w zakresie kwoty 8 558,07 zł i odsetek wymienionych w pkt 1 wyroku.

Podstawę prawną rozstrzygnięcia stanowiły przepisy art. 417 § 1 k.c. oraz art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005r. , Nr 31, poz. 266 ze zm.).

Stosownie do treści ostatniego z powołanych przepisów, 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 1964r. - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.).

Stosownie do treści art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, zawierającym legalną definicję „właściciela” ilekroć w ustawie jest mowa o właścicielu – należy przez to rozumieć wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu [...].

Przepis art. 417 § 1 k.c. stanowi, że 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. Powołany przepis przewiduje trzy przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej jednostki samorządu terytorialnego, które muszą być spełnione łącznie, a mianowicie zdarzenie, z którym ustawa łączy obowiązek odszkodowawczy określonego podmiotu – tu jednostki samorządu terytorialnego (niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej), powstanie szkody oraz normalny związek przyczynowy pomiędzy szkodą a niezgodnym z prawem działaniem lub zaniechaniem przy wykonywaniu władzy publicznej.

Ciężar dowodu w tym zakresie spoczywał na powódce.

Zachowanie Gminy, polegające na niedostarczeniu rodzinie D., wbrew ciężącemu na niej obowiązkowi, lokalu socjalnego było – w świetle treści przepisu art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – bezprawne i tym samym wypełnia znamiona niezgodnego z prawem działania lub zaniechania przy wykonywaniu władzy publicznej, o którym mowa w art. 417 § 1 k.c. Bezprawności tej nie uchyla okoliczność racjonalnego gospodarowania przez powódkę posiadanym zasobem mieszkaniowym oraz niemożność wykonania wszystkich orzeczeń w zakresie przyznanych lokali socjalnych, jak również podejmowanie wszelkich działań mających na celu sprostanie temu obowiązkowi, albowiem okoliczności te odnoszą się wprost do przesłanki „należytej staranności”, która decyduje o zawinieniu bądź braku winy po stronie określonego podmiotu ponoszącego odpowiedzialność odszkodowawczą. Tymczasem w sytuacji, w której odpowiedzialność pozwanej Gminy oparta jest na podstawie art. 417 k.c. , stwierdzenie przesłanki zawinienia podmiotu odpowiedzialnego nie jest wymagane. Odpowiedzialność jednostki samorządu terytorialnego aktualizuje się bowiem już w momencie stwierdzenia bezprawności działania. Na gruncie art. 417 k.c. stwierdzenie bezprawności sprowadza się tylko do zbadania czy określone działanie bądź zaniechanie jest zgodne czy nie z określonym obowiązkiem wynikającym z konkretnego przepisu. Przy odpowiedzialności Skarbu Państwa czy jednostek samorządu terytorialnego pojęcia bezprawności nie można sprowadzać do niezgodności działania lub zaniechania z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa i zasadami współżycia społecznego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 2004r. , V CK 253/03; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 2005 r., III CK 367/04).

Obowiązek gminy dostarczenia lokalu socjalnego ma charakter publicznoprawny, a uprawnionemu nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu takiego lokalu; prawomocny wyrok nie kreuje i nie wiąże z konkretną gminą obowiązku dostarczenia osobie uprawnionej oznaczonego lokalu socjalnego i nie stwierdza obowiązku nadającego się do przymusowego wykonania. Konsekwencją tego stanowiska jest powstanie - na skutek wydania wyroku przyznającego uprawnienie do lokalu socjalnego - relacji trójstronnych pomiędzy właścicielem lokalu, osobą eksmitowaną oraz gminą. Obowiązek gminy, o którym mowa

w art. 18 ust. 5 ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, polegający na złożeniu oferty najmu lokalu socjalnego jest korelatem uprawnienia osoby eksmitowanej do zawarcia umowy najmu, natomiast w relacji z właścicielem lokalu jest ściśle związany z wykonywaniem władzy publicznej w zakresie wykonywania zadań własnych przez jednostki samorządu terytorialnego i zapewnieniem wierzycielowi możliwości podjęcia skutecznej egzekucji. Przesłankę odpowiedzialności odszkodowawczej gminy za szkodę poniesioną przez właściciela za niedostarczenie lokalu socjalnego stanowi bezprawne zaniechanie wykonania obowiązku publicznoprawnego wynikającego z ustawy, a nie obowiązku wynikającego z orzeczenia sądowego (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2015 r. V CA 1/15).

Fakt posiadania przez Gminę wiedzy o istnieniu wyroku eksmisyjnego, dotyczącego A., P. i D. D. (1) oraz N. M. nie był między stronami sporny.

Nie ulega wątpliwości, że w przypadku niewykonania przez gminę obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego obowiązuje zasada pełnego odszkodowania wyrażona w art. 361 § 2 k.c., który stanowi, że naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. W konsekwencji odszkodowanie przysługujące właścicielowi lokalu (uprawnionemu z tytułu własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu) na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) może obejmować nie tylko utracone korzyści wynikające z niemożności uzyskania czynszu najmu, ale również straty będące następstwem konieczności ponoszenia przez samego właściciela opłat związanych z korzystaniem z lokalu, których lokator nie ponosi (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2012 roku, III CZP 12/12).

Na gruncie art. 417 k.c. związek przyczynowy pomiędzy bezprawnym zaniechaniem pozwanej a szkodą poniesioną przez powoda wyraża się w tym, że gdyby nie bezprawne zaniechanie pozwanej, polegające na niedostarczeniu lokalu socjalnego, powód nie poniósłby szkody wyrażającej się w niemożności uzyskania czynszu najmu za zajmowanie jego lokalu.

Żądanie pozwu obejmowało przedział czasowy od dnia 1 stycznia 2013r. do października 2016r.

Odnosząc się do podniesionego przez pozwaną zarzutu przedawnienia roszczenia wskazać należy, że świadczenie przewidziane w art. 18 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów ...(t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.), niezależnie od tego, czy właściciel lokalu domaga się go od Osoby bezumownie zajmującej lokal, czy od gminy, zobowiązanej do dostarczenia lokalu socjalnego, powinno przybierać postać świadczenia płatnego za określone przedziały czasowe, podobnie jak w przypadku czynszu najmu.

Problematyką charakteru odszkodowania zajmował się Sąd Najwyższy, który min. W Wyroku z dnia 18 maja 2012r. w sprawie IV Cks 490/11 uznał, że według przyjmowanych w piśmiennictwie kryteriów świadczenie jest okresowe, jeżeli polega na periodycznym dawaniu uprawnionemu w czasie trwania określonego stosunku prawnego pieniędzy lub rzeczy oznaczonych co do gatunku, których ogólna ilość nie jest z góry określona. Taki charakter mają dochodzone przez powódkę świadczenia określone w art. 18 ust. 1 u.o.p.l., które zgodnie z postanowieniami ustawy, osoba zajmująca lokal obowiązana jest uiszczać miesięcznie, aż do czasu opuszczenia lokalu. Nadanie przewidzianym w art. 18 ust. 1 u.o.p.l. świadczeniom odszkodowawczym charakteru świadczeń okresowych, uzasadnia zastosowanie do ich dochodzenia, właściwego dla nich, trzyletniego terminu przedawnienia przewidzianego w art. 118 k.c.

Pozew w niniejszej sprawie został złożony w dniu 25 października 2016r., co powoduje, że wszystkie należności żądane za czas poprzedzający 25 października 2013 roku przedawniły się. W analizowanej sprawie ta część żądania obejmuje kwotę 3 426,04 zł.

Rozstrzygając o kosztach procesu Sąd miał na względzie wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. zasadę odpowiedzialności stron za wynik procesu, zgodnie z którą pozwana jako strona przegrywająca spór ma obowiązek zwrócić powódcie koszty jakie poniosła ona w związku ze skierowaniem sprawy na

drogę sądową w części w jakiej uległa swojemu przeciwnikowi oraz zasadę ich stosunkowego rozdzielenia z art. 100 k.p.c.

Koszty powoda obejmowały wpis od pozwu w kwocie 601 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w rozmiarze 4 800 złotych oraz zaliczkę na poczet wynagrodzenia biegłego w kwocie 1 500 złotych k. 141. W sumie 6 901 złotych

Powódka wygrała proces w zakresie 71,29 %, stąd należna jej suma kosztów wynosiła 4 919,72 zł.

Koszty pozwanej obejmowały 4 800 wynagrodzenia pełnomocnika.

Pozwana wygrała proces w zakresie 28,71 %, stąd należna jej suma kosztów wynosiła 1 378 ,08 zł.

Dokonując stosunkowego rozdzielenia kosztów należało wyznaczyć różnicę między nimi tj. : $4\ 919,72 - 1\ 378,08 = 3\ 541,64$ złote, jako wartość należną powódce i w tej kwocie Sąd przyznał jej koszty postępowania orzekając o nich w pkt 3 wyroku.

Nieuiszczone koszty sądowe zostały rozliczone stosownie do wyniku postępowania. W orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie sąd orzeka o poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkach, stosując odpowiednio przepisy art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Sędzia Grażyna Sienicka

ZARZĄDZENIE

S., dnia 22 stycznia 2020 r.

1. Odnotować.
2. Wszyć poprawnie wyrok do akt.
3. Wszyć wnioski i opłaty.
4. Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron.
5. Opublikować orzeczenie w Portalu Orzeczeń. Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie
6. Wykonać zarządzenie w terminie 7 dni.
7. Przedłożyć akta z pismem lub za 21 dni.

Sędzia Grażyna Sienicka