

Sygn. akt I C 1692/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Korfanty

Protokolant: Anna Szner

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 stycznia 2018 r. w Gliwicach

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

przeciwko Gminie G.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej Gminy G. na rzecz powoda (...) S.A. w W. kwotę 784,76 zł (siedemset osiemdziesiąt cztery i 76/100) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 15.11.2016 r.;
2. zasądza od powódki (...)S.A. w W. na rzecz pozwanej Gminy G. kwotę 362,78 zł (trzysta sześćdziesiąt dwa i 78/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania;
3. oddala powództwo w pozostałej części.

SSR Grzegorz Korfanty

Sygn. akt I C 1692/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15 listopada 2016 roku (data wniesienia do Sądu) powódka(...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W., wniosła o zasądzenie od pozwanej Gminy G. kwoty 3 651,03 zł a także zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka podniosła, że przedmiotem żądania pozwu jest należność stanowiąca odszkodowanie przysługujące powódce od pozwanej, tytułem niewykonania obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego na rzecz J. M., G. M. i D. M. (1), wobec których orzeczono eksmisję z lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...), z jednoczesnym uprawnieniem tych osób do otrzymania lokalu socjalnego. Powódka wyjaśniła, iż dochodzone przez nią odszkodowanie obejmuje okres od 01 czerwca 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. W związku z niedopełnieniem przez pozwaną obowiązku wynikającego z treści art. 14 ust. 1 u.o.p.l. powódka wezwała pozwaną do wskazania lokalu socjalnego. Pozwana poinformowała powódkę o niemożności spełnienia ciążącego na niej obowiązku wystąpienia z ofertą zawarcia najmu lokalu socjalnego. W związku z powyższym, powódka pismem z dnia 09 stycznia 2014 r. wezwała pozwaną do zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego. Wysokość żądania została ustalona w oparciu o rzeczywiście poniesione koszty z tytułu utrzymania przedmiotowego lokalu. Jest to kwota, którą powódka wydatkowała opłacając koszty poniesione na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (kol. nr 4 zestawienia), związane z kosztami eksploatacji, opłatę za wodę (kol. 6 zestawienia), opłatę za kanalizację (kol. 7 zestawienia), opłatę za śmieci (kol. 8 zestawienia), opłatę za centralne ogrzewanie (kol. 9 zestawienia), ciepłą wodę i inne. Ponadto obejmuje ona koszty administrowania danym lokalem, w tym wszelkie należności publicznoprawne, które bezpośrednio obciążają powódkę (kol. 5 zestawienia). Tak uzyskana kwota odszkodowania jest odpowiednio pomniejszona, bądź zwiększana

o wpłaty/rozliczenia (kol. 11 zestawienia). Suma wyżej wymienionych kwot została zobrazowana w kolumnie 12 zestawienia szkody rzeczywistej względem wskazanego lokalu za okres od 01 czerwca 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W pierwszej kolejności pozwana podniosła, że powódka nie wykazała w żaden sposób, że jest właścicielką przedmiotowego lokalu, a tym samym że jest legitymowana czynnie do występowania w niniejszym postępowaniu. Pozwana wskazała również, że powódka nie wykazała w należyty sposób wysokości poniesionej przez nią szkody, albowiem kwota odszkodowania, której dochodzi powódka, została przez nią ustalona w sposób arbitralny, bez poparcia stosownymi dowodami i przedstawienia sposobu jej wyliczenia. Pozwana podniosła także, że powódka nie wykazała, aby w spornym okresie, za który powódka dochodzi odszkodowania, faktycznie lokal ten był zajmowany. Pozwana podniosła również zarzut przedawnienia roszczenia, za okres 3 lat przed dniem złożenia pozwu tj. za okres od 1 czerwca 2013 r. do 17 listopada 2013 r.

W piśmie procesowym z dnia 10 kwietnia 2017 r. powódka rozszerzyła żądanie pozwu, wnosząc o zasądzenie na jej rzecz obok kwoty 3.651,03 zł odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...) o pow. 51,00 m⁽²⁾. Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal, posadowiony jest na gruncie będącym własnością Skarbu Państwa, oddanym (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w W. w użytkowanie wieczyste. Budynek ten stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności.

/dowody: wydruk KW nr (...) (k. 67-90)/.

Wyrokiem z dnia 06 czerwca 2005 r. Sąd Rejonowy w Gliwicach w sprawie o sygn. akt I C 1188/04 nakazał J. M., G. M. oraz D. M. (1) aby opróżnili lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w G. i wydali go (...) S.A. z siedzibą w W. w stanie wolnym od osób i rzeczy. Jednocześnie Sąd przyznał pozwanyemu prawo do lokalu socjalnego i jednocześnie wstrzymał wykonanie wyroku do czasu złożenia pozwanej przez Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wyrok jest prawomocny.

/bezsporne, a ponadto wyrok Sądu Rejonowego w Gliwicach z dnia 06.03.2015 roku (k. 27)/.

Powódka (...) S.A. w W. wzywała Gminę G. do przedłożenia uprawnionym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W odpowiedzi Gmina G. wskazywała, że nie posiada wolnych lokali socjalnych.

/bezsporne, a ponadto: wezwanie z dnia 28.05.2007 r. (k. 29), pismo pozwanej z dnia 11.06.2007 r. (k. 38)/.

G. M., J. M. nie opuścili przedmiotowego lokalu do dnia dzisiejszego i zamieszkiwali w nim wraz z synem D. M. (1) również w okresie od dnia 01 czerwca 2013 r. do dnia 31 grudnia 2013 r., nie dokonując żadnych opłat.

/dowód: zeznania świadka G. M. na rozprawie w dniu 12.04.2017 r. (k. 91), zeznania świadka J. M. na rozprawie w dniu 27.06.2017 r. (k. 102v), zeznania świadka T. D. na rozprawie w dniu 27.06.2017 r. (k. 102v)/.

Powódka obciążana była w okresie od 01 czerwca 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. na rzecz pozwanej opłatami eksploatacyjnymi, w tym za zarząd nieruchomością wspólną, zaliczkami na fundusz remontowy, na fundusz eksploatacyjny, za wywóz śmieci, oraz za dostawę zimnej wody do lokalu oraz za kanalizację.

Na wysokość opłat za lokal składają się: opłata za bieżące utrzymanie nieruchomości, opłata za fundusz remontowy, opłata za zarządzanie nieruchomością, opłata za zimną wodę, opłata za kanalizację, opłata za wywóz nieczystości.

Oplata za zarządzanie nieruchomością wspólną wynosi 1,50 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu za 1 miesiąc z tytułu bieżącego utrzymania nieruchomości, oplata na fundusz remontowy wynosi 3,00 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu za 1 miesiąc oraz 0,50 zł/m² za zarządzanie. Zatem łączna kwota opłaty za zarządzanie wynosi 5 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu. W przypadku lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G. wynosi 255 zł miesięcznie (5,00 zł x 51,00m²).

Oplata za zbiorowe odprowadzanie ścieków za 1m³ wynosi 6,45 zł natomiast oplata za zbiorowe zaopatrzenie w wodę za 1m³ wynosi 4,43 zł. Zatem łączna kwota za 1m³ wody i ścieków wynosi 10,88 zł/m³. Miesięczna zaliczka na poczet opłat za wodę i ścieki uwzględniając ryczałt 6m³ zużycia na 1 osobę wynosi 195,84 zł.

Oplata za gospodarowanie odpadami komunalnymi wynosi 0,45 zł za każdy 1m². Kwota miesięcznej opłaty za lokal przy ul. (...) w G. wynosi 23,00 zł.

Łączna wysokość opłat z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) za okres od 01 czerwca 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. wyniosła 3.651,03 zł.

/dowody: zestawienie opłat (k. 32), zestawienie odszkodowania (k. 35), wykaz sald (k. 36), opinia biegłego sądowego z dnia 27.10.2017 r. (k.112-116)/.

Powódka w związku z niedostarczeniem lokalu socjalnego uprawnionym G. M. i J. M. pismem z dnia 09 stycznia 2014 r. wezwała pozwaną do zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego w kwocie 3.651,03 zł za okres od czerwca 2013 r. do grudnia 2013 r. Wezwanie pozostało jednak bezskuteczne.

/bezsporne: wezwanie do zapłaty z dnia 03.01.2014 r. (k. 31), pismo pozwanej z dnia 22.01.2014 r. (k. 30), pismo pozwanej z dnia 29.03. (...). (k. 33)/.

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie okoliczności bezspornych, a nadto w oparciu o przytoczone powyżej dowody z dokumentów i zeznania świadków J. M., G. M., T. D.. Zeznania te były spójne, logiczne i korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym.

W toku postępowania Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu rachunkowości na okoliczność ustalenia wysokości poniesionej przez powódkę szkody. W ocenie Sądu opinia sporządzona przez biegłego była fachowa, rzetelna, odpowiadała na zadane biegłemu pytania.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

W pierwszej kolejności, odnosząc się do zarzutu przedawnienia podniesionego przez pozwaną Sąd zauważa, że roszczenie o opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego ma co do swej istoty charakter majątkowy. Majątkowy charakter roszczeń objętych wyrokami eksmisyjnymi nie przesądza jednak o ich przedawnieniu. Jak bowiem wynika z treści art. 117 § 1 k.c. roszczenie majątkowe ulegają przedawnieniu, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie. Wyjątek taki ustawodawca przewidział m.in. w przepisie art. 223 k.c., z którego – w związku z unormowaniem zawartym w art. 222 § 1 k.c. – wynika, że roszczenie właściciela o wydanie nieruchomości nie ulega przedawnieniu. Roszczenie o eksmisję z lokalu stanowiącego własność danej osoby mogą wynikać z prawa własności, mogą jednak wynikać z innego źródła, jakim jest stosunek zobowiązaniowy łączący właściciela danego lokalu (nieruchomości) z osobą go zajmującą (najem, użyczenie). Wynając lub oddać w użyczenie rzecz może również osoba nie będąca jej właścicielem. Z kolei właściciel rzeczy może jako źródło swojego roszczenia wydobywczego wskazać zarówno samo prawo własności, jak i łączący go z korzystającym z rzeczy stosunek obligacyjny. W przypadku takiej kumulacji roszczeń do właściciela należy wybór tego, za pomocą którego będzie dochodził swojego prawa. Na decyzji tej mogą zaważyć różne względy. Nigdy natomiast wybór danego roszczenia nie może prowadzić do sytuacji prawnej właściciela. Dlatego też jeśli roszczenie eksmisyjne, które jest rodzajem roszczenia windykacyjnego, realizowane jest

przez właściciela nieruchomości, to przyjąć należy, że art. 223 k.c. znajduje do niego zastosowanie i nie przedawnia się ono (art. 125 k.c.), nawet jeśli, w podstawie faktycznej roszczenia właściciel powołuje się na łączący go z korzystającym z rzeczy stosunek obligacyjny, np. na wygaśnięcie umowy najmu.

Nie sposób też pominąć, że wykonanie istotnego w sprawie wyroku eksmisyjnego zostało przez sąd orzekający wstrzymane do czasu złożenia przez Gminę osobom eksmitowanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego (art. 18 ust. 5 ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy) odpowiadający uprawnieniu, zastrzeżonemu w wyroku nakazującym opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego, dla dłużnika tego obowiązku – póki nie wygaśnie – zawsze ciąży na tej gminie, na terenie której znajduje się lokal podlegający opróżnieniu (art. 14 ust. 1 zdanie drugie powołanej ustawy). Obowiązek ten polega na złożeniu oferty wynajęcia lokalu socjalnego spełniającego wymagania określone w art. 2 ust. 1 pkt 5 tej ustawy osobie, której służy uprawnienie będące korelatem tego obowiązku. Obowiązek ten jest bezterminowy, gaśnie z upływem terminu związania gminy skutecznie złożoną ofertą zawarcia z uprawnionym umowy najmu lokalu socjalnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2012 r I CSK 292/12, Lex nr 1274945). Pozwana nie złożyła osobom eksmitowanym oferty zawarcia umów najmu lokalu socjalnego. Jej obowiązek w tym zakresie nie wygasł, tym samym – na zasadzie art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie lokatorów właścicielowi lokali służy roszczenie o naprawienie szkody wywołanej zaniechaniem Gminy.

Odnosząc się do zarzutu przedawnienia części roszczenia za okres od 01 czerwca 2013 roku do 15 listopada 2013 roku, to Sąd uznał za zarzut za zasadny, albowiem podstawę roszczenia powoda stanowi art. 18 ust. 5 u.o.p.l., który wskazuje, że 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. W związku z tym, odpowiedzialność pozwanej jest odpowiedzialnością deliktową, w związku z czym, zgodnie z art. 442¹ § 1 k.c. roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem trzech lat od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. Jednakże termin ten nie może być dłuższy niż dziesięć lat od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę. W związku z tym, że pozew został wniesiony do tut. Sądu 15 listopada 2016 r., należało uznać, że roszczenie obejmujące odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego obejmujące okres od 01 czerwca 2013 r. do 15 listopada 2013 r., którego łączna wysokość wyniosła 2.866,27 zł uległo przedawnieniu.

W dalszej części należy wskazać, że powódka dochodziła odszkodowania za okres od dnia 01 czerwca 2013 r. do dnia 31 grudnia 2013 r. z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego eksmitowanym J. M., G. M. i D. M. (1).

Merytorycznie roszczenie powódki znajduje oparcie w treści art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (j.t.: Dz. U. z 2005 roku, Nr 31, poz. 266 ze zm.), zgodnie z którym, 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. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.). Konsekwencją powstania opisanego wyżej roszczenia jest naruszenie obowiązku wynikającego z przepisu art. 18 ust. 1 powołanej ustawy, zgodnie z którym osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Zgodnie zaś z treścią art. 18 ust. 3 ustawy, 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.

Według treści art. 417 § 1 k.c. 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.

W judykaturze i doktrynie dominuje pogląd, że strata właściciela lokalu spowodowana nieuiszczaniem przez lokatora opłat za używanie lokalu mieszkalnego pozostaje w normalnym związku przyczynowym z zaniechaniem

wypełnienia przez gminę obowiązku dostarczenia takiej osobie lokalu socjalnego. Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 19 czerwca 2008 roku (V CSK 31/08) i z dnia 13 stycznia 2010 roku (II CSK 323/09) opowiedział się wyraźnie za zasadą pełnego odszkodowania należnego od gminy w przypadku niewykonania przez nią obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego. Ocena zakresu szkody pozostającej w normalnym związku przyczynowym ze zdarzeniem stanowiącym jej źródło powinna opierać się na porównaniu stanu majątku poszkodowanego istniejącego po wystąpieniu zdarzenia wyrządzającego szkodę, z możliwym stanem tego majątku w przypadku, gdyby zdarzenie to nie wystąpiło, z uwzględnieniem warunku, czy stan ten jest typowym, zazwyczaj występującym następstwem zdarzenia wyrządzającego szkodę.

Zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie Sądu Najwyższego poglądem, odpowiedzialność gminy za szkodę wynikłą z zajmowania lokalu bez tytułu prawnego przez osobę uprawnioną z mocy wyroku do lokalu socjalnego oraz tej osoby jest odpowiedzialnością in solidum i jednocześnie nie jest odpowiedzialnością subsydiarną (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2007 roku, III CZP 121/07, publ. w OSNC 2008/12/137; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2008 roku, V CSK 31/08, niepubl.).

Biorąc pod uwagę ustalony przez Sąd stan faktyczny, należało uznać, że zostały spełnione przesłanki odpowiedzialności pozwanej za szkodę wyrządzoną powódce zaniechaniem, polegającym na niedostarczeniu lokalu socjalnego J. M., G. M. i D. M. (2). Prawomocnym wyrokiem przyznano im bowiem uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, powódka zwróciła się do pozwanej o jego dostarczenie, co dotychczas nie nastąpiło uniemożliwiając powódce wykonanie tego wyroku. Uprawnieni nie uiszczali przy tym na rzecz powódki żadnych kwot z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, którego powódka jest właścicielem. Tymczasem w związku z prawem własności lokalu powódka zobowiązana jest uiszczać na rzecz wspólnoty mieszkaniowej należności za eksploatację oraz zaliczki na fundusz remontowy. Należy więc uznać, że wszystkie te należności stanowią stratę powódki (rzeczywistą szkodę), której naprawienia może dochodzić od pozwanej.

W toku sprawy Sąd ustalił, że powódka jest właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego położonego w G., przy ulicy (...), na co wskazuje przedłożony przez powódkę wydruk księgi wieczystej nr (...). W rezultacie zarzut pozwanej w zakresie braku legitymacji procesowej po stronie powodowej okazał się chybiony.

Rozpatrując zarzut pozwanej w przedmiocie niewykazania, iż w spornym okresie przedmiotowy lokal był zajmowany faktycznie przez G. M., J. M. i D. M. (1) Sąd uznał za niezasadny. Słuchani na rozprawie w dniu 12 kwietnia 2017 r. oraz 27 czerwca 2017 r. świadkowie: J. M. i G. M. jednoznacznie wskazali, iż nie opuścili przedmiotowego lokalu, zamieszkując w nim w spornym okresie.

W przedmiotowej sprawie powódka dochodziła od pozwanej zapłaty kwoty w łącznej wysokości 3.651,03 zł tytułem odszkodowania za okres od 01 czerwca 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. Zatem powódka dochodziła odszkodowania za okres wynoszący łącznie 214 dni. Biorąc pod uwagę fakt, że roszczenie powódki za okres od 01 czerwca 2013 r., do 15 listopada 2013 r. uległo przedawnieniu, zasadnym było zasądzenie na rzecz powódki odszkodowania za okres w łącznej wysokości 46 dni. Biorąc pod uwagę wysokość dochodzonego odszkodowania (3.651,03 zł), okres za jaki powódka domagała się odszkodowania (214 dni), Sąd ustalił, iż wysokość należnych opłat wyniosła 17,06 zł dziennie (3.651,03 zł : 214 dni). Biorąc pod uwagę również fakt, iż w spornym okresie wysokość stawek za opłaty była stała i nie uległa jakimkolwiek zmianom i modyfikacjom, w ocenie Sądu zasadnym było zasądzenie na rzecz powódki kwoty w wysokości 784,76 zł (46 dni x 17,06 zł) i na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów w zw. z art. 417 § 1 k.c., zasądził od pozwanej na rzecz powódki tą właśnie kwotę, oddalając powództwo w pozostałym zakresie jako przedawnione.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie od zasądzonej kwoty orzeczono zgodnie z żądaniem powódki, na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., tj. od dnia wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. Po stronie powodowej koszty wyniosły łącznie 1.599,98 zł, w tym: 183,00 zł z tytułem opłaty sądowej od pozwu, 900,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, 499,98 zł tytułem wynagrodzenia biegłego. Po stronie pozwanej koszty wyniosły

900,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego. Razem poniesione koszty dały kwotę 2.499,98 zł. Powódka wygrała sprawę w 21,49 %, winna więc pokryć 78,51 % kosztów procesu, stąd od powódki na rzecz pozwanej zasądzono kwotę 362,78.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd orzekł jak w sentencji.

SSR Grzegorz Korfanty