

Sygn. akt I C 937/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 maja 2021 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, I Wydział Cywilny, w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Bartosz Kasielski

Protokolant: sekretarz sądowy Sylwia Wróblewska

po rozpoznaniu w dniu 27 maja 2021 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa W. B.

przeciwko Miastu Ł.

o zapłatę

1. zasądza od Miasta Ł. na rzecz W. B. kwotę 1.719 zł (jeden tysiąc siedemset dziewiętnaście złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 17 września 2019 roku do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałej części;
3. zasądza od Miasta Ł. na rzecz W. B. kwotę 2.117 zł (dwa tysiące sto siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu;
4. nakazuje pobrać od Miasta Ł. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi kwotę 1.000,64 zł (jeden tysiąc złotych 64/100) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 937/20

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 24 marca 2020 roku W. B. wystąpił przeciwko Miastu Ł. o zapłatę kwoty 1.747 złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 17 września 2019 roku do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za niedostarczenie przez pozwaną lokalu socjalnego lokatorom eksmitowanym z lokalu numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) za okres od dnia 1 marca 2017 roku do dnia 30 kwietnia 2017 roku (w tym 1.719 złotych tytułem czynszu oraz 28 złotych tytułem opłat za wywóz nieczystości stałych) oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(pozew k.5 – 10)

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 20 maja 2020 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz zapłaty z dnia 20 maja 2020 roku k.39)

W sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 16 czerwca 2020 roku Miasto Ł. wniosło o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska procesowego pozwany zakwestionował żądanie pozwu zarówno co do zasady jak i co do wysokości. Miasto Ł. zanegowało fakt nieotrzymywania przez powoda wynagrodzenia za korzystanie z lokalu od lokatorów, a ponadto podniosło, że standard lokalu oraz jego wyposażenie nie uzasadniały naliczenia przez powoda czynszu w wysokości wskazanej w pozwie.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k.44)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny.

W. B. jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...) z udziałem w wysokości $\frac{6}{16}$ części w prawie własności. Ponadto pełni on funkcję zarządcy sądowego przedmiotowej nieruchomości na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w Łodzi z dnia 30 października 1992 roku, wydanego w sprawie sygn. akt IV Ns 360/92.

(postanowienie Sądu Rejonowego w Łodzi z dnia 30 października 1992 roku k.12 – 13, odpis księgi wieczystej nr (...) k.14 – 17)

W dniu 23 sierpnia 2007 roku W. B. zawarł z R. P. umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...), o powierzchni 95,50 m² na czas nieoznaczony. Strony umowy ustaliły wysokość miesięcznego czynszu na kwotę 859,50 złotych, płatnego do dnia 10 – go każdego miesiąca. Nadto najemca zobowiązał się do regulowania opłat związanych z dostarczaniem zimnej wody, odprowadzania ścieków, wywozu śmieci oraz korzystania z domofonu.

Stosownie do treści § 13 umowy, najemca zobowiązał się w przypadku rozwiązania/ wygaśnięcia umowy rozliczyć się z wynajmującym oraz opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez wynajmującego. W myśl § 14 po zakończeniu umowy najmu najemca zobowiązał się do przywrócenia lokalu do poprzedniego stanu technicznego na własny koszt lub za zgodą wynajmującego mógł pozostawić dokonane adaptacje i modernizacje bez obowiązku zapłaty ich równowartości ze strony wynajmującego.

(umowa najmu k.19 – 23)

Wyrokiem z dnia 26 listopada 2012 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie sygn. akt I C 199/12 nakazał R. P. i M. P. opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). Jednocześnie przyznał R. P. i M. P. uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymał wobec nich wykonanie eksmisji do czasu złożenia przez Gminę Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W toku postępowania Gmina Ł. występowała w charakterze interwenienta ubocznego.

(wyrok z dnia 26 listopada 2012 roku k.18)

Wysokość czynszu wraz z opłatami dodatkowymi za lokal numer (...) położony przy ul. (...) w Ł. kształtowała się następująco : od dnia 1 stycznia 2012 roku – 960,26 złotych, od dnia 1 stycznia 2013 roku – 966,38 złotych, od dnia 1 lipca 2013 roku – 976,76 złotych, zaś od dnia 1 stycznia 2014 roku – 970,06 złotych (w tym opłata za wywóz nieczystości stałych w wysokości 7 złotych za osobę).

(zawiadomienia o zmianie wysokości opłat k.24 – 27)

Pismem z dnia 31 stycznia 2013 roku W. B. zwrócił się do Urzędu Miasta Ł. o dostarczenie R. P. i M. P. lokalu socjalnego. W odpowiedzi z dnia 8 lutego 2013 roku uzyskał informację, że sprawa została przekazana do realizacji.

(pismo z dnia 31 stycznia 2013 roku k.28, pismo z dnia 8 lutego 2013 roku k.29)

R. P. faktycznie opuścił lokal mieszkalny numer (...) w listopadzie 2012 roku. Po tej dacie ani on ani M. P. nie mieszkali w przedmiotowym mieszkaniu a także nie korzystali z mediów. Formalne, protokolarne zdanie lokalu nastąpiło dopiero w grudniu 2017 roku. Wtedy też R. P. ostatecznie zabrał wszystkie swoje rzeczy z mieszkania.

R. P. nie uregulował należności z tytułu najmu lokalu za okres od 1 marca do 30 kwietnia 2017 roku.

(zeznania świadka R. P. k.74 – 75, zeznania świadka M. M. k.65 – 66)

W dniu 14 grudnia 2017 roku ślusarz otworzył drzwi do lokalu nr (...) w obecności R. P., W. B. i M. M.. W związku z tym, że w lokalu pozostawały meble i inne rzeczy należące do najemcy odstąpiono od przejęcia lokalu. W drzwiach zamontowano nowy zamek, a klucze przekazano R. P., którego zobowiązano do całkowitego opróżnienia lokalu.

W dniu 19 grudnia 2017 roku R. P. protokolarnie zdał lokal na rzecz wynajmującego wraz z kluczami.

(protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 19 grudnia 2017 roku k.34)

Pismem z dnia 29 sierpnia 2019 roku, dostarczonym w dniu 2 września 2019 roku W. B. wezwał Miasto Ł. do zapłaty kwoty 13.419,29 złotych tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego byłym lokatorom lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...) w okresie od dnia 1 września 2016 roku do dnia 19 grudnia 2017 roku w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania. W odpowiedzi z dnia 5 września 2019 roku Miasto Ł. odmówiło spełnienia zobowiązania w jakiegokolwiek części.

(wezwanie do zapłaty k.30 – 31, potwierdzenie nadania k.32, wydruk ze strony internetowej Poczty Polskiej k.33, pismo z dnia 5 września 2019 roku k.35)

Czynsz najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł., przy ul. (...) możliwy do uzyskania w okresie od dnia 1 marca 2017 roku do dnia 30 kwietnia 2017 roku, przy uwzględnieniu cen obowiązujących na rynku (...), wynosił 1.069,60 złotych miesięcznie, a zatem 2.139,20 złotych za 2 miesiące. Jest to stawka nieobejmująca opłat za media, które zwyczajowo doliczane są według zużycia lub ryczałtowo w zależności od ilości osób zgłoszonych do zamieszkiwania w lokalu. Właściciele lokali mają realną możliwość pobierania takich opłat o charakterze eksploatacyjnym, ponad opłaty czynszowe.

(opinia biegłej do spraw czynszów k.83 – 106v)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego, w postaci dokumentów, zeznań świadków M. M. i R. P. oraz opinii biegłej do spraw czynszów, przy czym tak zebrany materiał dowodowy nie był przedmiotem zastrzeżeń żadnej ze stron w toku procesu.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

Podstawa materialnoprawna żądania pozwu znajduje swoje odzwierciedlenie 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 (Dz. U. 2014, poz. 150 j.t., dalej – u.o.p.l.) w związku z art. 417 k.c. Przesłanką odpowiedzialności gminy jest niedostarczenie lokalu socjalnego osobie uprawnionej do jego otrzymania na mocy prawomocnego orzeczenia sądu, powstanie po stronie właściciela szkody, a także związek przyczynowy pomiędzy tymi dwiema okolicznościami. W tym miejscu należy wyraźnie zaznaczyć, że osią sporu między stronami była zarówno zasada odpowiedzialności Miasta Ł. jak i wysokość zgłoszonego żądania.

W realiach niniejszej sprawy bezspornym pozostaje fakt, że w okresie objętym żądaniem pozwu pozwany nie złożył osobom uprawnionym na mocy wyroku z dnia 26 listopada 2012 roku oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Zaktualizowała się zatem pierwsza z przesłanek odpowiedzialności Miasta Ł..

W odniesieniu do szkody poniesionej przez właścicieli nieruchomości należy zauważyć, że jest ona utożsamiana z brakiem możliwości wynajęcia lokalu z powodu dalszego zamieszkiwania w nim dotychczasowego lokatora, któremu przyznano uprawnienie do lokalu socjalnego. Nie ulega przy tym wątpliwości, że gmina zobowiązana jest do zapłaty odszkodowania tylko wtedy, gdy właściciel wykaże, że na skutek zajmowania lokalu przez osobę bez tytułu prawnego poniósł szkodę (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 roku, III CZP 21/06, Biul. SN 2006, nr 4). Należy przy tym zaznaczyć, że odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego nie stanowi ustawowego środka represyjnego względem gminy. Innymi słowy roszczenie oparte na treści art. 18 ust. 5 u.o.p.l. nie może być traktowane jako swoista kara za niewywiązanie się gminy z ciążącego na niej obowiązku, który ma swoje źródło w obowiązującej ustawie. W realiach konkretnej sprawy niezbędne jest ustalenie wszystkich okoliczności warunkujących odpowiedzialność odszkodowawczą gminy, w tym także faktu, czy w danym okresie lokal faktycznie był zajęty przez osoby, którym przyznano prawo do lokalu socjalnego. Jednocześnie należy mieć na względzie, że w przepisach art. 14 - 18 u.o.p.l. mowa jest o opróżnieniu oraz o zajmowaniu lokalu, a nie o zamieszkiwaniu. Opróżnienie lokalu jest niewątpliwie pojęciem szerszym od jego opuszczenia ponieważ samo w sobie odnosi się zarówno do rzeczy jak i osób znajdujących się w lokalu (por. wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 22 listopada 2017 roku, III Ca 1385/17, Portal Orzeczeń Sądu Okręgowego w Łodzi – (...))

Przenosząc powyższe na płaszczyznę niniejszego postępowania należy zwrócić uwagę, że wprawdzie lokatorzy eksmitowani ze spornego mieszkania, którym przyznano uprawnienie do lokalu socjalnego dobrowolnie go opuścili i nie zamieszkiwali w nim już od listopada 2012 roku, jednak dopiero 19 grudnia 2017 roku nastąpiło protokolant zdanie lokalu, zwrot kluczy i opróżnienie lokalu z rzeczy pozostawionych przez R. P.. Ponadto, w treści protokołu zdawczo – odbiorczego wskazano, że w dniu 14 grudnia 2017 roku dokonano otwarcia drzwi przez ślusarza, co wskazuje na to, że wynajmujący nie miał kluczy do lokalu, a zatem przed tą datą nie miał również dostępu do mieszkania.

W świetle powyższych okoliczności Sąd stwierdził, że lokatorzy, mimo tego, że od listopada 2012 roku nie zamieszkiwali w lokalu, to nie dopełnili nałożonego na nich obowiązku jego opróżnienia, gdyż nie zwrócili kluczy, nie rozliczyli się z wynajmującym, a także pozostawili w mieszkaniu mienie ruchome. Tym samym należało uznać, że w okresie od 1 marca do 30 kwietnia 2017 roku przedmiotowy lokal był zajmowany przez osoby, wobec których orzeczono obowiązek jego opuszczenia i opróżnienia.

Odnosząc się natomiast do zarzutów pozwanego kwestionujących fakt nieotrzymywania przez powoda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu bezpośrednio od lokatorów, należy wskazać, że kwestia ta została ustalona w oparciu o zeznania świadków – R. P. i M. M., którzy zgodnie wskazali, że czynsz ani opłaty za media za przedmiotowy okres nie zostały uiszczone. Pozwany nie przedstawił żadnego kontrdowodu na tę okoliczność, ograniczając się jedynie do ogólnikowego zakwestionowania powołanych przez powoda faktów. W tym miejscu warto zauważyć, że zasada wyrażona w art. 3 k.p.c. nakazująca dokonywanie czynności zgodnie z dobrymi obyczajami i udzielania wyjaśnień zgodnie z prawdą determinuje sposób obrony dostępny dla pozwanego. W pierwszej kolejności nie może ona polegać wyłącznie na prostym zanegowaniu faktów, a brzmienie powołanej normy prowadzi do wniosku, że okoliczności i dowody związane z konkretnymi twierdzeniami, z którymi się pozwany nie zgadza powinna ona wskazać, jeśli ma to służyć obronie jej racji, ustosunkowując się do twierdzeń strony powodowej, a nie jedynie składać oświadczenie o zaprzeczeniu wszystkich twierdzeń zaprezentowanych przez przeciwnika (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2009 roku, sygn. akt III CSK 341/08, LEX nr 584753).

Za niezasadny uznano również zarzut dotyczący wysokości dochodzonego roszczenia z tytułu odszkodowania obejmującego nieuiszczony czynsz najmu. Z opinii sporządzonej przez biegłą wynikało, że czynsz najmu możliwy do uzyskania w okresie od 1 marca 2017 roku do 30 kwietnia 2017 roku, przy uwzględnieniu cen obowiązujących na rynku (...), wynosił 1.069,60 złotych miesięcznie t.j. 2.139,20 złotych za 2 miesiące. Z kolei powód określił wysokość czynszu na poziomie 859,50 złotych miesięcznie, a zatem w granicach stawek rynkowych.

Podsumowując, Sąd stwierdził, że powód udowodnił roszczenie w zakresie kwoty 1.719 złotych zarówno co do zasady jak i co do wysokości i w konsekwencji zasądził tę kwotę od pozwanego.

Powództwo w pozostałym zakresie, a więc co do kwoty 28 złotych tytułem odszkodowania za nieuiszczone przez lokatorów opłaty za wywóz śmieci nie zasługiwało na uwzględnienie.

W tym miejscu warto zaznaczyć, że dopóki gmina nie dostarczy lokalu socjalnego, właściciel otrzymujący od zajmującego nadal lokal byłego lokatora świadczenia w wysokości określonej w art. 18 ust. 3 ustawy może ponieść szkodę w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., to jest doznać uszczerbku w wysokości różnicy między majątkiem jaki miałby, gdyby dysponował lokalem swobodnie, a majątkiem jaki ma nie mogąc lokalem swobodnie dysponować z powodu niemożności wykonania eksmisji na skutek niedostarczenia lokalu socjalnego. Jego szkoda będzie oczywiście większa, gdy był lokator uprawniony do lokalu socjalnego nie wywiązuje się z obowiązku, o którym mowa w art. 18 ust. 1 i 3 u.o.p.l. Odpowiedzialność gminy na podstawie art. 417 k.c. obejmuje zatem całą szkodę pozostającą w normalnym związku przyczynowym z jej zaniechaniem wypełnienia obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobie do tego uprawnionej. Gmina ponosi odpowiedzialność nie tylko za szkodę spowodowaną niemożnością dysponowania lokalem przez właściciela i pobierania pożytków, ale i za straty jakie poniósł właściciel związku z tym, że uprawniony do lokalu socjalnego nie uiszcza opłat za zajmowany lokal (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2008 roku, V CSK 31/08, Biul.SN 2008/10/12). W tym kontekście nie można pominąć, że konieczność ponoszenia przez właściciela lokalu kosztów związanych z korzystaniem z mieszkania przez lokatorów, którzy nie wnoszą tych opłat, jest co do zasady normalnym następstwem niewykonania przez gminę obowiązku dostarczenia im lokalu socjalnego. Takie stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 16 maja 2012 roku w sprawie III CZP 12/12 zostało jednak obwarowane zastrzeżeniem, że istnienie szkody w tym zakresie wymaga jednak indywidualnej oceny, uwzględniającej okoliczności towarzyszące możliwości wynajmowania konkretnego lokalu, pozostaje bowiem kwestia indywidualnych ustaleń czy na określonym rynku najmu lokali jego właściciel przy uwzględnieniu określonej rynkowej stawki czynszu może uzyskać dodatkowo od wynajmującego także należności pokrywające w całości lub części wysokość opłat związanych z korzystaniem z lokalu (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2012 roku, III CZP 12/12, OSNC 2012/12/138).

Przenosząc powyższe na płaszczyznę przedmiotowej sprawy należy podkreślić, że końcowe wnioski ekspertyzy przygotowanej przez biegłą do spraw czynszów potwierdziły co do zasady możliwość uzyskiwania przez zarządcę ponad wysokość ustalonej stawki czynszu, również opłat eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem lokalu, w tym przypadku z tytułu wywozu śmieci. Nie można jednak stracić z pola widzenia, że w toku procesu ustalono, iż w okresie od dnia 1 marca do dnia 30 kwietnia 2017 roku R. P. i M. P. nie mieszkali w przedmiotowym lokalu. Tym samym nie generowali oni śmieci, które podlegałyby wywozowi. W związku z powyższym Sąd uznał, że szkoda w wysokości 28 złotych z tytułu poniesionych kosztów wywozu śmieci nie pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z zaniechaniem po stronie Miasta Ł., wobec czego pozwany nie może za nią odpowiadać. W konsekwencji powództwo w tym zakresie zostało oddalone.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. W zakresie żądania zasądzenia odsetek istotne jest ustalenie momentu, w którym dłużnik opóźnił się ze spełnieniem świadczenia. Pismem z dnia 29 sierpnia 2019 roku powód wezwał Miasto Ł. do zapłaty odszkodowania za okres od 1 września 2016 roku do 19 grudnia 2017 roku w terminie 14 dni od dnia doręczenia, które miało miejsce w dniu 2 września 2019 roku. Termin na spełnienie świadczenia upłynął zatem w dniu 16 września 2019 roku, a więc od dnia 17 września 2019 roku pozwany pozostawał w opóźnieniu. Tym samym od tej daty powódce należały się odsetki ustawowe za opóźnienie.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 2 in principio k.p.c. uznając, że powód uległ jedynie co do nieznaczącej części swego żądania (1.719 złotych / 1.747 złotych = 98 %).

Powód poniósł koszty procesu w łącznej kwocie 2.117 złotych, obejmujące:

- 200 złotych tytułem opłaty sądowej od pozwu, ustalonej zgodnie z art. 13 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych; dalej – u.k.s.c. (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 755);

- 900 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego, ustalonych zgodnie z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1800);
- 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, ustalonej na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1546);
- 1.000 złotych tytułem wynagrodzenia biegłego – art. 5 ust. 1 pkt 3 u.k.s.c.

W toku niniejszego postępowania wygenerowane zostały również koszty sądowe, które tymczasowo poniósł Skarb Państwa w łącznej kwocie 1.000,64 złotych z tytułu wynagrodzenia biegłego (k.114). Uwzględniając treść art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz zasadę ponoszenia kosztów procesu w niniejszej sprawie Sąd nakazał pobrać od Miasta Ł. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi kwotę 1.000,64 złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.