

Sygn. akt I C 581/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 marca 2018 roku

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

Przewodniczący: S.S.R. Bartosz Kasielski

Protokolant: aplikant aplikacji sędziowskiej P. K.

po rozpoznaniu w dniu 1 marca 2018 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa M. B.

przeciwko Miastu Ł.

o zapłatę

1. zasądza od Miasta Ł. na rzecz M. B. kwotę 1.428,73 zł (jeden tysiąc czterysta dwadzieścia osiem złotych 73/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 12 kwietnia 2017 roku do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałej części;
3. zasądza od Miasta Ł. na rzecz M. B. kwotę 946,53 zł (dziewięćset czterdzieści sześć złotych 53/100) tytułem kosztów procesu;
4. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych kwoty :
 - a) 184,27 zł (sto osiemdziesiąt cztery złote 27/100) od M. B.;
 - b) 313,76 zł (trzysta trzynaście złotych 76/100) od Miasta Ł..

Sygn. akt I C 581/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 1 czerwca 2017 roku M. B. wystąpił przeciwko Gminie M. Ł. o zapłatę kwoty 2.278,92 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 12 kwietnia 2017 roku do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego osobom zajmującym lokal mieszkalny numer (...), położony przy ulicy (...) w Ł. w okresie od dnia 1 czerwca 2014 roku do dnia 31 maja 2015 roku, a także przyznanie kosztów procesu według norm przepisanych.

(pozew k.2 – 5)

Nakazem zapłaty z dnia 12 czerwca 2017 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz zapłaty k.27)

W sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 26 czerwca 2017 roku Miasto Ł. wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwany zakwestionował zasadę swojej odpowiedzialności z uwagi na brak wykazania faktu dalszego zajmowania lokalu przez osobę eksmitowaną. Jednocześnie wskazał, że o obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego dowiedział się dopiero z wezwania do zapłaty, jakie skierował do niego powód w dniu 29 marca 2017 roku, co winno wpłynąć na ograniczenie czasowe jego ewentualnej odpowiedzialności. Nadto zanegowana została również wysokość dochodzonego żądania, w szczególności przyjęta przez powoda stawka czynszu (12 złotych za 1m²) jako wygórowana w stosunku do panujących na rynku (...) uwarunkowań. Pozwany zaznaczył nadto, że w przypadku przyjęcia jego odpowiedzialności na gruncie niniejszej sprawy, wysokość przyznanego świadczenia powinna uwzględniać tzw. okresy beczynszowe tj. okresy w których właściciel nie może uzyskać dochodów z uwagi na konieczność znalezienia potencjalnego najemcy oraz odświeżenie opróżnionego lokalu.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k.30 – 31)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny :

M. B. pozostaje współwłaścicielem z udziałem w wysokości (...) części w prawie własności zabudowanej nieruchomości, położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...), w skład której wchodzi lokal mieszkalny numer (...).

(odpis księgi wieczystej (...) k.9 – 18)

Wyrokiem z dnia 10 lipca 2009 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w sprawie sygn. akt II C 106/09 nakazał G. B. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...), przy czym, przyznał osobie eksmitowanej prawo do lokalu socjalnego.

Gmina Ł. występowała w postępowaniu sądowym w charakterze interwenta ubocznego.

(wyrok w sprawie II C 106/09 k.19)

Lokal mieszkalny numer (...), położony przy ulicy (...) w Ł. obejmuje powierzchnię 42,68 m². Położony jest na parterze wielorodzinnego budynku mieszkalnego i składa się z dwóch pokoi, kuchni, toalety (bez łazienki) i przedpokoju, których standard pozostaje niski. Układ funkcjonalny lokalu jest prawidłowy, zaś same pomieszczenia wykorzystywane są zgodnie ze swoją funkcją na cele mieszkaniowe. Lokal posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej. Ogrzewanie następuje z pieca węglowego we własnym zakresie. Drewniana stolarka okienna i drzwiowa wykazują znaczny stopień zużycia. Ściany pokryte są farbą emulsyjną, zaś drewniane podłogi wykładziną PCV.

(zeznania świadka G. B. protokół rozprawy z dnia 5 września 2017 roku 8:27min – 14:05min k.38, opinia biegłego z zakresu wyceny czynszów wraz z dokumentacją fotograficzną k.54v – 56, 79 – 82)

Wysokość miesięcznego czynszu wolnorynkowego możliwego do uzyskania z tytułu najmu lokalu nr (...), położonego w Ł. przy ulicy (...), przy uwzględnieniu takich czynników jak położenie na kondygnacji, lokalizacja, otoczenie, powierzchnia użytkowa lokalu i standard techniczno – użytkowy lokalu wynosiła w okresie od dnia 1 czerwca 2014 roku do dnia 31 maja 2015 roku 469,48 złotych miesięcznie tj. 11 złotych za 1m² powierzchni lokalu.

(opinia biegłego z zakresu wyceny czynszów k.48 – 83)

Do dnia dzisiejszego G. B. nie otrzymała oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Kobieta stara się co miesiąc regulować na rzecz zarządcy część należności związanych z zajmowaniem lokalu numer (...).

(zeznania świadka G. B. protokół rozprawy z dnia 5 września 2017 roku 3:24min – 5:53min, 15:31min – 17:59min k.38)

W okresie od dnia 1 czerwca 2014 roku do dnia 31 maja 2015 roku G. B. uiściła na rzecz M. B. kwotę 3.867 złotych tytułem należności związanych z dalszym zajmowaniem lokalu.

(okoliczność bezsporna)

Pismem z dnia 29 marca 2017 roku (doręczonym w dniu 4 kwietnia 2017 roku) M. B. wezwał Miasto Ł. do zapłaty w terminie 7 dni kwoty 30.729,60 złotych tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego byłemu najemcy lokalu nr (...) położonego przy ulicy (...) w Ł. za okres od dnia 1 kwietnia 2014 roku do dnia 1 kwietnia 2017 roku (kwoty po 853,60 złotych miesięcznie).

W odpowiedzi z dnia 21 kwietnia 2017 roku Miasto Ł. odmówiło spełnienia żądania w jakimkolwiek zakresie.

(wezwanie do zapłaty wraz z dowodem doręczenia k.22 – 24, pismo z dnia 21 kwietnia 2017 roku k.25)

Powyższy stan faktyczny ustalony został w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy, w szczególności zeznania świadka G. B., dokumenty, których treść nie była kwestionowana na żadnym etapie procesu, a także opinię biegłego z zakresu wyceny czynszów.

Złożona ekspertyza pozostawała jasna, pełna, wewnętrznie niesprzeczna i w pełni odpowiadała na zakreśloną tezę dowodową. Uwzględniając jej treść, szczegółowe wyjaśnienie wykorzystanej metodologii, brak kwestionowania ostatecznych konkluzji przez strony, wiedzę eksperta z powierzonej mu dziedziny, a także doświadczenie w sporządzaniu opinii o tożsamym zakresie przedmiotowym na potrzeby innych postępowań sądowych o zbliżonej tematyce, Sąd nie znalazł żadnych podstaw, aby deprecjonować jej wartość dowodową.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje :

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części.

Podstawa materialno prawna żądania opierała się na 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.) 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 realiach niniejszej sprawy bezspornym pozostawał fakt, że w okresie objętym żądaniem pozwu pozwana nie złożyła osobie uprawnionej na mocy wyroku z dnia 10 lipca 2009 roku oferty zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, zaś G. B. zajmowała lokal i nie uiszczała opłat z tego tytułu na rzecz właściciela w pełnej wysokości.

Obowiązek gminy, o którym mowa w art. 18 ust. 5 u.o.p.l. 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. Prawomocny wyrok przyznający uprawnienie do lokalu socjalnego ma to znaczenie, że gmina właściwa jest zobowiązana zapewnić osobie uprawnionej lokal socjalny (art. 14 ust. 1 zd. 1 u.o.p.l.). Brak ustawowego unormowania terminu wykonania obowiązku i zdarzeń, od których byłby uzależniony jego bieg, pozostaje bez wpływu na aktualizację obowiązku naprawienia szkody poniesionej przez właściciela wskutek braku możliwości podjęcia skutecznej egzekucji, dysponowania lokalem i osiągnięcia z tego tytułu dochodów lub

poniesienia kosztów korzystania przez osoby eksmitowane z lokalu. Przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej gminy jest bezprawność działania polegająca na zaniechaniu wykonania obowiązku. Ustalenie faktu zaniechania wiąże się z wiedzą gminy o wyroku, którym zostało przyznane uprawnienie do lokalu socjalnego. Gmina nie jest stroną stosunku pomiędzy właścicielem a lokatorem. Jeżeli gmina uczestniczy w procesie realizując uprawnienie do wstąpienia do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego (art. 15 ust. 2 u.o.p.l.), wiedzę taką ma z chwilą jego wydania. Uczestnictwo w procesie jest jednak uprawnieniem a nie obowiązkiem, a więc sama możliwość udziału w procesie wskutek zawiadomienia przez sąd nie jest równoznaczna z wiedzą o wyroku. W takim wypadku ustalenie chwili uzyskania wiedzy musi nastąpić in casu z uwzględnieniem wszystkich okoliczności faktycznych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2015 roku, V CA 1/15, OSNC 2016/C/61, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2015 roku, V CA 2/15, Legalis nr 1285395).

Uwzględniając powyższe, a także fakt posiadania przez pozwanego statusu interwenienta ubocznego w sprawie sygn. akt II C 106/09 przed Sądem Rejonowym dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, Sąd nie podzielił argumentów pozwanej zmierzających do czasowego ograniczenia jej odpowiedzialności dopiero od dnia otrzymania wezwania do spełnienia świadczenia (pismo z dnia 29 marca 2017 roku, doręczone w dniu 4 kwietnia 2017 roku).

Dotychczasowe rozważania prowadzą do konkluzji, że w realiach niniejszej sprawy zaktualizowały się przesłanki odpowiedzialności Miasta Ł. na gruncie art. 18 ust. 5 u.o.p.l. Tym samym dalsze rozważania należało odnieść do wysokości szkody poniesionej przez powoda w związku z niedostarczeniem lokalu socjalnego G. B., przez co pozbawiony był on możliwości uzyskania dochodów z tytułu wynajęcia lokalu. W tym zakresie Sąd odwołał się do wniosków wynikających z niekwestionowanej ekspertyzy z zakresu wyceny czynszów, zgodnie z którymi wysokość wolnorynkowego czynszu, jaki właściciel mógłby uzyskać z tytułu najmu lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...) wynosiła w okresie od dnia 1 czerwca 2014 roku do dnia 31 maja 2015 roku 469,48 złotych miesięcznie (11 złotych x 42,68 m²), tj. 5.633,76 złotych w całym okresie objętym żądaniem pozwu (469,48 złotych x 12 miesięcy).

W tym miejscu należy zaznaczyć, że Sąd kierując się zasadami doświadczenia życiowego, a także wiedzą znaną z urzędu wobec licznych postępowań sądowych o zbliżonej tematyce, uwzględnił fakt, że zasiedlenie opróżnionego lokalu wymaga co do zasady nie tylko znalezienia potencjalnej osoby najemcy, ale również poczynienia prac odświeżających związanych z długotrwałym zajmowaniem lokalu przez poprzedniego lokatora. W przypadku podmiotów, które na co dzień zajmują się zarządzaniem i wynajmem nieruchomości, a do tego grona niewątpliwie należy powoda, okres ponownego zasiedlenia lokalu wynosi zazwyczaj od 2 tygodni do 1 miesiąca (średnio 3 tygodnie tj. 21 dni). Tym samym tzw. współczynnik efektywności czynszu najmu w okresie objętym żądaniem pozwu (1 rok tj. 365 dni) wynosił 94 % (21 / 365 = 6 %).

Powyzsza okoliczność skutkowała obniżeniem ustalonej pierwotnie wartości do kwoty 5.295,73 złotych (5.633,76 złotych x 0,94). Uwzględniając nadto wpłaty dokonywane regularnie przez G. B., ostateczna wysokość odszkodowania przyznanego na rzecz powoda wyniosła 1.428,73 złotych (5.295,73 złotych – 3.867 złotych). W pozostałym zakresie powództwo podlegało zaś oddaleniu.

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. M. B. pismem z dnia 29 marca 2017 roku (doręczonym w dniu 4 kwietnia 2017 roku) wezwał Miasto Ł. do zapłaty odszkodowania związanego z niedostarczeniem lokalu socjalnego byłemu lokatorowi lokalu numer (...) (m.in. za okres objęty żądaniem pozwu tj. od dnia 1 czerwca 2014 roku do dnia 31 maja 2015 roku). Wyznaczony 7 dniowy termin na realizację świadczenia upłynął bezskutecznie w dniu 11 kwietnia 2017 roku, a zatem od dnia 12 kwietnia 2017 roku pozwana pozostawała w opóźnieniu ze spełnieniem zobowiązania i od tej daty przyznane zostały należności uboczne.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą ich stosunkowego rozdzielenia (art. 100 zd. 1 in fine k.p.c.) przyjmując, że powód wygrał spór w 63 % (1.428,73 złotych / 2.278,92 złotych). Koszty procesu wyniosły łącznie 2.931 złotych, w tym po stronie powoda w kwocie 2.031 złotych (114 złotych tytułem opłaty od pozwu – art. 13

ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, 900 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego - § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie, 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa oraz 1.000 złotych tytułem zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego – art. 5 ust. 1 pkt 3 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych), zaś po stronie pozwanej w kwocie 900 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego (§ 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych). Powoda, zgodnie z powyższą zasadą powinny obciążać koszty w wysokości 1.084,47 złotych (2.931 złotych x 0,37), skoro jednak faktycznie poniósł je w kwocie 2.031 złotych, pozwana winna zwrócić na rzecz M. B. kwotę 946,53 złotych (2.031 złotych – 1.084,47 złotych).

W toku postępowania wygenerowane zostały również koszty sądowe, które tymczasowo poniósł Skarb Państwa w kwocie 498,03 złotych tytułem wynagrodzenia biegłego (k.85). Uwzględniając treść art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz zasadę ponoszenia kosztów procesu w niniejszej sprawie Sąd nakazał pobrać od powoda kwotę 184,27 złotych (498,03 złotych x 0,37), zaś od pozwanej 313,76 złotych (498,03 złotych x 0,63) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.