

Sygn. akt I C 1781/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 czerwca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie, Wydział I Cywilny,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Piotr Żywicki

Protokolant: sekr. sądowy Małgorzata Karwacka

po rozpoznaniu w dniu 2 czerwca 2016r. w Olsztynie,

na rozprawie,

sprawy z powództwa O. R.,

przeciwko Gminie O.,

o zapłatę,

I zasądza od pozwanej Gminy O. na rzecz powoda O. R. kwotę 34.263 zł (trzydzieści cztery tysiące dwieście sześćdziesiąt trzy złote) z odsetkami:

- od kwoty 9.660 zł od dnia 26 kwietnia 2014r. do dnia 31 grudnia 2015r. z odsetkami ustawowymi, zaś od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty z odsetkami ustawowymi za opóźnienie;

- od kwoty 5.460 zł od dnia 31 października 2014r. do dnia 31 grudnia 2015r. z odsetkami ustawowymi, zaś od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty z odsetkami ustawowymi za opóźnienie;

- od kwoty 2.520 zł od dnia 05 lutego 2015r. do dnia 31 grudnia 2015r. z odsetkami ustawowymi, zaś od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty z odsetkami ustawowymi za opóźnienie;

- od kwoty 3.360 zł od dnia 13 maja 2015r. do dnia 31 grudnia 2015r. z odsetkami ustawowymi, zaś od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty z odsetkami ustawowymi za opóźnienie;

- od kwoty 13.263 zł od dnia 18 maja 2016r. do dnia zapłaty z odsetkami ustawowymi za opóźnienie;

II w pozostałym zakresie oddała powództwo;

III rozstrzyga zasadę ponoszenia przez strony kosztów procesu, w tym nieuiszczonych kosztów sądowych orzekając, że powód O. R. ponosi je w 34,25% zaś pozwana G. O. w 65,75% i pozostawia szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

/-/ SSR Piotr Żywicki

Sygn. akt I C 1781/15

UZASADNIENIE

Powód O. R. domagał się ostatecznie zasądzenia od pozwanej G. O. kwoty 52.108,96 zł wraz z odsetkami od:

- od kwoty 1680 zł od dnia 06 maja 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. z odsetkami ustawowymi, zaś od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty z odsetkami ustawowymi za opóźnienie;

- od kwoty 9.660 zł od dnia 26 kwietnia 2014r. do dnia 31 grudnia 2015r. z odsetkami ustawowymi, zaś od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty z odsetkami ustawowymi za opóźnienie;

- od kwoty 5.460 zł od dnia 31 października 2014r. do dnia 31 grudnia 2015r. z odsetkami ustawowymi, zaś od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty z odsetkami ustawowymi za opóźnienie;

- od kwoty 2.520 zł od dnia 05 lutego 2015r. do dnia 31 grudnia 2015r. z odsetkami ustawowymi, zaś od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty z odsetkami ustawowymi za opóźnienie;

- od kwoty 3.360 zł od dnia 13 maja 2015r. do dnia 31 grudnia 2015r. z odsetkami ustawowymi, zaś od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty z odsetkami ustawowymi za opóźnienie;

- od kwoty 26.576,23 zł od dnia doręczenia pozwanemu pisma z dnia 25.04.2016r. zawierającego rozszerzenie powództwa do dnia zapłaty z odsetkami ustawowymi za opóźnienie;

- od kwoty 2.852,73 zł od dnia doręczenia pozwanemu pisma z dnia 20.05.2016r. zawierającego rozszerzenie powództwa do dnia zapłaty z odsetkami ustawowymi za opóźnienie;

Ponadto powód domagał się zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazał, że dochodzona pozwem kwota stanowi należne mu odszkodowanie za poniesioną szkodę powstałą na skutek niewykonania przez pozwaną obowiązku zapewnienia lokalu socjalnego przyznanego osobie zajmującej należący do niego lokal mieszkalny przy ul. (...). Obowiązek ten wynika z wyroku eksmisyjnego Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 21 lipca 2011r. w sprawie I C 446/11.

Na dochodzoną ostatecznie kwotę składało się: 36.437 zł tytułem odszkodowania stanowiącego wartość czynszu jaki powód mógłby uzyskać na wolnym rynku za okres od dnia 01 marca 2013r. do dnia 31 stycznia 2016r. oraz kwota 15.671,96 zł stanowiąca wartość opłat eksploatacyjnych za korzystanie z lokalu uiszczanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O. za okres od dnia 01 marca 2013r. do dnia 30 kwietnia 2016r.

(k. 2-6, k. 165-169, k. 185-186, k. 213-214).

Pozwana Gmina O. wniosła o oddalenie powództwa także w części rozszerzonej i zasądzenie kosztów procesu. Co do zasady nie kwestionowała swojej odpowiedzialności za wyjątkiem roszczenia dotyczącego odszkodowania związanego z ponoszeniem opłat eksploatacyjnych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej. Zarzuciła także sprzeczność roszczenia z zasadami współżycia społecznego. Podniosła również, że ewentualna odpowiedzialność powstaje z chwilą upływu stosownego okresu od dnia wezwania Gminy do złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

(k. 57-58, k. 104, k. 213-214)

Sąd ustalił, co następuje:

Powodowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...). Lokal ten znajduje się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O..

(bezsporne, por. akt notarialny k. 8-10)

Wyrokiem zaocznym z dnia 21 lipca 2011r. w sprawie z powództwa O. R. (sygn. I C 446/11) Sąd Rejonowy w Olsztynie nakazał D. R. aby opuścił, opróżnił i wydał powodowi lokal mieszkalny położony w O. przy ulicy (...) i orzekł o braku uprawnienia pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego. Na skutek sprzeciwu pozwanego, wyrokiem z dnia 3 listopada 2011r. Sąd uchylił wyrok zaoczny w części obejmującej rozstrzygnięcie w przedmie uprawnienia pozwanego

do lokalu socjalnego i orzekł o przyznaniu tego uprawnienia wstrzymując orzeczenie eksmisji do czasu złożenia pozwanemu przez G. O. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wyrok ten jest obecnie prawomocny.

(bezsporne, por. k. 38 i k. 59 akt I C 446/11)

Pismem z dnia 15 kwietnia 2013r. powód zwrócił się do G. O. o niezwłoczne złożenie osobie wymienionej w wyroku eksmisyjnym ofert zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Jednocześnie wezwał pozwaną Gminę do comiesięcznego uiszczania na rzecz powoda kwoty 840 zł w terminie do 15 dnia każdego miesiąca począwszy od maja 2013r. tytułem odszkodowania na wypadek niezaoferowania lokalu socjalnego. Pismem z dnia 09 maja 2013r. pozwana poinformowała powoda, że jego wniosek został przyjęty do realizacji. Do dnia wyrokowania pozwana nie złożyła oferty zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego osobie zajmującej lokal powoda

(bezsporne, por. pisma k. 13-14, k. 15)

Za okres od 01.03.2013r. do 31.01.2016r. wysokość czynszu możliwego do uzyskania za wynajem lokalu należącego do powoda wynosiła 36.437 zł. Z czego za dwa pierwsze miesiące, tj. od 01.03.2013r. do 30 kwietnia 2013r. kwota wynosiła 2.174 zł (tj. 2 x 1087 zł).

(dowód: opinia biegłej k. 108-134)

Wysokość opłat eksploatacyjnych naliczanych dla dwóch osób przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w O. za okres od 01.03.2013r. do 01.09.2015r. wynosiła łącznie 12.819,23 zł, zaś za okres dalszy, tj. od 01.10.2015r. do 30.04.2016r. wynosiła 2.852,73 zł.

(bezsporne, por. zawiadomienia o wysokości opłat k. 68-98, k.173-179)

Powód dalszymi pismami wzywał pozwaną do zapłaty naliczonego odszkodowania za kolejno upływające miesiące. Każdorazowo wysokość odszkodowania naliczał na kwotę 840 zł miesięcznie. Każdorazowo pozwana odmawiała zapłaty.

(bezsporne, por. pisma k. 16-29)

Sąd zważył, co następuje:

W świetle poczynionych w sprawie ustaleń roszczenie powódki zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części.

Dokonując powyższego rozstrzygnięcia Sąd oparł się na dokumentach przedłożonych przez strony oraz na opinii sporządzonej przez biegłą. Żaden z powyższych dowodów nie był kwestionowany.

Poza sporem pozostawał fakt, że lokal należący do powoda zajmowany jest przez osobę, której z mocy wyroku sądowego przyznano prawo do lokalu socjalnego zaś eksmisję wstrzymano do czasu złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu takiego lokalu. Poza sporem była także fakt, że Gmina ofert takiej osobie tej nie złożyła uwagi na brak wolnych lokali spełniających kryteria lokali socjalnych.

W świetle art. 18 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2014 poz. 115) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. W przypadku osób uprawnionych do lokalu socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, wysokość odszkodowania odpowiada wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł (ust. 3). Ponadto jeśli odszkodowanie to nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby zajmującej taki lokal odszkodowania uzupełniającego (ust. 2 zd. 2).

W świetle zaś art. 18 ust. 5 ww. ustawy jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 kc. W niniejszej sprawie okoliczność taka miała właśnie miejsce.

Powód domagał się odszkodowania za niezgodne z prawem zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej. Obowiązkiem ustawowym pozwanej było złożenie osobie zajmującej lokal powoda oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Nieuczynienie zadość owemu obowiązkowi powoduje powstanie roszczenia odszkodowawczego po stronie pozwanej względem powoda, który w związku z działaniem pozwanej poniósł szkodę. Szkada ta natomiast wina odpowiadać kwocie, jaką osoba ta byłaby obowiązana opłacać do rąk powoda, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

Osoba kwestią jest rozważenie z jaką chwilą odpowiedzialność gminy powstaje. Nie ma potrzeby przytaczać tu szerszych poglądów dotyczących poszczególnych koncepcji wypracowanych w piśmiennictwie oraz orzecznictwie sądów (szerzej opisanych w pozwie). W ocenie sądu rozpoznającego sprawę niniejszą ewentualne odszkodowanie właściciel lokalu naliczać może nie od uprawomocnienia się wyroku orzekającego eksmisję lecz dopiero od chwili wezwania gminy do zaoferowania lokalu socjalnego osobom zajmującym dany lokal. Nie ma znaczenia przy tym fakt, że w procesie o opróżnienie, opuszczenie i wydanie lokalu mieszkalnego gmina z mocy prawa zawiadamiana jest o możliwości wstąpienia do sprawy (art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, t.j. Dz.U. nr 31 poz. 266 z 2005r. z późn. zm.) albo nawet, że w takim procesie uczestniczyła, a tym samym miała wiedzę dotyczącą treści zapadłego wyroku.

Pogląd sądu jest zgodny z treścią art. 455 kc, w świetle którego jeżeli termin świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Wskazać należy, że w wyroku przyznającym konkretnym osobom prawo do lokalu socjalnego nie oznacza się terminu w jakim gmina winna im taki lokal zaoferować. Wstrzymuje się jedynie wykonanie takiego wyroku do czasu złożenia oferty. Termin ten nie wynika także z właściwości zobowiązania gminy. Nie sposób także wykluczyć, że osoby w stosunku do których zapadł wyrok eksmisyjny po uprawomocnieniu same dobrowolnie opuszczają zajmowany lokal. W tej sytuacji zaś na gminie w ogóle nie ciążyłby obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego. Pogląd taki eliminuje także potencjalne niebezpieczeństwo, związane z celowym wstrzymaniem się przez wierzyciela z wszczęciem postępowania egzekucyjnego w celu opróżnienia lokalu przy jednoczesnym naliczaniu odszkodowania należnego mu od gminy w sytuacji, gdy realna szansa uzyskiwania dochodów odpowiadających wysokości naliczanego odszkodowania jest dość niska (np. ze względu na obiektywne trudności w znalezieniu potencjalnych najemców).

Pogląd powyższy zdają się też podzielać obie strony niniejszego postępowania (vide k. 6 oraz k. 213).

Okoliczność powyższe, w tym chwilę z jaką pozwana została wezwana do spełnienia ciążącego na niej obowiązku a także wysokość zaistniałej szkody winien wykazać powód (art. 6 kc).

Powód dochodził dwóch kwot – jednej ostatecznie za okres od dnia 01.03.2013r. do dnia 31.01.2016r. jako odpowiednika czynszu jaki byłby w stanie uzyskać wynajmując lokal, oraz kwoty drugiej ostatecznie za okres od 01.03.2013r. do dnia 30.04.2016r. tytułem opłat eksploatacyjnych za korzystanie z lokalu jakie winien uiszczać na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O..

Co do pierwszej z kwot nie ulega wątpliwości (co zostało uzasadnione powyżej), że odszkodowanie to należy mu się od pozwanej za okres od wezwania jej do złożenia stosownej oferty do dnia 31.01.2016r. wskazanego jako podstawa faktyczna zgłoszonego rozszerzonego żądania (k. 168). Ponieważ pozwana wezwana została przez powoda pismem z doręczonym jej w dniu 30.04.2013r. (k. 13-14), to jej odpowiedzialność powstała z dniem następnym, tj. z dniem 01.05.2013r.

W świetle niekwestionowanej przez strony opinii biegłej wysokość czynszu możliwego do uzyskania za wynajem lokalu należącego do powoda za okres od 01.03.2013r. do 31.01.2016r. wynosiła 36.437 zł. Przy czym za dwa pierwsze miesiące, tj. od 01.03.2013r. do 30 kwietnia 2013r. kwota wynosiła 2.174 zł (tj. 2 x 1087 zł).

W tym miejscu wskazać należy, że zbędna dla rozstrzygnięcia w tej kwestii była ewentualna opinia uzupełniająca biegłej, która miałaby wyliczyć wysokość odszkodowania za dalszy okres, tj. od 01.02.2016r. do dnia sporządzenia opinii (o co wnosił powód - k. 166, k. 186, 213). Skoro bowiem powód nie rozszerzył powództwa w tym zakresie o dalszy okres (domagał się zasądzenia kwoty odpowiadającej wysokości czynszu za okres do dnia 31.01.2016r.), to ewentualna opinia za ten okres nie była istotna dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 kpc) a w konsekwencji wnioski ten należało oddalić (k. 214).

Skoro zatem zasadnym było żądanie przez powoda odszkodowania a okres od 01.05.2013r. do dnia 31.01.2016r., to od kwoty wyliczonej przez biegłą za cały okres należało odjąć kwotę za dwa pierwsze miesiące tego okresu, co dało kwotę 34.263 zł (36.437 zł – 2.174 zł.). Kwotę tę w oparciu o wyżej wymienione przepisy należało zasądzić od pozwanej na rzecz powoda (pkt I wyroku).

O odsetkach orzeczono oparciu o art. 455 kc i art. 481 kc również w brzmieniu obowiązującym od dnia 01.01.2016r., zgodnie z żądaniem pozwu, albowiem co do naliczanych przez powoda miesięcznie kwot po 840 zł pozwana była wzywana do zapłaty pismami po upływie tych okresów (dotyczy kwot 9660 zł, 5460 zł, 2520 zł oraz 3360 zł), przy czym nie orzekano o odsetkach od kwoty 1680 zł (wezwanie o zapłatę tej kwoty dotyczyło okresu od 01.03.2013 – 30.04.2013r. za jaki odszkodowanie powodowi się nie należało). Od pozostałej kwoty 13.263 zł odsetki należało zasądzić od dnia doręczenia pozwanej odpisu pisma rozrzedzającego powództwo, będącego w istocie wezwaniem do zapłaty (k. 191).

Co do drugiej kwoty żądanej tytułem odszkodowania a stanowiącej równowartość opłat eksploatacyjnych jakie powód winien uiszczać na rzecz spółdzielni powództwa podlegało oddaleniu (pkt II). Sąd podziela co do zasady przywołany przez powoda pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uchwale z dnia 16 maja 2012r. III CZP 12/12 (publ. OSNC 2012/12/138, LEX nr 1148242, Biuletyn SN 2012/5/7) że odszkodowanie przysługujące właścicielowi lokalu na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów [...] może obejmować opłaty związane z korzystaniem z lokalu. Jednakże szersza treść wywodów przywołanych w uzasadnieniu teje uchwały wskazuje, że o ile konieczność ponoszenia przez właściciela lokalu kosztów związanych z korzystaniem z mieszkania przez lokatorów, którzy nie ponoszą opłat związanych z eksploatacją lokalu jest co do zasady normalnym następstwem niewykonania przez gminę obowiązku dostarczenia im lokalu socjalnego, to zaistnienie szkody w tym zakresie wymaga każdorazowo indywidualnej oceny, uwzględniającej okoliczności towarzyszące możliwości wynajmowania konkretnego lokalu. Tym samym to na powodzie ciąży każdorazowo obowiązek wykazania (art. 6 kc) czy na określonym rynku najmu lokali jego właściciel - przy uwzględnieniu określonej rynkowej stawki czynszu - może uzyskać dodatkowo od wyjmującego także należności pokrywające w całości lub w części wysokość opłat związanych z korzystaniem z lokalu. Dopiero w razie wykazania takiej okoliczności szkoda, o której mowa w art. 18 ust. 5 u.o.l., obejmowałaby tego rodzaju opłaty.

Powód wyżej wymienionej okoliczności nie wykazał. Zawnioskowany przez powoda biegły miał się wypowiedzieć jedynie co do wysokości czynszu jaki powód mógłby uzyskać w danym okresie.

Co więcej, z informacji nadesłanych przez spółdzielnię wynika, że opłaty były naliczane na dwie osoby zajmujące lokal powoda. Tymczasem zaniechanie Gminy które pozostawałoby w związku przyczynowym z ewentualną szkodą powoda związane było z zajmowaniem jego lokalu przez jedną osobę.

O kosztach orzeczono na zasadzie art. 100 kpc (pkt III wyroku). Ponieważ powód przegrał proces w 34,25 % zaś pozwana w 65,75% w takim też zakresie powinni oni ponieść koszty procesu, które ostatecznie wyliczy referendarz sądowy (art. 108 §1 kpc).

/-/ SSR Piotr Żywicki