

Sygn. akt III III C 1062/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 listopada 2015 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie Wydział III Cywilny

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Sądu Rejonowego Anna Szarek

Protokolant – stażysta Anna Wojtczak

po rozpoznaniu w dniu 6 listopada 2015 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. (...) w W.

przeciwko Gminie M. S.

o zapłatę

I oddala powództwo w całości;

II zasądza od powódki A. (...)W. na rzecz pozwanej Gminy M. S. kwotę 2 400 (dwóch tysięcy czterystu) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 10 listopada 2015 roku

/w postępowaniu zwykłym/

A. (...) W., pozwem z dnia 22 maja 2015 roku, wniosła o zasądzenie od Gminy M. S. kwoty 14 301,70 zł z tytułu odszkodowania za niedostarczenie przez Gminę M. S. lokalu socjalnego osobom zamieszkującym w lokalu przy ul. (...) w S. wchodzącym w skład (...) Skarbu Państwa, co do których w dniu 16 września 2011 roku Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie wydał wyrok nakazujący opróżnienie

i wydanie lokalu A. (...) W. w stanie wolnym od osób

i rzeczy przy jednoczesnym ustaleniu, że w.w. przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę M. S. oferty zawarcia z w.w. osobami umowy najmu lokalu socjalnego, wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu wskazano, że na wysokość dochodzonego odszkodowania składa się kwota czynszu najmu, jaką powódka mogłaby uzyskać w okresie od 10 kwietnia 2012 roku do 31 października

2014 roku z najmu przedmiotowego lokalu, odpowiadająca kwocie miesięcznego czynszu za najem przedmiotowego lokalu ustalonego w umowie z poprzednim najemcą.

W dniu 25 czerwca 2015 roku Referendarz Sądowy w tutejszym Sądzie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Od powyższego nakazu zapłaty Gmina M. S. wniosła prawidłowo sprzeciw, w którym wniosła o oddalenie powództwa w całości kwestionując je co do zasady i co do wysokości.

W toku dalszego postępowania strony nie modyfikowały swych zasadniczych stanowisk procesowych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wyrokiem z dnia 16 września 2011 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt I C 513/11, Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w punkcie I. nakazał E. Z., S. K., A. U., J. U. i A. K. opróżnić lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) i wydać go A. (...)W., w punkcie II. ustalił, że pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, w punkcie III. nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę M. S. oferty zawarcia

z pozwanymi umowy najmu lokalu socjalnego, a punktach IV i V orzekł o kosztach procesu. Wyrok uprawomocnił się w dniu 9 listopada 2011 roku. Postanowieniem z dnia 20 stycznia 2012 roku powyższemu wyrokowi nadano klauzulę wykonalności w zakresie punktu V.

Niesporne, a nadto:

- wyrok SR Szczecin – P. i Zachód w S. z dnia 16 września 2011 roku wraz z uzasadnieniem (k. 74 – 75, 81 – 88 akt I C 513/11),

- postanowienie SR Szczecin – P. i Zachód w S. z dnia 16 września 2011 roku z dnia 20 stycznia 2012 roku (k. 99 akt I C 513/11).

Poprzednim najemcą lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. był R. D., którego łączyła z A. (...)w W. umowa najmu z dnia 25 sierpnia 2008 roku. Czynsz najmu w tej umowie był ustalony na kwotę 314,60 zł miesięcznie. Lokal ten ma powierzchnię 56,10 m², składa się z dwóch pokoi, w tym jednego z aneksem kuchennym oraz łazienki z wc oraz jest wyposażony w instalację wodną, kanalizacyjną, elektryczną, domofon i zbiorczą antenę telewizyjną.

Dowód:

- umowa najmu z dnia 25 sierpnia 2008 roku (k. 9 – 12).

Pismem z dnia 7 maja i 5 listopada 2012 roku A. (...)

w W. zwracała się do Gminy M. S. o złożenie E. Z., S. K., A. U., J. U. i A. K. oferty zawarcia umowy najmu socjalnego. Wystawiła również Gminie M. S. noty księgowe z tytułu roszczenia odszkodowawczego za lokal mieszkalny przy ul. (...) w S., w tym w dniu 26 lipca 2012 roku na kwotę 7 854 zł wyliczonego jako iloczyn 56,10 m², 28 zł/m² przyjętej jako stawka rynkowa czynszu i 5 miesięcy okresu od marca do lipca 2012 roku i w dniu 26 w dniu 29 października 2012 roku na kwotę 4 712,40 zł wyliczonego jako iloczyn 56,10 m², 28 zł/m² przyjętej jako stawka rynkowa czynszu i 3 miesięcy okresu od sierpnia do października 2012 roku.

Dowód:

- pismo z dnia 7 maja 2012 roku (k. 13),

- pismo z dnia 5 listopada 2012 roku (k. 14),

- pismo z dnia 27 października 2014 roku (k. 15 – 17, 18),

- noty księgowe nr (...) z dnia 26 lipca 2012 roku i nr (...) z dnia 29 października 2012 roku (k. 21, 22),

- pismo A. C. (k. 23).

A. (...) W. w piśmie z dnia 27 października

2014 roku skierowanym do swojego pełnomocnika przedstawiła wyliczenie odszkodowania należnego od Gminy M. S. za lokal mieszkalny przy ul. (...) w S. za okres od 16 września 2011 roku do 27 października 2014 roku na kwotę 14 301,70 zł, w tym 2 407,34 zł z tytułu odsetek naliczonych do dnia 27 października 2014 roku.

Dowód:

- pismo z dnia 27 października 2014 roku (k. 15 – 17, 18).

E. Z., S. K., A. U., J. U. i A. K. zamieszkują w lokal mieszkalnym położony w S. przy ul. (...)

i nie uiszczają opłat za lokal, pomimo kierowanych do nich wezwań. Oferta najmu lokalu socjalnego nie została im przez Gminę M. S. złożona.

Dowód:

- wydruk zapisów na koncie z dnia 7 czerwca 2011 roku wraz z oświadczeniami z dnia 7 czerwca 2010 roku (k. 8),

- wykaz zadłużeń z tytułu czynszu najmu na dzień 31 lipca 2014 roku (k. 26 – 27),

- pismo z dnia 5 czerwca 2014 roku (k. 28 – 29).

Gmina M. S. ma problem z pozyskiwaniem lokali socjalnych oraz

z przyznawaniem lokali socjalnych osobom uprawnionym. Lokale socjalne przyznaje

w pierwszej kolejności tym osobom, co do których wie, że istnieje zagrożenie ich życia lub zdrowia z powodu stanu technicznego lokalu lub przemocy w rodzinie albo tym osobom, które zajmują lokale, których właściciele występowali już lub istnieje wysokie ryzyko, że wystąpią, z żądaniem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego.

Dowód:

- zeznania świadka M. J. (k. 51 – 52).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się niezasadne.

Podstawę prawną powództwa stanowiły przepisy art. 417 par. 1 kc oraz

art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm.), zwanej dalej ustawą o ochronie praw lokatorów. 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 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.).

Przepis art. 417 par. 1 kc 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.

Na powódce spoczywał zatem obowiązek wykazania istnienia powyższych przesłanek. Zdaniem Sądu powódka wywiązała się z tego obowiązku.

Sąd orzekający nie podzielił zarzutu pozwanej Gminy M. S., że jej zaniechanie w przedmiocie dostarczenia lokalu socjalnego w okolicznościach przedmiotowej sprawy nie było bezprawne, zatem nie wypełnia znamion niezgodnego z prawem działania lub zaniechania przy wykonywaniu władzy publicznej, o którym mowa w art. 417 par. 1 kc. Pozwana w tym zakresie powołała się na pogląd, że samo niedostarczenie lokalu socjalnego nie może być uznane za noszące znamiona bezprawności, albowiem przy ocenie jej zachowania należy wziąć pod uwagę ilość wyroków eksmisyjnych oczekujących do wykonania w Gminie M. S., realną możliwość gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy M. S., ograniczone możliwości finansowe Gminy w przedmiocie powiększania stanu posiadania lokali socjalnych, aby zadośćuczynić obowiązkowi ustawowemu ich dostarczenia osobom wskazanym w wyrokach eksmisyjnych oraz metodykę przyjętą odnośnie kolejności realizowania orzeczeń w zakresie dostarczenia lokali socjalnych, a także zasady współżycia społecznego.

Podnoszona przez pozwaną okoliczność racjonalnego gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym oraz niemożność wykonania wszystkich orzeczeń w zakresie przyznaných lokali socjalnych, jak również podejmowanie wszelkich działań mających na celu sprostanie temu obowiązkowi odnoszą się wprost do przesłanki „należytej staranności”, która decyduje o zawinięciu bądź braku winy po stronie określonego podmiotu ponoszącego odpowiedzialność odszkodowawczą.

W sytuacji, w której odpowiedzialność pozwanej Gminy oparta jest na podstawie art. 417 kc, stwierdzenie przesłanki zawinięcia podmiotu odpowiedzialnego nie jest wymagane. Odpowiedzialność jednostki samorządu terytorialnego aktualizuje się bowiem już w momencie stwierdzenia bezprawności działania. Na gruncie art. 417 kc stwierdzenie bezprawności sprowadza się tylko do zbadania czy określone działanie bądź zaniechanie jest zgodne czy nie z określonym obowiązkiem wynikającym z konkretnego przepisu, to jest czy Gmina M. S. wywiązała się ze swego obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego, czy nie.

Niezależnie od powyższego odwołując się do tzw. „zasady czystych rąk” należy wskazać, że pozwana nie może powoływać się na art. 5 kc, skoro sama działa w sposób sprzeczny z zasadami społecznymi. To pozwana bowiem, a nie powódka, ma obowiązek udzielać wsparcia osobom potrzebującym i to na pozwanej, a nie powódce, spoczywa obowiązek dostarczania lokali socjalnych. Tymczasem powódka swoim zaniechaniem stara się przerzucić swój obowiązek na powódkę, a w konsekwencji usiłuje ograniczyć powódkę w realizacji przez nią swego prawa do lokalu, z którym immamentnie związane jest m.in. prawo do pobierania pożytków. Powódka, jak wynika z zeznań świadka M. J., ma problem z pozyskiwaniem lokali socjalnych. Brak jest przy tym jakichkolwiek dowodów na to, że poza opisywanymi przez świadka M. J. inicjatywami podejmowanymi w celu pozyskiwania lokali socjalnych, które nie pozwalają w pełni na realizację zamierzonego celu, pozwana nie ma obiektywnie możliwości podjęcia się np. budowy lokali socjalnych, by mieszkaniowy zasób zwiększyć do takiego poziomu, który pozwoliłby jej na wywiązanie się z nałożonych na nią ustawą obowiązków.

W odniesieniu do trzeciej przesłanki odpowiedzialności z art. 417 kc w postaci szkody wyrażającej się w możliwości uzyskania czynszu najmu na wolnym rynku za lokal zajmowany przez osoby, którym przyznano uprawnienie do lokalu socjalnego na mocy wyroku sądowego stwierdzić należy, że powódka jej istnienia nie wykazała.

Powódka wskazując wyraźnie w pozwie, że na kwotę dochodzoną w niniejszym postępowaniu składa się **odszkodowanie w wysokości odpowiadającej wysokości czynszu najmu, jaki mogłaby uzyskać z najmu lokalu**, przedstawiła na tę okoliczność umowę najmu z 2008 roku zawartą z poprzednim najemcą, w której wysokość miesięcznego czynszu ustalono na kwotę 314,60 zł. Dowód ten okazał się niewystarczający do poczynienia

na jego podstawie ustaleń co do wysokości stawki rynkowej czynszu najmu jaki powódka mogłaby uzyskać z tytułu czynszu najmu w spornym okresie od 10 kwietnia 2012 roku do

31 października 2014 roku. W tym zakresie rozstrzygnięcie sprawy wymagało wiadomości specjalnych, gdyż pozwana zakwestionowała powództwo zarówno co do zasady jak i co do wysokości, a powódka stosownego dowodu na okoliczność wysokości czynszu najmu jaki mogłaby uzyskać w spornym okresie za lokal mieszkalny przy ul. (...) w S. nie powołała. Tym samym Sąd, na podstawie zebranego materiału dowodowego, nie był władny poczynić ustaleń dotyczących aktualnej sytuacji na rynku mieszkaniowym oraz możliwości wynajęcia przez powódkę lokalu za kwotę przez nią wskazywaną. Faktem jest bowiem, że na rynku nieruchomości istnieje określony procent pustostanów, a wpływ na możliwość wynajęcia lokalu ma poza jego położeniem i powierzchnią także stan techniczny lokalu i jego wyposażenia, w tym stopień zużycia znajdujących się w nim urządzeń. Powódka na tę okoliczność nie powołała żadnego dowodu. Z treści umowy najmu z dnia 25 sierpnia 2008 roku wynika jedynie, że stan techniczny lokalu oraz stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń określa protokół zdawczo – odbiorczy sporządzony przed zasiedleniem lokalu stanowiący załącznik nr 1 do umowy. W załączniku nr 1 do umowy zawarto jedynie ogólne zapisy dotyczące powierzchni lokalu oraz znajdujących się w nim pomieszczeń, instalacji i urządzeń bez dodatkowych informacji na temat tego w jakim stanie się one znajdują i jaki jest stopień ich zużycia. Dokumentacji fotograficznej nie załączono. Dodatkowo wskazać należy, że stan lokalu z 2008 roku nie musi odpowiadać stanowi, w jakim lokal znajduje się w chwili obecnej, w szczególności jeśli zważy się na fakt, że korzysta z niego stale pięć osób. Obowiązkiem powódki było zatem wykazanie, że lokal ten w spornym okresie mogłaby wynająć na wolnym rynku przy uwzględnieniu istniejącej relacji popytu do podaży oraz że uzyskałaby z tego tytułu czynsz w wysokości wskazywanej w pozwie. W związku z tym, że z obowiązku tego powódka się nie wywiązała brak jest podstaw do ustalenia, że przyjęta przez nią do wyliczenia odszkodowania kwota 28 zł/m² odpowiada stawce rynkowej czynszu najmu przedmiotowego lokalu.

O kosztach procesu orzeczono w pkt II wyroku zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 par. 1 kpc. Na zasadzoną z tego tytułu kwotę złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej ustalone na podstawie par. 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu na kwotę 2 400 zł.