

Sygnatura akt VIII C 665/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17-02-2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu VIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Grzegorz Kurdziel

Protokolant:Bernadeta Piskorek

po rozpoznaniu w dniu 12 lutego 2015 r. we Wrocławiu na rozprawie
sprawy z powództwa Gminy W. Zarządu Zasobu Komunalnego we W.
przeciwko D. M.

o zapłatę

I. umarza postępowanie co do kwoty 10.883,63 zł;

II. zasądza od pozwanego D. M. na rzecz strony powodowej Gminy W. Zarząd Zasobu Komunalnego we W. kwotę 6.754,04 zł (sześć tysięcy siedemset pięćdziesiąt cztery złote cztery grosze) wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 5.955,01 zł od dnia 1 lipca 2013 r. do dnia 1 grudnia 2013 r. i od kwoty 6.754,04 zł od dnia 2 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty;

III. oddala dalej idące powództwo;

IV. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 479,10 zł tytułem stosunkowego zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt VIII C 665/14

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 2 grudnia 2013 r. do Sądu R. dla W. we W. strona powodowa Gmina W. żądała od pozwanego zapłaty kwoty 19.236,60 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 13.959,51 zł od dnia 1 lipca 2013 r. do dnia poprzedzającego dzień wniesienia pozwu i od kwoty 19.236,60 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Uzasadniając żądanie, wskazała, że pozwany zajmuje bez tytułu prawnego lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...), stąd był ociążany przez nią odszkodowaniem w wysokości czynszu, jaki zgodnie z prawem miejscowym przypadający na ten lokal oraz opłatami niezależnymi od właściciela – z płatnością tych należności na 10-ty dzień każdego miesiąca z góry. Podała, że na dzień 30 czerwca 2013 r. suma zadłużenia wynosiła 19.236,60 zł, w tym 13.959,51 zł należności głównych.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości. Podniósł zarzut przedawnienia roszczeń odsetkowych a ponadto wskazał, iż żądanie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w sytuacji, gdy powódka zwleka wobec pozwanego z wykonaniem obowiązku przyznania lokalu socjalnego uznać należy za nieuzasadnione, jako że powódka jest „...sama sobie winna, iż pozwany w dalszym ciągu zajmuje lokal mieszkalny...“ Zwlekając z wydaniem lokalu socjalnego, powódka narażała pozwanego na powstanie szkody równej wysokości dochodzonej kwoty odszkodowania. Pozwany w odniesieniu do tych okoliczności podniósł zarzut potrącenia.

Na rozprawie w dniu 14 sierpnia pozwany rozszerzył zarzut przedawnienia także na należności główne wymagalne przed dniem 2 grudnia 2010 r.

Pismem z dnia 22 sierpnia 2014 r. strona powodowa, w reakcji na zarzut przedawnienia, cofnęła pozew w odniesieniu do kwoty 10.883,63 zł bez zrzeczenia się roszczenia, a ponadto wniosła ostatecznie o zasądzenie od pozwanego kwoty 8.352,97 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 7.270,32 zł od dnia 1 lipca 2013 r. do dnia poprzedzającego wniesienie pozwu i od kwoty 8.352,97 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Wskazała, że dochodzi ostatecznie należności za okres od grudnia 2010 r. do czerwca 2013 r. z odsetkami. Nadto zarzuciła, że zarzut potrącenia jest bezzasadny. Przyznając okoliczność, iż pozwany ma uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego ustalone wyrokiem eksmisyjnym tut. Sądu z dnia 8 listopada 2012 r. w sprawie VIII C 630/11, wskazała, że pozwany po wydaniu wyroku mógł opróżnić lokal, co skutkowałoby zaprzestaniem naliczania należności z tytułu bezumownego korzystania, tymczasem pozwany nie wykazał żadnej inicjatywy w tym zakresie, narażając się na dalszy wzrost zadłużenia względem powódki.

W piśmie procesowym z dnia 21 października 2014 r. (k. 50) pozwany sprecyzował kwotowo zarzut potrącenia, wskazując, iż jego szkoda wyraża się sumą 2.219,76 zł, stanowiącą różnicę pomiędzy kwotą 2.340,16 zł (tj. sumą należności dochodzonych przez powódkę za okres grudzień 2012 – czerwiec 2013) a kwotą 120,40 zł (hipotetyczny czynsz – bez mediów – za lokal socjalny, jaki pozwany byłby zobowiązany uiścić za okres grudzień 2012 – czerwiec 2013). Pozwany wskazał przy tym, że szkoda powstała począwszy od grudnia 2012 r., tj. od pierwszego miesiąca po uprawomocnieniu się wyroku ustalającego uprawnienie do lokalu socjalnego. Przy obliczaniu szkody pozwany przyjął założenie, iż hipotetyczny lokal mieszkalny ma powierzchnię równą minimum ustawowemu, tj. 10 m², a nadto jako podstawę ustalania wartości czynszu za lokal socjalny powołał zarządzenie nr (...) Prezydenta W. z dnia 28 kwietnia 2011 r., podając, że według tego aktu stawka za 1 m² lokalu socjalnego wynosiła 1,72 zł miesięcznie.

Strona powodowa w piśmie z dnia 29 grudnia 2014 r., kwestionując samą zasadność zarzutu potrącenia, zarzuciła ponadto z ostrożności, że kwota potrąceń powinna wynieść co najwyżej 1.195,26 zł, albowiem suma nieopłaconych należności za okres od grudnia 2012 r. do czerwca 2013 r. wynosi 1.315,66 zł, a nie – jak to wskazywał pozwany: 2.340,16 zł, albowiem kwoty opłacone przez pozwanego w tym okresie były zaliczane na poczet bieżących należności.

Stanowiące podstawę żądania okoliczności faktyczne pozwu pozostawały pomiędzy stronami w większości **bezsporne**, w szczególności fakt korzystania przez pozwanego z lokalu strony powodowej w spornym okresie, jak też wysokość należności głównych z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie i z tytułu opłat niezależnych od właściciela. Pozwany nie kwestionował wysokości należności wyszczególnionych w wyciągach z kartoteki lokalu załączonych przez powódkę do pozwu (k. 5-6) i do pisma z dnia 13 listopada 2014 r. (k. 53-54). Bezsporne także pozwanemu w wyroku z dnia 8 listopada 2012 r. w sprawie VIII C 630/11 tut. Sądu ustalono uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Wyrok uprawomocnił się bezspornie z upływem 21 dni od daty jego wydania.

Ponadto Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany korzystał z lokalu w całym spornym okresie, po uprawomocnieniu się wyroku eksmisyjnego nie domagał się od strony powodowej złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z zagrożeniem realizacji roszczeń odszkodowawczych ani nie wzywał strony powodowej do zapłaty odszkodowania.

Dowód: - przesłuchanie powoda – k. 59

Sąd zważył, co następuje:

W odniesieniu do kwoty 10.883,63 zł, stanowiącej przedawnione należności, pozew został cofnięty, co skutkowało umorzeniem postępowania na podstawie art. 355 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 203 k.p.c.

Sąd orzeczone jak w pkt. I wyroku

Art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71 poz. 733 z późn. zm.) stanowi, co następuje:

Ust. 1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiścić odszkodowanie.

Ust. 2. Z zastrzeżeniem ust. 3, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego.

Ust. 3. Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli są do niego wyłączone, o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, odpłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za użytkowanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

Ust. 5. 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. z 2014 r. poz. 121).

Dochodzenie należności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego oraz opłat niezależnych od właściciela, wymagalnych w okresie po 2 grudnia 2010 r., tj. później niż trzy lata przed datą wniesienia pozwu, znajdują podstawę prawną w powołanym art. 18 ust. 1 i 2 ustawy. Należy przy tym zaznaczyć, iż wobec podniesienia zarzutu przedawnienia wszystkie należności zapłacone w okresie nieprzedawnionym należało zaliczyć na poczet okresu nieprzedawnionego.

Na podstawie bezspornej treści kartoteki lokalu, Sąd obliczył różnicę między naliczeniami a sumą wpłat dokonanych w okresie nieprzedawnionym (począwszy od grudnia 2010 r.), z uwzględnieniem korekt dokonanych w tymże okresie, która wyniosła 5.955,01 zł. Strona powodowa – po ograniczeniu żądania – dochodziła tytułem należności głównych zapłaty kwoty większej tj. 7.270,32 zł, nie znajdującej jednak odzwierciedlenia w załączonych do pozwu wyciągach z kartoteki lokalu. Różnica wynika z zarachowania wpłat dokonanych w okresie nieprzedawnionym na poczet wyłącznie nieprzedawnionych należności. W odniesieniu do tej różnicy powództwo podlegało oddaleniu jako bezzasadne.

Oprócz należności głównych zasądzeniu podlegały ustawowe odsetki, liczone wyłącznie od należności głównych nieprzedawnionych, skapitalizowane na dzień 30 czerwca 2013 r. Przy obliczaniu tych odsetek Sąd uwzględnił w poszczególnych okresach zmiany salda zadłużenia wynikające z naliczeń, częściowych płatności i korekt. Suma tych odsetek wyniosła

799,03 zł. Po ograniczeniu żądania strona powodowa żądała z tego tytułu kwoty wyższej 1.082,65 zł, co jednakże nie znajduje pokrycia rachunkowego, w związku z czym powództwo w tym zakresie także częściowo oddalono.

Ponadto stronie powodowej przysługiwały dalsze odsetki od sumy należności głównych liczone za okres od 1 lipca 2013 r. do dnia zapłaty jak i od skapitalizowanych na dzień

30 czerwca 2013 r. odsetek od tych należności – liczone za okres od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Zarzut potrącenia zgłoszony przez pozwanego nie zasługiwał na uwzględnienie.

Rozstrzygając o skierowanych do gminy roszczeniach odszkodowawczych osób objętych nakazem opuszczenia lokalu, należy mieć na względzie, iż dokonanie zapłaty należności określonych w art. 18 ust. 3 ustawy jest uzasadnione samym faktem zajmowania lokalu i jest z założenia adekwatne do korzyści wynikających z zajmowania dotychczasowego mieszkania, przeważnie o lepszym standardzie niż przynależny lokalom socjalnym. Dlatego w większości przypadków osoby oczekujące na lokal socjalny milcząco akceptują tymczasowy stan zajmowania dotychczasowego lokalu w okresie wstrzymania eksmisji. Pozwany przyznał w trakcie przesłuchania, iż w okresie przed doręczeniem mu pozwu

nie wykazywał jakiegokolwiek inicjatywy w kierunku otrzymania lokalu socjalnego ani nie formułował jakiegokolwiek oświadczenia, w których wyrażałby niezgodę na istniejący stan korzystania z dotychczasowego lokalu. Z takiego zachowania pozwanego, zrozumiałego w kontekście korzyści płynących z możliwości korzystania z mieszkania o określonej powierzchni i standardzie, należało wobec tego wywieść zgodę na istniejący stan rzeczy, co wyklucza powstanie odpowiedzialności odszkodowawczej gminy. Ponadto należy zważyć, że w sprawach, w których to gmina jest właścicielem lokalu, z którego ma nastąpić eksmisja, stan taki jest następstwem orzeczenia eksmisyjnego, którego podstawą faktyczną była utrata prawa do lokalu, wywołana okolicznościami zawinionymi przez lokatora. Gdyby te okoliczności nie zaistniały, mógłby on nadal zajmować dotychczasowy lokal mieszkalny zgodnie z posiadanym tytułem prawnym i musiałby uiszczać umówiony czynsz oraz inne opłaty. Samo opóźnienie w dostarczeniu lokalu socjalnego nie rodzi więc dla osoby uprawnionej do lokalu socjalnego jakichkolwiek zmian w zakresie wysokości należności za korzystanie z lokalu a zmianie ulega jedynie podstawa roszczeń o zapłatę wynagrodzenia adekwatnego do tego korzystania.

Należy także zauważyć, iż ustawodawca nie obwarował obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego jakimkolwiek terminem. Stąd o aktualizacji takiego obowiązku decydujące znaczenie ma aktywność osoby uprawnionej, której pozwany nie wykazywał.

Dodatkową kwestią uzasadniającą nieuwzględnienie zarzutu odszkodowawczego jest brak wymagalności zgłoszonych do potrącenia roszczeń. Wymagalność taka jest uzależniona od uprzedniego wezwania do zapłaty. Pozwany nie dokonywał takich wezwań przed zgłoszeniem zarzutu potrącenia, zatem potrącenie należy uznać za bezskuteczne wobec niespełnienia warunku wymagalności.

Stąd orzeczono jak w pkt. II i III wyroku.

Orzeczenie o kosztach postępowania, zawarte w pkt. IV wyroku, znajduje podstawę w treści art. 98 § 1 i 2 k.p.c. oraz w art. 100 zd. 1 k.p.c., przy czym Sąd przyjął, iż strona wygrała proces wyłącznie w odniesieniu do należności zasądzonych w pkt. II wyroku, natomiast w zakresie kwot objętych cofnięciem pozwu i bezzasadnej części kwot dochodzonych za okres nie objęty przedawnieniem należało uznać, iż strona powodowa przegrała proces. Orzeczenie zawarte w pkt. IV wyroku stanowi wyraz stosunkowego rozdzielenia kosztów przy założeniu, iż strona powodowa wygrała proces w 50 %, przy czym uwzględniono odpowiednio koszty wynagrodzenia pełnomocników obu stron po 2.400 zł, opłatę od pozwu 963 zł i opłaty skarbowe od pełnomocnictwa udzielonego przez pozwanego 17 zł.