

Sygnatura akt I C 521/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 27-06-2013 r.

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

Przewodniczący: SSR Paweł Kwiatkowski

Protokolant: Katarzyna Mulak

po rozpoznaniu w dniu 27-06-2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. we W.

przeciwko G. W.

o zapłatę

**I.** zasądza od strony pozwanej G.W. na rzecz strony powodowej (...) sp. z o.o. we W. kwotę 10.497,22 zł (dziesięć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt siedem złotych i dwadzieścia dwa grosze) z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

- 999,68 zł od dnia 3 lipca 2012 r. do dnia zapłaty,
- 999,68 zł od dnia 14 lipca 2012 r. do dnia zapłaty,
- 999,68 zł od dnia 14 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty,
- 1316,65 zł od dnia 18 września 2012 r. do dnia zapłaty,
- 1008,88 zł od dnia 13 października 2012 r. do dnia zapłaty,
- 1073,88 zł od dnia 21 listopada 2012 r. do dnia zapłaty,
- 1073,88 zł od dnia 20 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty,
- 1073,88 zł od dnia 19 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty,
- 1073,88 zł od dnia 12 lutego 2013 r. do dnia zapłaty,
- 877,13 zł od dnia 14 marca 2013 r. do dnia zapłaty

oraz kwotę 2.942,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

**I C 521/13**

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 25 marca 2013 r. strona powodowa (...) sp. z o.o. we W. domagała się zasądzenia na swoją rzecz od strony pozwanej G. W. tytułem odszkodowania kwoty 10497,22 zł z ustawowymi odsetkami szczegółowo określonymi w pozwie.

Strona powodowa wskazała, że wyrokiem z dnia 24 stycznia 2012 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej nakazał K. C., E. C., B. C. i M. C. opuszczenie, opróżnienie i wydanie stronie powodowej lokalu mieszkalnego położonego we

W., przy ul. (...). Równocześnie sąd ustalił, że w/w osobom przysługuje prawo do lokalu socjalnego. W dniu 26 marca 2012 r. strona powodowa zwróciła się do strony pozwanej o przyznanie w/w osobom lokalu socjalnego. Pomimo tego do dnia wytoczenia powództwa strona pozwana G.W. nie dostarczyła lokalu socjalnego.

Wobec powyższego strona powodowa poniosła szkodę odpowiadającą sumie opłat czynszowych naliczanych dla w/w lokalu w okresie od maja 2012 r. do lutego 2013 r.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 29 marca 2013 r. powództwo uwzględniono w całości.

W sprzeciwie od w/w nakazu złożonym w dniu 2 maja 2013 r. strona pozwana G.W. wniosła o oddalenie powództwa, zarzucając, że działała stosownie do przepisów uchwały nr (...)R. M.W.z 21 kwietnia 2005 r. w sprawie wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu G. W. i dostarcza lokale socjalne sukcesywnie, a o kolejności realizacji tego obowiązku decyduje data wniosku. Systematycznie zwiększa przy tym ilość lokali socjalnych.

Zarzuciła nadto, że swój obowiązek w stosunku do lokatorów lokalu przy ul. (...) mogła wykonać w ciągu 8 tygodni od wezwania, zatem jej ewentualna odpowiedzialność odszkodowawcza mogła rozpocząć się najwcześniej w czerwcu 2012 r.

Podniosła wreszcie zarzut, że strona powodowa powinna rozliczyć się z lokatorami z wpłaconych przez nich opłaty partycypacyjnej oraz kaucji. Do czasu takiego rozliczenia w majątku powoda szkoda nie powstała.

Początkowo strona powodowa podnosiła także zarzut niewykazania wysokości szkody, ale wycofała się z niego na rozprawie w dniu 27 czerwca 2013 r.

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Strona powodowa (...) sp. z o.o. we W. jest właścicielem lokalu położonego przy ul. (...)we W..

(bezsporne)

Wyrokiem z dnia 24 stycznia 2012 r. (sygn. (...))Sąd Rejonowy (...)nakazał K. C., E. C., B. C. i M. C. opuszczenie, opróżnienie i wydanie stronie powodowej lokalu mieszkalnego położonego we W., przy ul. (...), przy czym ustalił jednocześnie, iż osobom tym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

(bezsporne)

Pismem doręczonym w dniu 26 marca 2012 r. strona powodowa wezwała stronę pozwaną do wskazania K. C., E. C., B. C. i M. C. lokalu socjalnego.

(dowód: pismo z 26.03.2012 r. z dowodem odbioru - k. 16)

Wysokość czynszu nie zapłaconego przez lokatorów wynosiła w okresie od maja 2012 r. do lutego 2013 r. 10497,22 zł.

(bezsporne)

Strona powodowa wezwała stronę pozwaną do zapłaty kwot:

- 999,68 zł w dniu 25 czerwca 2012 r. ,

- 999,68 zł w dniu 6 lipca 2012 r. ,

- 999,68 zł w dniu 6 sierpnia 2012 r. ,

- 1316,65 zł w dniu 10 września 2012 r. ,

- 1008,88 zł w dniu 5 października 2012 r. ,
- 1073,88 zł w dniu 13 listopada 2012 r. ,
- 1073,88 zł w dniu 12 grudnia 2012 r. ,
- 1073,88 zł w dniu 11 stycznia 2013 r. ,
- 1073,88 zł w dniu 4 lutego 2013 r. ,
- 877,13 zł w dniu 6 marca 2013 r.

(dowód: wezwania do zapłaty z dowodami odbioru – k. 17-26)

***Mając powyższe na uwadze, Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego ( Dz.Ust. 2001 r., nr 71, poz.733 z późn. zm. ), jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 kc. Stosownie do art. 417 § 1 kc 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. Przepis ten nie ogranicza zasady pełnego pokrycia szkody stosownie do art. 361 kc.

Redakcja art. 18 ust. 5 cytowanej ustawy wskazuje, że polskie prawo nakazuje traktować naruszenie obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego tak jak każde niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej. Odesłanie do art. 417 kc wskazuje, iż odpowiedzialność G. jest niezależna od jej winy. Wystarczające jest wykazanie, że określony obowiązek nie został wykonany. Należy podkreślić, że nie jest wystarczające dla uchylenia bezprawności działania pozwanego podjęcie przez organy gminy uchwały w przedmiocie sposobu przyznawania lokali socjalnych.

Gdyby strona pozwana wykazała, jakie środki przeznacza w budżecie na pozyskiwanie lokali socjalnych, w jaki sposób lokale te pozyskuje, jak wiele lokali komunalnych znajduje się w jej zasobie oraz jak wiele jest osób oczekujących na takie lokale, można by co najwyżej ocenić, czy nie dostarczenie lokalu socjalnego w rozpoznawanej sprawie miało charakter niezawiniony. Okoliczność ta nie jest z punktu widzenia odpowiedzialności na podstawie art. 417 kc istotna. Niezależnie od tego wypada zauważyć, że poza kilkoma ogólnymi stwierdzeniami zawartymi w odpowiedzi na pozew, strona pozwana nie przedstawiła żadnych dowodów, że podjęła określone starania o pozyskanie lokalu socjalnego dla osób zajmujących lokal przy ul. (...). W tej sytuacji jej odpowiedzialność strony pozwanej co do zasady nie budziła wątpliwości.

W konsekwencji strona powodowa mogła domagać się tytułem odszkodowania utraconego czynszu najmu oraz opłat związanych z lokalem, które uzyskałaby od kolejnego najemcy, gdyby lokal został zwolniony przez dotychczasowych lokatorów. Wysokość szkody w rozpoznawanej sprawie ostatecznie nie była sporna.

Odnośnie zakresu odpowiedzialności strony pozwanej wypada dodatkowo zaznaczyć, że stosownie do art. 455 kc powinna ona była dostarczyć lokal socjalny niezwłocznie po wezwaniu do spełnienia świadczenia. Zdaniem Sądu odpowiednim terminem w rozpoznawanej sprawie był termin 5 tygodni. Strona pozwana w celu wskazania lokalu socjalnego, nie musi go dodatkowo poszukiwać. Powinna zatem wskazać go w ramach posiadanej puli mieszkań. Czynności techniczne związane ze złożeniem oferty uprawnionym do lokalu nie powinny przekroczyć wskazanego okresu. Strona powodowa mogła zatem domagać się odszkodowania za okres utraconych opłat od maja 2012 r.

Za nieuzasadniony uznać należało zarzut, iż strona powodowa powinna była rozliczyć się z osobami uprawnionymi do lokalu socjalnego i zaspokoić swoje roszczenie z wpłaconych przez lokatorów opłaty partycypacyjnej i kaucji. Sąd w niniejszej sprawie podziela pogląd wyrażony kilkakrotnie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, iż odpowiedzialność odszkodowawcza gminy z tytułu nie dostarczenia lokalu socjalnego jest niezależna od odpowiedzialności odszkodowawczej osób uprawnionych do lokalu socjalnego, a zajmujących lokal powoda bez tytułu prawnego (por. np. wyrok SN z 19 czerwca 2008 r. (sygn. V CSK 31/08), publ. LEX nr 457701, uchwała SN z 7 grudnia 2007 r. III CZP 121/07, publ. OSNC 2008/12/137). Wobec tego fakt, iż strona powodowa nie dokonała rozliczenia wzajemnych należności z tymi osobami nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Dodatkowo wypada zauważyć, że zgodnie z art. 29a ust. 3 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego kwota partycypacji podlega zwrotowi po opróżnieniu lokalu przez najemcę. Także kaucja na zabezpieczenie roszczeń podlega rozliczeniu dopiero po zwolnieniu lokalu. Przed opuszczeniem lokalu przez dotychczasowych lokatorów strona powodowa nie może zatem zaspokoić swoich roszczeń z w/w kwot. Skoro warunkiem rozliczenia się lokatorem jest opuszczenie lokalu, a to może stać się dopiero po dostarczeniu lokalu socjalnego, strona pozwana, nie dostarczając lokalu socjalnego, uniemożliwia to rozliczenie, dodatkowo przyczyniając się do szkody w majątku powoda. Tym samym pozbawia powoda zarówno bieżących opłat (których nie płaci lokator), jak i możliwości ich zaspokojenia z opłaty partycypacyjnej i kaucji.

Mając powyższe na uwadze, Sąd uznał, że w rozpoznawanej sprawie strona pozwana odpowiada za szkodę równą opłatom czynszowym utraconym przez powoda w kwocie 104967,22 zł w okresie od maja 2012 r. do czerwca 2013 r. i orzekła, jak w pkt I wyroku.

O odsetkach od w/w kwoty orzeczono na podstawie art. 481 kc w zw. z art. 455 kc. Strona pozwana nie kwestionowała bowiem terminu doręczenia jej wezwań do zapłaty.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc, zasądzając na rzecz powoda kwotę 525 zł tytułem opłaty sądowej, 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa i 2400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.