

UZASADNIENIE

Powódka zarządca sądowy nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) W. L. wystąpiła przeciwko pozwanemu Miastu Ł. o zapłatę kwoty 13.708,38 zł wraz z ustawowymi odsetkami tytułem odszkodowania za szkodę poniesioną w okresie od 1 czerwca 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. przez właścicieli nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) na skutek niedostarczenia lokali socjalnych na rzecz byłych najemców lokali o numerach (...).

W sprzeciwie od wydanego w sprawie nakazu zapłaty pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości, kwestionując powództwo co do wysokości. Pozwany wskazał, iż nie kwestionuje stawki czynszu, jednakże kwestionuje powierzchnię lokali, a także wysokość opłat niezależnych od właściciela.

Wyrokiem z dnia 5 grudnia 2014 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 13.708,38 zł z odsetkami ustawowymi od kwot szczegółowo wymienionych w wyroku, oddalił powództwo w pozostałej części obejmującej roszczenie odsetkowe i ustalając, że powódka wygrała proces w całości szczegółowe rozliczenie koosztów postępowania pozostawił do rozstrzygnięcia referendarzowi sądowemu.

W uzasadnieniu wyroku Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Postanowieniem z dnia 2 września 2010 r. w sprawie IV Ns I 766/95 Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi ustanowił zarządcę sądowego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) w osobie W. L.. W skład nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) wchodzi lokale: - numer 1 o powierzchni 53,65 m²; - numer 6 o powierzchni 68,81 m²; numer 16 o powierzchni 52,18 m² ; - numer 37 o powierzchni 35,77 m² ; - numer 40 o powierzchni 21,75 m².

W wyżej wskazanych lokalach zamieszkiwali najemcy uchylający się od zapłaty czynszu czego efektem było uwzględnienie przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieście w Łodzi wytoczonych przez Miasto Ł. powództw eksmisyjnych. Jednocześnie wszystkie wyroki eksmisyjne wydane w sprawach najemców wyżej wymienionych lokali ustalały, iż najemcom przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Powódka wezwała pozwanego do złożenia byłym lokatorom wskazanych lokali oferty najmu lokalu socjalnego. Za poprzednie okresy powódka dochodziła już przed Sądem od pozwanego odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych eksmitowanym z przedmiotowych lokali. Pismem z dnia 22 stycznia 2013 r., doręczonym w dniu 24 stycznia 2013 r., powódka wezwała Miasto Ł. do zapłaty kwoty 10.212,24 zł tytułem odszkodowania za szkodę poniesioną przez właścicieli nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) na skutek niedostarczenia lokali socjalnych w okresie od września 2012 r. do grudnia 2012 r. Oraz kwot po 2.553,06 zł miesięcznie począwszy od stycznia 2013 r. i na przyszłość do 10-go każdego miesiąca, bez odrębnego wezwania (za styczeń 2013 r. do końca tego miesiąca), do czasu dostarczenia lokali socjalnych. W odpowiedzi na wezwanie Miasto Ł. wskazało, że podstawą do wypłaty odszkodowania będzie prawomocny wyrok sądu. Za okres dochodzony pozwem byli lokatorzy zajmujący przedmiotowe lokale nie uregulowali żadnych należności).

W nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) obowiązują stałe stawki za 1 m² w wysokości 7 zł (lokale nr (...)) oraz 6,5 zł (lokale nr: (...)). W okresie od 1 czerwca 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. w budynku położonym w Ł. przy ul. (...) mieszkało 117 osób. Ryczałt za zimną wodę i ścieki wynosił kwotę 7,49 zł od osoby. Ryczałt za wywóz śmieci wynosił 14 zł od osoby.

Wysokość opłat niezależnych od właściciela była ustalana przez powódkę według zaliczek ryczałtowych, które zostały następnie pomniejszone o kwoty stanowiące różnicę między sumą zaliczek, a rzeczywistym zużyciem, wynikającym z faktur wystawionych przez dostawców mediów. Faktury za dostawy mediów zostały przez powódkę opłacone.

Nadpłata wynosiła: - za wywóz nieczystości kwotę 13,12 zł (153,47 zł : 117 osób w budynku = 1,31 zł x 10 osób w lokalach - numer 1; - numer 6; - numer 16; - numer 37; - numer 40); - za dostarczenie wody i ścieki kwotę 365,08 zł w przypadku

(4.271,42 zł : na 117 osób w budynku = 36,50 zł x 10 osób w lokalach - numer 1; - numer 6; - numer 16; - numer 37; - numer 40).

Wysokość czynszu możliwa do uzyskania z tytułu najmu wraz z opłatami niezależnymi od właściciela (przy uwzględnieniu rzeczywistego zużycia mediów) w okresie od 1 czerwca 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. wynosiła dla:- lokalu nr (...) łącznie kwotą 3.056,04 zł. - lokalu nr (...) łącznie kwotą 4.055,90 zł; - lokalu nr (...) łącznie kwotą 2.481,96 zł; - lokalu nr (...) łącznie kwotą 1.364,42 zł. Wysokość czynszu możliwa do uzyskania z tytułu najmu wraz z opłatami niezależnymi od właściciela (przy uwzględnieniu rzeczywistego zużycia mediów) w okresie od czerwca 2013 r. do końca września 2013 r. dla lokalu nr (...) wynosiła łącznie kwotą 2.750,12 zł;).

Dokonując powyższych ustaleń Sąd I instancji uznał, że żądanie pozwu zasługuje na uwzględnienie niemal w całości.

W przedmiotowej sprawie nie jest kwestionowana zasada odpowiedzialności pozwanego wynikająca z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego (art. art. 18 ust. 5 u.o.p.l. w zw. z art. 471 k.c.)

W przedmiotowej sprawie niesporny był okres dochodzonego roszczenia, a jedynie wysokość dochodzonego odszkodowania. W ocenie Sądu orzekającego zebrany materiał dowodowy prowadzi do wniosku, że powódka wykazała, iż na skutek niedostarczenia lokalu socjalnego przez stronę pozwaną poniosła szkodę. Szkoła poniesiona przez powódkę pozostaje w związku z nieuiszczaniem przez byłych lokatorów wskazanych powyżej opłat, pomimo tego, że wbrew wyrokowi eksmisyjnemu nakazującemu opróżnienie lokalu zajmują oni mieszkanie. Na uzasadnienie wysokości dochodzonego roszczenia powódka przedłożyła wyliczenia należnego czynszu (stawka czynszu nie była zresztą kwestionowana a wielkość lokali czyli ich metraż wynika z dokumentów znajdujących się w załączonych aktach) i pozostałych świadczeń związanych z zajmowaniem spornych lokali, a także przedstawiła swoje zeznania jak też faktury, dowody przelewów i zestawienie sald księgowych w zakresie mediów.

Łącznie wysokość odszkodowania wynosi kwotę dochodzoną pozwem tj. 13.708,38 zł, którą to Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki w całości.

W zakresie żądania zasądzenia odsetek sąd zważył, iż stosownie do przepisu art. 481 § 1 k.c., stanowiącego – zgodnie z dyspozycją art. 359 § 1 k.c. – formalne, ustawowe źródło odsetek, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, choćby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Istotne jest więc ustalenie momentu, w którym dłużnik opóźnił się ze spełnieniem świadczenia. W tym zakresie uzasadnione było zasądzenie odsetek zgodnie z ogólną regułą art. 455 k.c., według którego świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania (jest to reguła przy odszkodowaniach z czynów niedozwolonych). Pierwszym wezwaniem skierowanym do pozwanego obejmującym sprecyzowane roszczenie dotyczące przedmiotowych lokali było wezwanie do zapłaty z dnia 22 stycznia 2013 r., doręczone w dniu 24 stycznia 2013 r., w którym powódka wezwała pozwanego na przyszłość tj. w zakresie kwot 2.533,06 zł miesięcznie. W ocenie Sądu było to dostatecznie sprecyzowane oraz prawidłowe wezwanie, które aktualizowało się z upływem każdego kolejnego miesiąca. Nie jest bowiem zasadne, jak dochodziła tego strona powodowa, naliczanie odsetek, tak jak czynszu tj. z góry. Tym samym Sąd zasądził je każdorazowo od dnia 1 każdego kolejnego miesiąca a w pozostałym zakresie żądanie o odsetki oddalił.

O kosztach postępowania sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. ustalając, że powódka wygrała proces w całości odnośnie kwoty głównej. Szczegółowe wyliczenie zaś na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu.

Powyższe rozstrzygnięcie apelacją zaskarżyła strona pozwana w zakresie odsetek zasądzonych w punkcie 2 wyroku zarzucając obrazę prawa materialnego to jest art.455 KC poprzez przyjęcie, że roszczenie odszkodowawcze ma charakter okresowy.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Rozpoznając apelację Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja jest bezzasadna i jako taka podlega oddaleniu.

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własny ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny. Przy czym zaznaczyć trzeba, że wobec faktu, iż w niniejszej sprawie sąd drugiej instancji nie przeprowadzał postępowania dowodowego ani nie zmienił ustaleń faktycznych sądu pierwszej instancji, a w apelacji nie zgłoszono zarzutów dotyczących tych ustaleń, zgodnie z dyspozycją art. 387 § 21 k.p.c., uzasadnienie wyroku w niniejszej sprawie obejmować będzie jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Nie ma racji pozwany zarzucając Sądowi I instancji naruszenie dyspozycji art.455 KC. Zgodnie z powołaną regulacją jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Jak się wydaje umknęło uwadze skarżącego, że treść art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie lokatorów (...) jest jednoznaczna. Stanowi on, że jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy, na podstawie art. 417 KC Stwierdzenie, że roszczenie odszkodowawcze przysługuje na podstawie art. 417 KC oznacza, iż brak jakichkolwiek przesłanek do wprowadzenia ograniczeń w zakresie stosowania tego przepisu. Charakter roszczenia odszkodowawczego należnego właścicielowi od gminy z tego tytułu, że uprawniony do lokalu socjalnego lokator w dalszym ciągu zajmuje bez tytułu prawnego i bez zapłaty lokal określił ustawodawca w art. 18 ust. 1 powołanej wyżej ustawy. Przepis ten wyraźnie stanowi o obowiązku uiszczania co miesiąc odszkodowania aż do dnia opróżnienia lokalu przez osoby zajmujące ten lokal bez tytułu prawnego. Ustawodawca wyraźnie więc przesądził o kwalifikacji prawnej charakteru tego świadczenia (odszkodowanie) oraz o jego okresowym charakterze (obowiązek comiesięcznego uiszczania). Skoro tak to istniała podstawa do uwzględnienia przez Sąd I instancji zgłoszonego w pozwie żądania odsetkowego sprecyzowanego jako roszczenie okresowe w wezwaniu do zapłaty z dnia 22 stycznia 2013 r., w którym powódka wezwała pozwanego na przyszłość tj. w zakresie kwot 2.533,06 zł miesięcznie. W ocenie Sądu było to dostatecznie sprecyzowane oraz prawidłowe wezwanie, które aktualizowało się z upływem każdego kolejnego miesiąca.

Mając powyższe na uwadze, wobec bezzasadności apelacji oraz nie ujawnienia okoliczności, które winny być uwzględnione w toku postępowania apelacyjnego z urzędu, Sąd Okręgowy oddalił apelację w oparciu o art. 385 k.p.c.

Mając na względzie wynik niniejszego postępowania, o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy rozstrzygnął w oparciu o zasadę wyrażoną w art. 98 § 1 i 3 k.p.c.. Na koszty poniesione przez powódkę w postępowaniu apelacyjnym złożyło się wynagrodzenie jej pełnomocnika w osobie adwokata, ustalone w oparciu o § 2 ust. 1 i 2, § 6 pkt. 3 w zw. z § 13 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.