

**Sygn. akt I C 222/17**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 września 2017 r.

Sąd Rejonowy w Zambrowie Wydział I Cywilny w składzie:

**Przewodniczący SSR Tomasz Makaruk**

**Protokolant Kinga Klemarczyk**

po rozpoznaniu w dniu 28 września 2017 r. w Zambrowie na rozprawie

sprawy z powództwa C. D.

przeciwko G. Z.

o zapłatę 15.600 zł

I. zasądza od pozwanej G. Z. na rzecz powoda C. D. kwotę 6.338,92 (sześć tysięcy trzysta trzydzieści osiem i 92/100) złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 27 kwietnia 2017 r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. ustala, iż koszty postępowania w 59 (pięćdziesięciu dziewięciu) % obciążają powoda C. D., a w 41 (czterdziestu jeden) % pozwaną G. Z., zaś szczegółowe rozliczenie tych kosztów pozostawia referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt I C 222/17

## UZASADNIENIE

C. D. reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od G. Z. kwoty 15.600 zł z ustawowymi odsetkami od tej kwoty od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych. Uzasadniając swoje żądanie wskazał, że prawomocnym wyrokiem z dnia 12 grudnia w sprawie I C 315/13 Sąd Rejonowy w Zambrowie nakazał P. K. i T. K. aby opróżnili i wydali w posiadanie C. D. budynek gospodarczy zaadoptowany do celów mieszkalnych na nieruchomości położonej we wsi S. oznaczonej nr (...) i opuścili go wraz z rzeczami do nich należącymi. Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez G. Z. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Pomimo upływu 3 lat od wydania wyroku nakazującego pozwanym eksmisję, pozwani w dalszym ciągu mieszkają w budynku powoda, zaś G. Z. nie złożyła im propozycji zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, co sprawiło, że powód nie może wykonać wyroku eksmisyjnego. Powód wskazał, że G. nie dostarczając osobom uprawnionym z mocy wyroku sądowego lokalu socjalnego ponosi odpowiedzialność za szkodę spowodowaną niemożnością dysponowania lokalem przez właściciela i pobieraniem pożytków. Odszkodowanie odpowiada co najmniej wartości nieotrzymanego czynszu za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 marca 2017 r., to jest kwocie 15.600 zł. W toku postępowania pełnomocnik powoda rozszerzył żądanie przyznania odszkodowania na okres do dnia wydania wyroku.

Pełnomocnik strony pozwanej wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych. Według pozwanej budynek nie nadaje się do zamieszkania, a więc powód nie poniósł żadnej szkody. Ewentualne odszkodowanie winno być liczone według stawek z zarządzeń wójtów w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale gminnego zasobu mieszkaniowego. Na rozprawie w dniu 28 września 2017 r. pełnomocnik pozwanego podniósł zarzut przedawnienia roszczenia za okres od 1 stycznia 2014 r. do dnia wniesienia pozwu.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

Prawomocnym wyrokiem z dnia 12 grudnia 2013 r. w sprawie I C 315/13 Sąd Rejonowy w Zambrowie nakazał P. K. i T. K., aby wraz z rzeczami prawa ich reprezentującymi opróżnili i oddali w posiadanie C. D. budynek gospodarczy, zaadaptowany do celów mieszkalnych, usytuowany na nieruchomości położonej w S., oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Zambrowie prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Jednocześnie w punkcie II tegoż wyroku Sąd ustalił, że P. K. i T. K. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez G. Z. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Decyzją z dnia 21 kwietnia 2015 r. P. (...) nakazał C. i U. D. dokonanie rozbiórki samowolnie zrealizowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego o wymiarach 8,0 m x 8,80 m na działce o numerze ewidencyjnym (...) położonej we wsi S..

Pismem z dnia 15 maja 2015 r. C. D. wezwał G. Z. do złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego lub lokalu zamiennego P. K. i T. K..

W związku z brakiem oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego ze strony G. Z., C. D. pismem z dnia 24 stycznia 2017 r. wezwał G. Z. do zapłaty na swoją rzecz odszkodowania w wysokości 14.400 zł z tytułu zajmowania przez P. K. i T. K. budynku mieszkalnego znajdującego się na działce nr (...) położonej we wsi S., bez tytułu prawnego i bez uiszczania jakichkolwiek opłat za zajmowane pomieszczenia w związku z niedostarczeniem P. K. i T. K. lokalu socjalnego.

Miesięczna wysokość odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego wynosi 226,39 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o: pisma z załącznikami (k.5-8, 9), przedsądowe wezwanie do zapłaty (k.10), wyrok ze sprawy I C 315/13 Sądu Rejonowego w Zambrowie (k.45 akt I C 315/13), opinię biegłego A. D. (k.38-108).

Na wstępie podkreślić należy, iż obydwie strony były reprezentowane przez fachowych pełnomocników, a zatem znana im była zasada rozkładu ciężaru dowodu, wynikająca z art. 6 kc.

Powód swoje roszczenie opiera na art. 18 ust. 5 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2016, poz. 1610 ze zm.), który stanowi, że 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 pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę na szczególną rolę przewidzianą przez ustawodawcę dla G. w sprawie o eksmisję. Zgodnie art. 15 ust. 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, sąd z urzędu zobowiązany jest zawiadomić gminę o postępowaniu w sprawie o opróżnienie lokalu i ma ona możliwość przystąpienia do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodowej (tak też postąpił Sąd w sprawie I C 315/13 – k.23 potwierdzenie odbioru zawiadomienia). Powyższe przesądza, iż gmina ma prawo uczestniczyć w postępowaniu, ale nie jako samodzielna strona postępowania. Oznacza to, iż nawet zobowiązanie gminy do złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, zawarte w takim wyroku, nie może być samodzielną podstawą do roszczeń kierowanych przez właściciela w stosunku do gminy w związku z niezłożeniem takiej oferty. Niezbędne jest jeszcze skierowanie przez właściciela lokalu do gminy wezwania do złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego osobie, której dotyczy wyrok eksmisyjny. Dopiero w razie nie złożenia oferty po takim wezwaniu, można przyjąć, iż gmina staje się dłużnikiem wobec właściciela lokalu – skoro właściciel nie kieruje takiego żądania do G. należy uznać, iż nie jest zainteresowany wykonaniem wyroku, chociażby z tego powodu, że między stronami mogło dojść do zawarcia jakiejś ugody czy też umowy. Takie stanowisko zajął także Sąd Apelacyjny w Gdańsku, który w wyroku z dnia 27 maja 2014 r. w sprawie V ACa 606/13 (Opubl: [www.orzeczenia.ms.gov.pl](http://www.orzeczenia.ms.gov.pl)) wskazał, iż „Zarzut niewykonania zobowiązania w oczywisty sposób wiąże się z świadomością podmiotu zobowiązanego istnienia obowiązku, któremu ma uczynić zadość. Dlatego nie data wydania

wyroku eksmisyjnego, czy jego prawomocności, ale wezwanie G. do dostarczenia lokalu socjalnego, uruchamia odpowiedzialność odszkodowawczą przewidzianą w art. 417 Kodeksu Cywilnego.”

Jak wynika z wyjaśnień samego powoda, potwierdzonych pismem znajdującym się na k.5, pozwaną G. wezwał on do dostarczenia lokalu socjalnego dopiero w połowie maja 2015 r. (a przyjąć należy, iż gmina powinna mieć 14 dni na wykonanie wezwania), a zatem żądanie odszkodowania za okres wcześniejszy niż czerwiec 2015 r. jest nieuzasadnione.

Sporna pomiędzy stronami była także wysokość miesięcznego odszkodowania, które powód określił na 400 zł (15.600 zł za 39 miesięcy), nie przedstawiając jednak na to żadnych dowodów. Przesłanką odpowiedzialności gminy jest niedostarczenie lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego na podstawie prawomocnego wyroku sądowego. „Odpowiedzialność gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego została zakwalifikowana przez ustawodawcę jako odpowiedzialność za zaniechanie władzy publicznej. Ustawodawca uznał bowiem, że już samo niedostarczenie lokalu socjalnego jest zaniechaniem, skutkującym odpowiedzialnością z tego przepisu” (tak Bartosz Rakoczy „Odpowiedzialność za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego”; Wyd. LexisNexis; Warszawa 2011, s.148). „Kierunek obiektywizacji odpowiedzialności gminy prowadzi do tego, że nie uwzględnia się przesłanek subiektywnych. Nie podlega zatem ocenie sądu przyczyna niedostarczenia lokalu socjalnego. Konsekwencją takiego rozwiązania jest to, że powód w procesie odszkodowawczym nie musi wykazywać przyczyn niedostarczenia lokalu socjalnego. Dalszą konsekwencją jest to, że gmina nie może konstruować swojej obrony w procesie odszkodowawczym o przesłanki subiektywne związane ze wskazywaniem i na przyczyny niedostarczenia takiego lokalu i ich dowodzeniem” (tak B. Rakoczy „Odpowiedzialność...”,s.165). „Gmina ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą wyłącznie za niedostarczenie lokalu socjalnego. Wbrew pozorom, w praktyce gmina nie ponosi odpowiedzialności za wszystkie skutki, straty i szkody, jakie powstają w związku z zajmowaniem lokalu bez tytułu prawnego. Odpowiedzialność gminy jest w istocie odpowiedzialnością za niemożność wykonania wyroku eksmisyjnego. W ten sposób ustawodawca rekompensuje właścicielowi lokalu niemożność wykonania tego wyroku. Z jednej bowiem strony, państwo gwarantuje właścicielowi ochronę jego prawa własności poprzez umożliwienie doprowadzenia do opróżnienia jego lokalu, z drugiej zaś – wstrzymuje wykonanie tego wyroku do czasu dostarczenia lokalu socjalnego. Ów dualizm w zachowaniu państwa w stosunku do właściciela nieruchomości, wywołany zresztą koniecznością ochrony interesu osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego, jest źródłem odpowiedzialności gminy. W konsekwencji związek przyczynowy, jaki ma istotne znaczenie dla odpowiedzialności gminy, występuje między niemożnością wykonania wyroku eksmisyjnego a niedostarczeniem przez gminę lokalu socjalnego (...) wysokość odszkodowania gminy powinna odpowiadać odszkodowaniu, jakie powinna zapłacić osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego, wobec której orzeczono eksmisję z jednoczesnym wstrzymaniem wykonania tego wyroku do czasu dostarczenia przez gminę lokalu socjalnego. Odszkodowanie to odpowiada czynszowi, jaki płaciłby były lokator, gdyby stosunek prawny, na podstawie którego korzystał z lokalu, nie ustał (tak B. Rakoczy „Odpowiedzialność...”, s.148-149). Sąd w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę w pełni podziela powyższe poglądy prawne. Sąd jednocześnie nie zgadza się ze stanowiskiem pozwanej, iż wysokość czynszu winna być określana w oparciu o zarządzenia wójtów w sprawie wysokości czynszów za najem lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie mieszkaniowym gminy. Przede wszystkim wskazać należy, iż stawki te dotyczą lokali, które stanowią własność gminy i nie są to stawki wolnorynkowe. Gmina, jak każdy właściciel, może dowolnie określać swoje żądania w tym przedmiocie, ale jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 4 stycznia 2012 r. w sprawie III CNP 23/11 (opub. Legalis): „stawki czynszu ustala organ wykonawczy gminy, w wykonaniu uchwały i decyzja tego organu, tu: zarządzenie prezydenta miasta, nie uzyskuje analogicznego statusu jak uchwała. Ustalone w taki przeto sposób stawki czynszu nie mogą być traktowane jako powszechnie (na danym terenie) obowiązujące prawo.” Podkreślić dodatkowo należy, iż na terenie G. Z. obowiązuje Zarządzenie nr (...) W. (...) z dnia 30 sierpnia 2007 r., a więc z przed przeszło 10 lat, które ustala wysokość czynszu na 1,5 zł za metr kwadratowy. Stawka ta niewątpliwie nie odpowiada aktualnym stawkom jakie płaci się za najem lokalu na wolnym rynku.

Na okoliczność ustalenia wysokości odszkodowania należnego powodowi Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości A. D.. Biegły, mając na uwadze całokształt okoliczności sprawy, w tym stan techniczny budynku i jego wielkość, określił wysokość należnego odszkodowania na kwotę 226,39 zł za miesiąc. Żadna

ze stron, reprezentowanych przez fachowych pełnomocników, nie zgłaszała merytorycznych zarzutów do opinii. W ocenie Sądu opinia biegłego w pełni zasługuje na podzielenie, jako oparta na jego fachowej wiedzy i doświadczeniu.

W tym miejscu wyjaśnić należy jeszcze, iż decyzja P. (...) nakazująca rozbiórkę budynku na działce (...) została wydana nie ze względu na stan techniczny tego budynku, ale ze względu na to, iż stanowi on samowolę budowlaną.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, iż powodowi przysługuje odszkodowanie w wysokości 6.338,92 zł (28 miesięcy x 226,39 zł), zaś dalej idące żądanie jest niezasadne.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 kpc, zaś szczegółowe rozliczenie tych kosztów pozostawiono referendarzowi z uwagi na nieprawomocność postanowienia o przyznaniu wynagrodzenia biegłemu.