

Sygn. akt I C 1198/21

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 stycznia 2023 r.

Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: sędzia Marta Karnacewicz

Protokolant: sekretarz sądowy Anna Mazur

po rozpoznaniu w dniu 11 stycznia 2023 r.

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.

przeciwko Gminie M. S.

o zapłatę

1. **oddala powództwo;**

2. **nakazuje pobrać od strony powodowej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie kwotę 968,60 zł (dziewięćset sześćdziesiąt osiem złotych sześćdziesiąt groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;**

3. **zasądza od powódki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. na rzecz pozwanej Gminy M. S. kwotę 1 800 (tysiąc osiemset) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.**

sędzia Marta Karnacewicz

**Sygn. akt I C 1198/21**

## UZASADNIENIE

W dniu 12 lipca 2021 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. złożyła przeciwko Gminie M. S. pozew o zapłatę kwoty 8 400 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 1 200 zł od dnia 1 listopada 2020 roku do dnia zapłaty, od kwoty 1 200 zł od dnia 1 grudnia 2020 roku do dnia zapłaty, od kwoty 1 200 zł od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia zapłaty, od kwoty 1 200 zł od dnia 1 lutego 2021 roku do dnia zapłaty, od kwoty 1 200 zł od dnia 1 marca 2021 roku do dnia zapłaty, od kwoty 1 200 zł od dnia 1 kwietnia 2021 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 1 200 zł od dnia 1 maja 2021 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu, tytułem odszkodowania w wysokości 1 200 zł za każdy miesiąc bezumownego korzystania z nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) wynikającego z zaniechania obowiązków przez Gminę M. S..

W dniu 4 października 2021 roku Referendarz Sądowy nakaz zapłaty zgodnie z żądaniem pozwu. W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana gmina wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych. W

uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana podniosła, że brak jest szkody po stronie powódki, nadto że powódka nie udowodniła jej wysokości oraz faktu jej wystąpienia. Nadto podniosła, że w okoliczności niniejszej sprawy nie zachodzi bezprawność zaniechania pozwanej, aż wreszcie adekwatny związek przyczynowy między ewentualną szkodą powódki zaniechaniem/zachowaniem pozwanej. Pozwana podniosła również zarzut nadużycia prawa podmiotowego przez stronę powodową. Uszczegóławiając swoje stanowisko wskazała, że z reguły okres oczekiwania na lokal socjalny ze względu na ich brak, sytuację finansową gminy, a także ilość wyroków eksmisyjnych jest znacznie wydłużony. Tym samym w jej ocenie nie można przyjąć, że niedostarczenie lokalu w ciągu kilku tygodni i jeszcze przed właściwym wnioskiem zainteresowanych, już czyni działanie gminy bezprawnym, przy czym gmina realizuje wnioski zgodnie z kolejnością ich wpływu. Zdaniem pozwanej powódka nie wykazała również w jaki sposób wyliczyła miesięczną wysokość jej szkody w wysokości 1 200 zł. Wreszcie zakwestionowała, aby powódka uzyskała w okresie objętym żądaniem pozwu uzyskać na wolnym rynku kwotę 1 200 zł tytułem miesięcznego czynszu lokalu przy ul. (...) w S.. Nadto domaganie się przez powódkę zapłaty odszkodowania za miesiąc maj 2021 w sytuacji skierowania przez pozwaną do E. W. oferty zawarcia umowy lokalu socjalnego pismem z dnia 6 maja 2021 roku pozbawione jest podstaw prawnych i faktycznych.

W dalszych pismach strony podtrzymały swoje pierwotne stanowiska.

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

W dniu 28 lipca 2017 roku Sąd Rejonowy (...) w S. w sprawie o sygn. akt (...) toczącej się z wniosku wierzyciela (...) Bank S.A. z siedzibą w W. o egzekucję z ograniczonego prawa rzeczowego w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), należącego do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S., przy udziale dłużniczki E. W. i nabywcy licytacyjnego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. postanowił przysądzić własność tegoż prawa na rzecz nabywcy (...) sp. z o. o. z siedzibą w S. za cenę 125.750 złotych. Postanowienie uprawomocniło się w dniu 30 listopada 2017 roku.

W dniu 4 lipca 2018 roku (...) sp. z o. o. z siedzibą w S. wystąpiła z wnioskiem egzekucyjnym o wykonanie eksmisji E. W. z lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...).

Pismem z dnia 5 lipca 2018 roku E. W. została zawiadomiona przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym (...) w S. Ł. P. o wszczęciu przeciwko niej z wniosku (...) sp. z o. o. z siedzibą w S. postępowania egzekucyjnego, prowadzonego w oparciu o postanowienie SR (...) w S. z dnia 28 lipca 2017 roku wydane w sprawie (...).

### **Niesporne, a nadto dowód:**

- wydruk z KW – k. 13 – 18;
- postanowienie Sądu Rejonowego (...) w S. z dnia 28 lipca 2017 roku, k. 19;
- wniosek egzekucyjny o wykonanie egzekucji z dnia 4 lipca 2018 roku – k. 20 – 20 v.;
- zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z dnia 5 lipca 2018 roku, k. 21 .

W trakcie prowadzonego postępowania o wydanie lokalu położonego przy ul. (...) w S. w stanie wolnym od osób i rzeczy E. W. (zamieszkująca w tym lokalu) wystąpiła z powództwem przeciwko Gminie M. S. o ustalenie prawa do lokalu socjalnego oraz zawieszenie postępowania egzekucyjnego, które zawieszono postanowieniem Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 11 września 2018 roku w sprawie (...).

Następnie prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 17 kwietnia 2019 roku, sygn. akt (...) sąd orzekł, że E. W. przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Jednocześnie sąd wstrzymał wykonanie tytułu wykonawczego w postaci postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 28 lipca 2017 roku w sprawie (...) do czasu złożenia E. W. przez Gminę M. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

***Niesporne, a nadto dowód:***

- postanowienie z dnia 11 września 2018 roku – k. 22 – 22 v.;
- wyrok Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 17 kwietnia 2019 roku wydany w sprawie (...) – k. 23
- wyrok Sądu Okręgowego w S. z dnia 30 września 2020 roku wydany w sprawie (...) – k. 24

Pismem z dnia 22 kwietnia 2021 roku (...) sp. z o. o. z siedzibą w S. wystąpiła do (...) w S. z wnioskiem o udzielenie informacji, czy E. W. została złożona oferta najmu lokalu socjalnego.

W dniu 6 maja 2021 roku (...) w S. złożył E. W. ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego położonego w S. przy ul. (...), którą kobieta przyjęła. Umowa najmu przedmiotowego lokalu socjalnego została ostatecznie podpisana w dniu 15 lipca 2021 roku. Do tego czasu E. W. mieszkała w lokalu przy (...) w S.. W dniu 9 sierpnia 2021 r. wymeldowała się z tego mieszkania oraz zdała komornikowi klucze.

***Niesporne, a nadto dowód:***

- pismo z dnia 22 kwietnia 2021 roku – k. 25 – 25 v.;
- pismo z dnia 6 maja 2021 roku – k. 26;
- zeznania świadka E. W. – k. 75 – 77.

Pismem z dnia 11 maja 2021 roku (...) sp. z o. o. z siedzibą w S. skierowała do (...) w S. przedsądowe wezwanie do zapłaty kwoty 9 600 zł w terminie 14 od dnia sporządzenia pisma, tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie przez E. W. z lokalu przy ul. (...) w S. za okres od października 2020 roku do maja 2021 roku w kwocie 1 200 zł za każdy miesiąc wskazując, że każdy miesiąc nieuprawnionego zajmowania lokalu prowadził do strat finansowych po stronie spółki.

W odpowiedzi na wezwanie do zapłaty (...) w S. pismem z dnia 28 maja 2021 roku poinformował pełnomocnika (...) sp. z o.o., że zapłata odszkodowania za niedostarczenie lokali do najmu socjalnego w związku z uzyskanymi orzeczeniami, z których wynika obowiązek opróżnienia i wydania nieruchomości jest możliwa wyłącznie na podstawie prawomocnych wyroków sądowych zasądzających takowe odszkodowanie.

***Niesporne, a nadto dowód:***

- pismo z dnia 11 maja 2021 roku – k. 27 – 29;
- pismo z dnia 28 maja 2021 roku – k. 30.

Zarząd (...) w S. dysponuje gminnym zasobem mieszkaniowym. Do jego zadań należy m.in. realizację wyroków eksmisyjnych ustalających prawo do lokali socjalnych dla osób w stosunku do których sąd orzekł obowiązek opróżnienia i wydania dotychczas zajmowanego lokalu. Po wydaniu takiego wyroku (często nieprawomocnego) orzeczenie jest rejestrowane do dostarczeniu jego odpisu do (...). Poszukiwanie lokalu i złożenie oferty jest możliwe dopiero po stwierdzeniu prawomocności wyroku.

W przypadku sprawy E. W. termin zaferowania lokalu socjalnego od momentu wydania prawomocnego wyroku ustalającego prawo do lokalu socjalnego był stosunkowo szybki. W praktyce istnieje możliwość jeszcze szybszego poszukiwania lokalu np. w sytuacji zagrożenia dla zdrowia lub życia lokatorów. Wtedy termin wynosi kilka, kilkanaście dni. Przykładem może być sytuacja po pożarze lub uginającego się stropu. W pozostałych sytuacjach termin oczekiwania na lokal socjalny jest znacznie dłuższy. Średnio oczekiwanie na lokal socjalny wynosi 13 lat. Gmina M. S.

ma również niezrealizowane wyroki sprzed 25 lat. Łącznie na koniec marca 2022 r. Gmina miała niezrealizowanych 1905 wyroków egzekucyjnych.

Średnio rocznie przybywa Gminie do realizacji około 175 wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego, przy czym Gmina była w stanie w ostatnim czasie przeznaczyć około 50 lokali rocznie. Liczba wydanych orzeczeń eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego jest prawie trzykrotnie wyższa aniżeli zasób mieszkaniowy Gminy. W takiej sytuacji w pierwszej kolejności rozpatrywane są wnioski, w których zagrożone jest życie i zdrowie lokatorów lub w przypadku jakiś życiowych sytuacji jak na przykład znęcanie się. W następnej kolejności brany jest pod uwagę stan zdrowia osób eksmitowanych, w tym w kontekście wymaganych warunków lokalowych (na przykład parter budynku). Potem brane są pod uwagę skargi na naruszanie porządku domowego i lokal socjalny proponowany jest w miejscu, gdzie są sąsiedzi o podobnym charakterze. Potem jest brana pod uwagę wysokość zadłużenia, a w przypadku lokali w którym ktoś inny jest właścicielem, wysokość odszkodowania, które miałyby zapłacić gmina lub które już musi zapłacić. Gmina ma problem z lokalami socjalnymi, ponieważ pozyskuje je w związku z naturalnym ruchem ludności – tj. ze zgonem mieszkańców. W ostatnim okresie tych zgonów było więcej, ale z kolei lokale te w większości wymagają remontów. Lokale pozyskiwane są również z eksmisji. Przez ostatnie 2 lata nie było eksmisji, więc gmina nie pozyskała z tego tytułu żadnych lokali. Kolejnym przykładem jest porzucenie lokalu przez najemcę, ale takich przypadków jest kilka rocznie.

W niniejszej sprawie wpływ na tempo przyznania lokalu socjalnego E. W. miały ponaglenie spółki (...), obawa przed odszkodowaniem, a także okoliczność, że akurat zwolnił się lokal odpowiedni na najem dla E. W.. Ponaglenia mają znaczenie dla sprawy. Każde przypominanie się ze sprawą ma znaczenie dla przyznania lokalu. Bez informacji od właściciela albo osoby uprawnionej do lokalu socjalnego Gmina nie ma wiedzy o konieczności zrealizowania takiego prawa. W przypadku lokali prywatnych ponaglenia najczęściej wychodzą od właścicieli. Gmina realizuje takie sprawy w trybie przyspieszonym tylko w przypadkach opisanych powyżej. Mając 50 lokali rocznie wybiera z tych najpilniejszych spraw. Spraw w trybie przyspieszonym jest około 300 i ten poziom utrzymuje się od kilku lat. Gmina wybiera z tych pilnych, najpilniejsze. Ponaglenia właścicieli przyspieszają uzyskanie prawa.

#### ***Dowód:***

- zeznania świadka M. J. – k. 77 – 78.

Średni rynkowy czynsz najmu możliwy do uzyskania za lokal położony w S. przy ul. (...) w S. wynosił 1 248 zł.

#### ***Dowód:***

- opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości z dnia 30 września 2022 roku – k. 115 – 148.

#### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo okazało się nieuzasadnione i podlegało oddaleniu w całości.

Podstawę prawną rozstrzygnięcia w zawisłej sprawie stanowiły przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (Dz. U. nr 16, poz. 93 ze zm.) oraz Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm.).

Zgodnie z art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie lokatorów [...] osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. 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.

Stosownie do treści art. 18 ust. 3 osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w

wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Natomiast zgodnie z treścią art. 18 ust. 5 omawianej ustawy Jeżeli osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy wyroku gmina nie dostarczyła lokalu, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 i 1495).

Zgodnie z treścią art. 417 § 1 k.c. 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. Art. 417 § 1 k.c. dla powstania odpowiedzialności odszkodowawczej jednostki samorządu terytorialnego wymaga zaistnienia trzech przesłanek: zdarzenia, z którym ustawa łączy obowiązek odszkodowawczy określonego podmiotu, powstania szkody oraz istnienia normalnego związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy szkodą a niezgodnym z prawem działaniem lub zaniechaniem przy wykonywaniu władzy publicznej.

Pozwana wnosząc sprzeciw od nakazu zapłaty zakwestionowała fakt wystąpienia szkody po stronie powódki, jej wysokość, jak również podniosła, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie zachodzi bezprawność zaniechania pozwanej, aż wreszcie adekwatny związek przyczynowy między ewentualną szkodą powoda, a zaniechaniem pozwanej. Pozwana podniosła również zarzut nadużycia prawa podmiotowego. Tym samym pozwana zakwestionowała zaistnienie wszystkich przesłanek swojej odpowiedzialności odszkodowawczej. Pozwana Gmina w toku niniejszej sprawy dowodziła, że jej zaniechanie w przedmiocie dostarczenia lokalu socjalnego w okolicznościach przedmiotowej sprawy nie było bezprawne, bowiem nie wypełnia znamion niezgodnego z prawem działania lub zaniechania przy wykonywaniu władzy publicznej, stosownie do treści art. 417 § 1 k.c. Pozwana w tym zakresie powołała się pogląd, że samo niedostarczenie lokalu socjalnego nie może być uznane za noszące znamiona bezprawności.

Wyrokiem Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 17 kwietnia 2019 roku, sygn. akt (...) Sąd orzekł, że E. W. przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Powyższy wyrok zaskarżyła Gmina M. S. wnosząc od niego apelację, która została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego w S. z dnia 30 września 2020 roku wydanego w sprawie (...) (k. 24 akt). Ostatecznie zatem wyrok ustalający prawo E. W. do lokalu socjalnego uprawomocnił się w dniu 30 września 2020 roku.

Za ugruntowane należy uznać w judykaturze stanowisko, że odpowiedzialność odszkodowawcza gminy ma charakter odpowiedzialności deliktowej, a jej podstawową przesłanką jest bezprawność działania sprawcy szkody. Przesłanka bezprawności działania gminy jest związana z jej wiedzą o wyniku procesu, w którym zapadł wyrok eksmisyjny, stwierdzający istnienie uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Innymi słowy, bezprawność polegająca na zaniechaniu wykonania obowiązku ustawowego, stwierdzonego wyrokiem, może być przypisana gminie jedynie pod warunkiem ustalenia, że gmina o takim obowiązku wiedziała. Jednakże ocena, czy miało miejsce bezprawne zaniechanie wykonania orzeczonego obowiązku przez gminę, powinna obejmować także rozważenie indywidualnie w każdej sprawie możliwości podjęcia wymaganych czynności już z chwilą uzyskania informacji o treści wyroku (tak Sąd Najwyższy w wyrokach 13 maja 2015 roku, sygn. akt V Ca 1/15, sygn. akt V Ca 2/15). Oczywiście, w niniejszej sprawie nie mamy do czynienia z klasycznym przykładem wyroku eksmisyjnego stwierdzającego uprawnienie do lokalu socjalnego, niemniej rozważania prawne na tym tle są aktualne.

Na kanwie podobnych spraw problematyczne okazało się ustalenie od jakiego momentu należy liczyć termin niewykonania tego obowiązku - od chwili wydania prawomocnego wyroku orzekającego eksmisję z zastrzeżeniem uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego (w niniejszej sprawie prawomocnego wyroku ustalającego uprawnienie do lokalu socjalnego), czy też w terminie późniejszym, uwzględniającym konieczność zawiadomienia gminy o konieczności zapewnienia lokalu socjalnego osobom do tego uprawnionym oraz z uwzględnieniem konieczności podjęcia pewnych czynności organizacyjnych gminy przed złożeniem oferty osobom uprawnionym dostarczenia lokalu socjalnego. W konsekwencji przyjęcie tego drugiego stanowiska, zaniechanie dostarczenia przez gminę lokalu socjalnego w okresie czasu pomiędzy uprawomocnieniem się wyroku eksmisyjnego, a zawiadomieniem-wezwaniem gminy nie można było uznać za działanie bezprawne, które uzasadniałoby odpowiedzialność na podstawie art. 417 k.c.

W ocenie sądu należy podzielić wyrażony w orzecznictwie pogląd, że brak stosunku zobowiązaniowego pomiędzy właścicielem lokalu, a gminą wyklucza zastosowanie art. 455 k.c. do określenia terminu, w którym powstaje obowiązek gminy do złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (tak Sąd Najwyższy w wyrokach 13 maja 2015 roku, sygn. akt V Ca 1/15, sygn. akt V Ca 2/15).

Wyrok Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 17 kwietnia 2019 roku wydany w sprawie (...), utrzymany następnie przez Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 30 września 2020 roku ustalający, że E. W. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego od Gminy M. S. nie określał terminu wykonania obowiązku przez gminę, a jedynie formułował uprawnienie dla lokatora do otrzymania lokalu socjalnego. Za przesądzone w judykaturze należy uznać, że odpowiedzialność zaś odszkodowawcza gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego w celu wykonania wyroku eksmisyjnego stanowi bezprawne zaniechanie wykonywania obowiązku wynikającego z ustawy, a nie z mocy orzeczenia sądowego (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 kwietnia 2010 roku, P 1/08, OTK-A 2010). Zawieranie z uprawnionymi umów najmu lokali socjalnych jest bowiem formą realizacji zadań administracji publicznej przez organy samorządu terytorialnego w tzw. nie władczych formach działania administracji, co mieści się w zakresie pojęcia „wykonywania władzy publicznej” w rozumieniu art. 417 k.c. (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 listopada 2012 roku, sygn. akt I CSK 292/12). W zakresie rozstrzygnięcia stwierdzającego uprawnienie do lokalu socjalnego, orzeczenie nie stwierdza obowiązku nadającego się do przymusowego wykonania, ani nie kreuje po stronie uprawnionego roszczenia o zawarcie z nim umowy najmu lokalu socjalnego.

Wykonanie obowiązku zaoferowania lokalu socjalnego do wynajęcia wymaga złożenia stosownego oświadczenia przez gminę wobec tych osób, którym to uprawnienie przysługuje. W typowej sytuacji zastrzeżenie dłużnikowi uprawnienia do lokalu socjalnego powoduje, że wyrok orzekający o obowiązku opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego nie może podlegać wykonaniu przed złożeniem dłużnikowi oferty zawarcia z nim umowy najmu konkretnego lokalu socjalnego. Do momentu złożenia dłużnikowi przez gminę oferty zawarcia z nim umowy najmu lokalu socjalnego wyrokowi nie może być nadana klauzula wykonalności, gdyż wykonanie tytułu jest uzależnione od tego zdarzenia (art. 786 k.p.c.) Skoro obowiązek wykazania wystąpienia zdarzenia, o którym mowa w art. 786 k.p.c., ma obciążać wierzyciela, to może on wezwać gminę, aby wykonała swój obowiązek wobec dłużnika i dostarczyła wierzycielowi dowód jego wykonania. Z takim żądaniem może również wystąpić sam dłużnik. W istocie więc odpowiedzialność odszkodowawcza gminy wynikająca z art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 u.o.l. za niedostarczenie osobom uprawnionym lokalu socjalnego związana jest z zaniechaniem podjęcia przez gminę czynności umożliwiających wierzycielowi przeprowadzenie skutecznej egzekucji (tak też Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z 18 stycznia 2019 roku, sygn. akt I ACa 406/18).

Zdaniem Sądu również w sytuacji wydania wyroku ustalającego uprawnienie do lokalu socjalnego, jak w niniejszej sprawie, wierzyciel winien wezwać gminę, aby wykonała swój obowiązek, ewentualnie z takim żądaniem mógłby wystąpić dłużnik. Może się przecież zdarzyć tak, że osoba zajmująca bezumownie dany lokal mieszkalny uiściła zaległości, zaczęła regularnie opłacać czynsz i inne opłaty, a właściciel ten fakt zaakceptował i zawarł z lokatorem umowę najmu. Albo były lokator może z własnej woli opuścić zajmowany lokal, nie korzystając z przyznanego mu uprawnienia do lokalu socjalnego.

Na gruncie niniejszej sprawy po wydaniu i uprawomocnieniu się wyroku z dnia 30 września 2020 roku żadna z zainteresowanych stron tj. ani E. W., ani też powodowa Spółka nie wykazała zainteresowania realizacją zapadłego w tym przedmiocie orzeczenia. Przez długi czas żadna bowiem ze stron nie zwróciła się do pozwanej Gminy o realizację przedmiotowego wyroku, wreszcie żadna ze stron nie poinformowała pozwanej Gminy, iż oczekuje na jego realizację. Dopiero bowiem w dniu 22 kwietnia 2021 roku, a więc po blisko siedmiu miesiącach po uprawomocnieniu się wyroku ustalającego uprawnienie do lokalu socjalnego dla E. W., powódka skierowała do pozwanej wniosek o udzielenie informacji, czy E. W. została złożona oferta najmu lokalu socjalnego z uwagi na chęć kontynuowania postępowania egzekucyjnego względem w/w. W kontekście powyższego pozwana w terminie niespełna dwóch tygodni skierowała do E. W. ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, a więc znając realia oczekiwania na lokal socjalny na lokalnym rynku jak i w całym kraju – w trybie ekspresowym, co potwierdził świadek M. J. (w tym zakresie Sąd uznał za

wiarygodne, w połączeniu z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w niniejszej sprawie doprowadziło do oddalenia powództwa).

To zatem na właścicielu lokalu, jeżeli nie uczynił tego wcześniej sam były lokator, spoczywa ciężar zgłoszenia gminie, iż nadszedł czas realizacji spoczywającego na niej obowiązku stanowiącego odzwierciedlenie orzeczonego uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Jak wynika bowiem z treści Wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2014 r. wydanego w sprawie V CNP 32/13 odpowiedzialność odszkodowawcza gminy wynikająca z art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego za niedostarczenie osobom uprawnionym do lokalu socjalnego z mocy wyroku związana jest z zaniechaniem podjęcia przez gminę czynności umożliwiających wierzycielowi przeprowadzenie skutecznej egzekucji. (...) Wykładnia przepisów art. 14 ust. 1 w zw. z art. 4 ust. 2 i art. 18 ust. 5 u.o.p.l., według której termin wykonania przez gminę obowiązku dostarczenia osobom uprawnionym lokalu socjalnego zobowiązany do opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego, nie przypada na dzień uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego, lecz dopiero w terminie późniejszym, po wezwaniu właściwej gminy do wykonania tego obowiązku przez wierzyciela lub dłużnika z tytułu egzekucyjnego przy uwzględnieniu odpowiedniego czasu na znalezienie i przygotowanie przez gminę dla osób uprawnionych odpowiedniego lokalu socjalnego, nie można uznać za szczególnie rażąco błędnej bądź niewątpliwie sprzecznej z zasadniczymi i niepodlegającymi różnej wykładni przepisami. Należy mieć także na względzie, że stanowisko, iż obowiązek dostarczenia przez gminę osobie uprawnionej lokalu socjalnego nie aktualizuje się już z chwilą uprawomocnienia się wyroku orzekającego o obowiązku wydania lokalu mieszkalnego zostało wyrażone również w orzecznictwie innych sądów powszechnych (por. wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 3 kwietnia 2012 r., I ACa 250/12, nie publ.), jak również w piśmiennictwie prawniczym (por. "Odpowiedzialność za zajmowanie lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego w świetle art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów" Joanny Misztal-Koneckiej). W cytowanym już wyżej uzasadnieniu wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 kwietnia 2010 r., P 1/08 stwierdzono, że osoby uprawnione powinny bez zwłoki uzyskać najem lokalu socjalnego. Takie stanowisko zakłada więc istnienie pewnego usprawiedliwionego przedziału czasu niezbędnego do wykonania przez gminę ciężącego na niej z mocy prawa obowiązku dostarczenia osobie uprawnionej lokalu socjalnego. Dopiero wówczas, gdy wyposażona w tę wiedzę gmina nie czyni zadość wspomnianemu obowiązkowi, dopuszcza się bezprawnego zaniechania rodzącego odpowiedzialność odszkodowawczą, o której mowa w art. 18 ust. 5 ustawy w zw. z art. 417 k.c. (tak m.in. wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi - III Wydziału Cywilnego Odwoławczego z dnia 16 stycznia 2018 roku, sygn. akt III Ca 1613/17).

W konsekwencji uznać należy, że obowiązek gminy złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego aktualizuje się z chwilą zawiadomienia gminy o tym, że dłużnik chce skorzystać ze swojego uprawnienia lub gdy wierzyciel wezwie gminę do wykonania obowiązku.

Biorąc pod uwagę powyższe, w ocenie Sądu, działanie pozwanej Gminy nie było bezprawne, bowiem nie doszło do zaniechania wykonania obowiązku publicznoprawnego wynikającego z ustawy. Podmiot odpowiedzialny za skutki zaniechania musi mieć bowiem świadomość nie tylko tego, że określony obowiązek został na niego włożony, np. w drodze wyroku sądowego, ale i tego, że wystąpiły okoliczności, które skutkują aktualizacją tego obowiązku. Powtórzyć trzeba, że Sąd rozpoznający niniejszą sprawę podziela pogląd, zgodnie z którym brak stosunku zobowiązaniowego pomiędzy właścicielem lokalu, a gminą wyklucza zastosowanie art. 455 k.c. do określenia terminu, w którym powstaje obowiązek gminy do złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, a ten aktualizuje się z chwilą zawiadomienia gminy o tym, że dłużnik chce skorzystać ze swojego uprawnienia lub gdy wierzyciel wezwie gminę do wykonania obowiązku.

Skoro zatem pozwana Gmina o roszczeniu powódki, a więc konieczności zorganizowania lokalu socjalnego dowiedziała się dopiero z pisma z dnia 22 kwietnia 2021 roku (wobec braku dowodów skierowania wcześniej pism w tym przedmiocie do pozwanej), zatem dopiero też od tego momentu winna liczyć się z obowiązkiem zapewnienia lokalu socjalnego E. W., co też wymaga podjęcia czynności o charakterze organizacyjnym, które zajmują określony czas. Co istotne, po powzięciu wiedzy o roszczeniu powódki, pozwana już w dniu 6 maja 2021 roku skierowała do E. W. ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, którą E. W. przyjęła i w dniu 15 lipca 2021 roku podpisana została

stosowna umowa (najmu). Dodatkowo w dniu 9 sierpnia 2021 roku E. W. zwróciła komornikowi klucze od lokalu przy ul. (...). Jak już wcześniej wspomniano okres pomiędzy otrzymaniem pisma od powódki a skierowaniem oferty najmu lokalu socjalnego E. W. w świetle zgromadzonego materiału dowodowego, w tym zeznań świadka M. J. (pracownika (...)) w S.) był ekspresowy.

Powództwo obejmowało okres odszkodowania do dnia 30 kwietnia 2021 r. włącznie. Od złożenia pisma z dnia 22 kwietnia do 30 kwietnia 2021 r. minęło zatem 8 dni objętych żądaniem pozwu. Sąd jednak za te dni również nie uważał za słuszne zasądzenie odszkodowania. Jak bowiem bezspornie przyjmuje się w orzecznictwie, jeżeli w wezwaniu o zapłatę skierowanym do dłużnika nie określono terminu i nie wynika on z ustawy, przyjmuje się, iż usprawiedliwionym okresem na realizację zobowiązania jest 14 dni i dopiero po tym czasie słusznie należą się odsetki od niezapłaconej kwoty. Powyższa praktyka orzecznicza jest adekwatna również do realizacji innych obowiązków niż zapłata – jak właśnie przedmiotowe zobowiązanie do zaferowania lokalu socjalnego. W ocenie Sądu, skoro pozwanej Gminie nie określono terminu na zrealizowanie obowiązku orzeczonego wyrokiem, to pisemne wezwanie (tu pismo informujące) z dnia 22.04.2021 r. otworzyło dopiero 14-dniowy termin na wykonanie zobowiązania. Gmina w dniu 6 maja 2021 r. przedstawiła uprawnionej ofertę, tak więc uczyniła to dokładnie 14 dnia od daty pisma z dnia 22.04.2021 r.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności Sąd oddalił powództwo (pkt 1. wyroku).

W niniejszej sprawie Skarb Państwa pokrył część kosztów sądowych (wynagrodzenie biegłego ponad kwotę uiszczoną przez powódkę zaliczki na przeprowadzenia dowodu z jego opinii w kwocie 500 zł) w wysokości 968,60 zł, którą Sąd nakazał ściągnąć od powódki (art. 113 ust. 1 u.k.s.c.) w związku z przegraniem przez nią procesu w całości. Koszt opinii łącznie wyniósł bowiem kwotę 1 468,60 zł i został pokryty z wpłaconej przez powódkę zaliczki do kwoty 500 zł. O powyższym orzeczono jak w pkt. 2 wyroku.

W oparciu o art. 98 §1, 1<sup>1</sup> i 3 k.p.c. Sąd obciążył powódkę jako stronę przegrywającą proces, kosztami postępowania w całości. O kosztach orzeczono w punkcie 3 wyroku, zasądzając od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1 800 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na którą to kwotę składały się koszty zastępstwa procesowego powódki w kwocie 1 800 zł (§ 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych).

Sędzia Marta Karnacewicz

Szczecin , dnia 23 stycznia 2023 roku