

Sygn. akt: I C 19/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 kwietnia 2015 r.

Sąd Rejonowy w Tucholi I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Jankowska
Protokolant:	stażystka Kamila Gierszewska

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2015 r. w Tucholi na rozprawie

sprawy z powództwa M. F.

przeciwko Gminie W.

o zapłatę

1. uchyła wyrok zaoczny Sądu Rejonowego w Tucholi z dnia 05.12.2012 r. w sprawie I C 19/15 (poprzednio I C 649/12 co do pozwanej Gminy W. i zasądza od pozwanej Gminy W. na rzecz powódki M. F. kwotę 597,00 zł (pięćset dziewięćdziesiąt siedem 00/100 złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10.09.2012 r. do dnia zapłaty z tym zastrzeżeniem że spełnienie świadczenia przez pozwaną Gminę W. lub pozwanych I. S., K. S., A. S., B. S. zwalnia drugiego dłużnika,
2. w pozostałym zakresie powództwo oddala,
3. nie obciąża pozwanej Gminy W. kosztami procesu.

UZASADNIENIE

Powódka M. F. wniosła o zasądzenie od pozwanych I. S., K. S., A. S., B. S. i Gminy W. solidarnie kwoty 5.700 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż pozwani I. S., K. S., A. S. i B. S. zajmują bez podstawy prawnej należący do powódki lokal mieszkalny nr (...) położony w W. przy ul. (...). (...) Wyrokiem z dnia 8 grudnia 2010 r. w sprawie I C 172/10 Sąd Rejonowy w Tucholi nakazał pozwanym opróżnienie tego lokalu, wstrzymując wykonanie eksmisji do czasu wskazania pozwanym lokalu socjalnego przez Gminę W.. Zaproponowany przez Gminę lokal socjalny położony w P. nie spełnia, zdaniem powódki, warunków lokalu socjalnego i z tego tytułu pozwani nie przyjęli oferty najmu tego lokalu. Zaproponowany lokal składał się bowiem z jednego pokoju, w którym zamieszkać miały trzy dorosłe kobiety i jeden niepełnosprawny mężczyzna. Ponadto lokal ten znajdował się 15 km od obecnego miejsca zamieszkania pozwanych, w dodatku słabo skomunikowanym z miejscowością, w której znajduje się centrum życiowe pozwanych. Wobec powyższego uzasadniona jest odpowiedzialność pozwanych za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego powódki.

Wyrokiem zaocznym z dnia 5 grudnia 2011 r. Sąd uwzględnił w całości żądanie pozwu (k. 47). Wyrok ten uprawomocnił się wobec pozwanych I. S., K. S., A. S., B. S. w całości. W sprzeciwie od wyroku zaocznego złożonym przez pozwaną

Gminę W. (k. 57-58) wniesiono o uchylenie wyroku oraz oddalenie powództwa, a także zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej Gminy kosztów procesu według norm przepisanych. Wskazano, iż pozwana Gmina zaoferowała pozwanym I. S., K. S., A. S. i B. S. lokal socjalny, znajdujący się w P., czyli 7 km od dotychczasowego miejsca zamieszkania pozwanych. Pozwani odmówili przyjęcia tego lokalu, mimo że spełnia on wymogi ustawowe dla lokali socjalnych określone w art. 2 ust. 1 pkt. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Na rozprawie w dniu 4 lutego 2014 r. pełnomocnik powódki rozszerzył powództwo o żądanie ustalenia niespełniania przez zaoferowany lokal wymogów lokalu socjalnego, zaś w piśmie procesowym z dnia 28 sierpnia 2014 r. (k. 118-119) rozszerzył powództwo do kwoty 7.960 zł, a następnie pismem z dnia 30 marca 2015 r. – do kwoty 9.950 zł. W ocenie pełnomocnika powódki, pozwana Gmina nie wywiązała się skutecznie ze swego ustawowego obowiązku zapewnienia rodzinie S. lokalu socjalnego, nie wydała decyzji administracyjnej o przyznaniu im konkretnego lokalu, a następnie wynajęła tenże lokal innej osobie.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

Bezsporne między stronami jest to, iż w dniu 8 grudnia 2010 r. zapadł w sprawie I C 172/10 prawomocny wyrok Sądu Rejonowego w Tucholi, którym nakazano pozwanym I. S., K. S., A. S. i B. S. opróżnienie i wydanie powódce lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...).(…), orzeczono o prawie pozwanych, za wyjątkiem A. S., do lokalu socjalnego i wstrzymano wykonanie wyroku do czasu złożenia przez Gminę W. oferty najmu takiego lokalu.

Pismem z dnia 12 stycznia 2011 r. powódka reprezentowana przez swojego pełnomocnika zawiadomiła pozwaną Gminę W. o treści powyższego wyroku.

Pismem z dnia 4 marca 2011 r., doręczonym adresatom dnia 8 marca 2011 r., pozwana Gmina W. złożyła pozwanym I. S., K. S., A. S. i B. S. ofertę najmu lokalu socjalnego numer (...) położonego w (...) I, o powierzchni 41, 38 m², składający się z pokoju, przedpokoju, kuchni i łazienki. Pismem z dnia 14 marca 2011 r. pozwani odmówili przyjęcia powyższej oferty najmu wskazując, iż domagają się mieszkania na terenie W. składającego się z przynajmniej dwóch pokoi, kuchni i łazienki. Zdaniem pozwanych, lokal zaoferowany przez Gminę nie jest przystosowany do zamieszkania czterech dorosłych osób, w tym trzech kobiet i niepełnosprawnego mężczyzny.

Zaoferowany pozwanym lokal spełnia warunki lokalu socjalnego określone w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. W dniu 29 maja 2012 r. została zawarta umowa najmu tego lokalu z innym najemcą.

Wartość rynkowa czynszu najmu lokalu powódki to kwota 199 zł miesięcznie.

(dowód: opinia biegłego – k. 78-119, zawiadomienie powódki - k. 11, oferta najmu lokalu socjalnego – k. 12, odmowa zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego – k. 13, umowa najmu – k. 167-168)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o okoliczności bezsporne oraz zawarte w aktach sprawy i wymienione powyżej dokumenty urzędowe i prywatne, których prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała. Kwestią sporną wymagającą rozstrzygnięcia na gruncie niniejszego postępowania było ustalenie istnienia oraz zakresu ewentualnej odpowiedzialności pozwanej Gminy W. za niewykonanie nałożonego na nią w wyroku sądowym obowiązku w postaci dostarczenia rodzinie S. lokalu socjalnego. Zgodnie z art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego odszkodowania uzupełniającego. 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. Jeżeli lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z

mocy wyroku nie dostarczyła, gmina, wówczas właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy na podstawie art. 417 k.c. (art. 18 ust. 5 ww. ustawy). Obowiązek gminy określony w art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, polega zatem na złożeniu oferty wynajęcia lokalu socjalnego spełniającego wymagania określone w art. 2 ust. 1 pkt 5 wskazanej ustawy tej osobie, której służy uprawnienie do otrzymania takiego lokalu. Z ustawy nie wynika przy tym, przez jaki czas złożona oferta ma wiązać gminę, a zatem wyznacza ona ten okres samodzielnie. W niniejszym przypadku termin ten wynosił 14 dni. Gmina nie może przy tym w żaden sposób zmusić uprawnionego, by przyjął ofertę, a przeniesienie takiej osoby przy użyciu środków przymusu do zaoferowanego lokalu socjalnego zanim zmanifestuje ona wolę zawarcia umowy najmu tego lokalu byłoby równoznaczne ze spowodowaniem zajęcia lokalu bez tytułu prawnego, w warunkach gdy lokale socjalne mają być udostępniane uprawnionym nie na podstawie władczych działań organów państwa, na co mylnie wskazywał pełnomocnik powódki oczekując wydania w tym zakresie decyzji administracyjnej, ale na podstawie umów najmu. Przewidziany w art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego obowiązek gminy dostarczenia lokalu socjalnego uprawnionej osobie gaśnie zatem z upływem terminu związania gminy skutecznie złożoną ofertą zawarcia z uprawnionym umowy najmu lokalu socjalnego (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 listopada 2012 r., I CSK 292/12) Gmina, która uprawnionemu do lokalu socjalnego złożyła skuteczną ofertę wynajęcia lokalu socjalnego może się powoływać na skutek w postaci wygaśnięcia jej obowiązku także w postępowaniu o odszkodowanie prowadzonym z inicjatywy wierzyciela tego obowiązku w oparciu o art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Wykonanie przez gminę obowiązku zaoferowania lokalu socjalnego do wynajęcia wymaga złożenia stosownego oświadczenia wobec wszystkich, którym to uprawnienie przysługuje (co nastąpiło w niniejszej sprawie). Nie oznacza to, że każdemu uprawnionemu do lokalu socjalnego w związku z orzeczeniem jego eksmisji z dotychczas zajmowanego lokalu wraz z innymi jeszcze osobami, ma być zaoferowany samodzielny lokal socjalny, odrębny od lokali zaoferowanych innym współeksmitowanym osobom. Powyższe oznacza, że gmina może zaoferować jeden lokal socjalny dla uprawnionych członków rodziny, obowiązanych na mocy orzeczenia sądu do opuszczenia i opróżnienia tego samego lokalu zajmowanego dotąd wspólnie. W art. 14 ust. 2 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego ustawodawca wskazał bowiem jedynie, że jeśli w wyroku orzeczono o uprawnieniu do lokalu socjalnego dwóch lub więcej osób, gmina jest obowiązana zapewnić im co najmniej jeden lokal socjalny. Definicję lokalu socjalnego zawarto zaś w art. 2 ust. 1 pkt 5 ww. ustawy, określając jednocześnie powierzchnię, która ma przypadać na członka gospodarstwa domowego osoby, z którą zostanie zawarta umowa najmu takiego lokalu (powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m²). Oznacza to, że ilość osób pozostających we wspólnym gospodarstwie, z których każdej może przysługiwać odrębne uprawnienie do dostarczenia jej lokalu socjalnego w związku z wykonaniem orzeczenia o eksmisji, musi być uwzględniona przez gminę w ofertach zawarcia umowy najmu tego samego lokalu socjalnego. Z uwagi na fakt, iż bezspornie pozwana Gmina W. złożyła tę ofertę wszystkim uprawnionym, zaś zaoferowany przez nią lokal – wbrew twierdzeniom strony powodowej – spełniał warunki lokalu socjalnego, przyjąć należy, że obowiązek pozwanej Gminy dostarczenia tego lokalu wygasł wraz ze złożeniem oferty dłużnikom obowiązku opuszczenia, opróżnienia i wydania powodowi lokalu mieszkalnego, bo po złożeniu nieprzyjętej przez uprawnionych oferty, wyrok eksmisyjny mógł być wykonany. Momentem, który uruchamia odpowiedzialność odszkodowawczą gminy jest zaś zawiadomienie jej o treści wyroku eksmisyjnego z prawem do lokalu socjalnego, gdyż w ten sposób wierzyciel informuje zobowiązaną, że ma ona dostarczyć osobie eksmitowanej lokal socjalny (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 27 maja 2014 r., V ACa 606/13). Z uwagi zatem na fakt, iż powódka o treści wyroku eksmisyjnego zawiadomiła pozwaną Gminę W. w styczniu 2011 r., zaś z dniem 22 marca 2011 r. oferta najmu lokalu socjalnego złożona przez tę Gminę rodzinie S. przestała wiązać z uwagi na odmowę jej przyjęcia, obowiązek pozwanej Gminy trwał 3 miesiące i z tego też powodu Sąd uwzględnił powództwo w części obejmującej wartość czynszu rynkowego za ten okres w oparciu o art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12 września 2012 r., czyli dnia wniesienia pozwu (pkt. 1 wyroku), a w pozostałej części powództwo oddalił (pkt. 2 wyroku), także w zakresie żądania ustalenia niespełniania przez zaoferowany lokal warunków lokalu socjalnego z uwagi na brak interesu prawnego powódki w ustaleniu tej kwestii (art. 189 k.p.c.).

O kosztach procesu (pkt. 3 wyroku) Sąd orzekł w oparciu o art. z art. 348 k.p.c. w zw. 102 k.p.c. Wprawdzie bowiem koszty rozprawy zaocznej i sprzeciwu ponosi pozwany co do zasady, jednak w niniejszej sprawie pozwany przegrał w nieznacznej tylko części, co uzasadniało nie obciążanie go kosztami procesu.