

Sygn. akt I C 862/14 upr

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 września 2016 roku

Sąd Rejonowy w Chełmnie Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący : SSR Julita Preis

Protokolant: sekr. sąd. Małgorzata Beska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 września 2016 roku w C.

sprawy z powództwa W. P.

przeciwko Gminie M. C.

o zapłatę

orzeka :

I. Zasadza od pozwanej Gminy M. C. na rzecz powódki W. P. kwotę 1.224,00 zł ( jeden tysiąc dwieście dwadzieścia cztery złote ) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od następujących kwot:

- od kwoty 190,00 zł ( sto dziewięćdziesiąt złotych) od dnia 11 listopada 2014 roku do dnia zapłaty.
- od kwoty 190,00 zł ( sto dziewięćdziesiąt złotych) od dnia 11 grudnia 2014 roku do dnia zapłaty.
- od kwoty 190,00 zł ( sto dziewięćdziesiąt złotych) od dnia 11 stycznia 2015 roku do dnia zapłaty.
- od kwoty 190,00 zł ( sto dziewięćdziesiąt złotych) od dnia 11 lutego 2015 roku do dnia zapłaty.
- od kwoty 190,00 zł ( sto dziewięćdziesiąt złotych) od dnia 11 marca 2015 roku do dnia zapłaty.
- od kwoty 190,00 zł ( sto dziewięćdziesiąt złotych) od dnia 11 kwietnia 2015 roku do dnia zapłaty.
- od kwoty 84,00 zł ( osiemdziesiąt cztery złote) od dnia 10 października 2015 roku do dnia zapłaty.

II. Oddała powództwo w pozostałej części.

III. Zasadza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 281,10 zł ( dwieście osiemdziesiąt jeden złotych dziesięć groszy) z tytułu kosztów procesu.

I C 862/14

## UZASADNIENIE

Powódka W. P. w pozwie z dnia 03 listopada 2014 r. , wniesionym w dniu 07 listopada 2014 r. przeciwko Gminie M. C. domagała się : zasądzenia od pozwanej odszkodowania w wysokości 190,00 zł miesięcznie z tytułu niezłożenia pozwanemu przez Gminę M. C. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, zasądzenia od pozwanej na rzecz

powódki odsetek od dnia 27.10.2014 r. do dnia zapłaty i zasądzenia od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania pozwu powódka wskazała, że pozwana Gmina M. C. nie wyraziła dobrej woli w sprawie negocjowania odszkodowania. Pozwana nie określiła też terminu pozyskania stosownego lokalu socjalnego.

Pozwana Gmina M. C. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego, ustalonych na podstawie złożonego zestawienia, a w razie jego braku na podstawie norm przepisanych.

W uzasadnieniu swego stanowiska pozwana wskazała, że pozwem z dnia 3 listopada 2014 r. powódka zażądała zasądzenia na jej rzecz odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego osobie nie wskazanej w treści pozwu. Pozwana podniosła, że powódka wytaczając powództwo nie wykazała: czy w dalszym ciągu przysługuje jej prawo własności nieruchomości, w jakiej wielkości jest mieszkanie i na jakiej podstawie zażądała odszkodowania w kwocie 190 zł miesięcznie oraz co składa się na odszkodowanie dochodzone przed sądem. Pozwana wskazała, że zgodnie z treścią art. 6 kc ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Powódka w ocenie pozwanej w żaden sposób nie wykazała przysługującego jej roszczenia. Pozwana wskazała, że przede wszystkim powódka nie wykazała, czy jest właścicielem nieruchomości, za którą zamierza uzyskiwać od gminy odszkodowania. Podstawą do wykazania własności jest odpis księgi wieczystej, z której wynika, kto jest właścicielem nieruchomości. Należy przy tym podkreślić, że jedynie właścicielowi przysługuje roszczenie o zapłatę odszkodowania. Brak wykazania tak podstawowej przesłanki jak tytuł własności oznacza de facto, że powództwo powinno zostać oddalone. Pozwana podniosła, że w postępowaniu cywilnym obowiązuje tzw. prekluzja dowodowa. Powyższe oznacza, że wszystkie dowody powinny być złożone wraz z pozwem a dowody złożone później powinny zostać oddalone. Powyższe miało na celu, zgodnie z zamierzeniami ustawodawcy, przyspieszenie postępowania i doprowadzenie do sytuacji, że postępowanie cywilne będzie prowadzone szybko i przez osoby wiedzące, co chcą uzyskać na podstawie postępowania sądowego.

W dalszej kolejności pozwana podkreśliła, że powódka w żaden sposób nie wykazała, na jakiej podstawie dochodzi kwoty 190 zł miesięcznie czyli rocznie 2.280,00 zł. Powódka nie dołączyła żadnego rozliczenia oraz nie

wykazała, że mogłaby taką kwotę otrzymać na wolnym rynku. Tymczasem z pozwu nie wynika nawet jaka jest wielkość mieszkania za które powódka żąda odszkodowania. Powyższe wskazuje, że powódka nie jest przygotowana do procesu sądowego, gdyż to na nią ustawodawca nałożył obowiązek wykazania

zarówno roszczenia jak i podstaw prawnych tegoż roszczenia. Pozwana wskazała, że powódka w żaden sposób nie starała się zawrzeć z miastem porozumienia. Powódka, co prawda wysłała do pozwanej pismo, w którym domagała się odszkodowania, jednakże nie wykazała, w jakiej wysokości miałyby być wypłacane środki. Ponadto powódka nie wykazała, jaka jest wielkość mieszkania, za które żąda tegoż odszkodowania. Powyższe oznacza, że powódka nie wskazała podstawy roszczenia oraz nie podjęła żadnych prób ugodowego załatwienia sprawy. Samo wezwanie powódki zawarte w piśmie z dnia 14 października 2014 r. nie jest wystarczające do rozpoczęcia postępowania sądowego, a powyższe oznacza, że postępowanie sądowe jest co najmniej przedwczesne. Z pisma tego nie wynika bowiem, jakie jest roszczenie powódki, na jakiej podstawie taką kwotę ustaliła oraz jaka jest wielkość mieszkania. Szczególnie ostatni element wskazany wyżej jest dla pozwanej bardzo istotny, gdyż w zależności od wielkości mieszkania ustalana jest kwota ugodowego odszkodowania. Powódka nie wykazała też co wchodzi w skład żadanego odszkodowania, a powyższe jest istotne w świetle przepisów ustawy o ochronie lokatorów (...).

W piśmie procesowym z dnia 28 maja 2015 r. powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej Gminy M. C. odszkodowania z tytułu niedostarczenia określonego wyrokiem Sądu Rejonowego w Chełmnie I (...) za okres od dnia 22.09.2014 r. do 24.04.2015 r. kwoty 1140,00 zł plus odsetki ustawowe. Powódka wskazała, że w/w kwota wynika z wysokości czynszu tj. 190 zł miesięcznie pomnożone przez 6 miesięcy. Powódka wniosła także o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania sądowego oraz zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powódka wskazała, że jest właścicielką nieruchomości położonej w C. przy ul. (...) i posiada ona pierwszą oraz drugą kondygnację na których mieszczą się cztery lokale mieszkalne, w tym lokal mieszkalny zajmowany przez pana Z. B., składający się z pokoju, kuchni, korytarza i piwnicy, na co dowód stanowi kopia aktu notarialnego i kopia ksiąg wieczystych. Kwota czynszu 190 zł/ miesięcznie powstała w wyniku umowy ustnej i pisemnej pomiędzy wynajmującym a najemcą Z. B.. Powierzchnia pokoju II piętra wynosi 21,98m<sup>2</sup> i kuchni 9,21 m<sup>2</sup>, razem 31,19 m<sup>2</sup>, czynsz za 1 m<sup>2</sup> winien wynosić 7 zł, co daje kwotę 218,33 zł, czynsz w wysokości 190 zł był zaniżony z uwagi na ciężką sytuację materialną najemcy będącego emerytem. Powódka w piśmie do Urzędu Miasta C. z dnia 14.10.2014 roku zwróciła się z prośbą o realizację wyroku Sądu Rejonowego w Chełmnie, a tym samym o negocjacje w zakresie wysokości odszkodowania. W odpowiedzi na pismo powódki Burmistrz Miasta C. nie zajął żadnego stanowiska w zakresie terminu realizacji pkt. II wyroku w sprawie I (...). W związku z powyższym odmowa płacenia przez pozwaną nie jest zasadna. Powódka podkreśliła, że odpowiedzialność Gminy, która nie dostarczyła lokalu socjalnego na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie lokatorów (...) w związku z art. 417 kc odnosi się do szkody w pełnej wysokości i nie jest ograniczona jedynie do wysokości odszkodowania, jakie zobowiązani są uiszczać lokatorzy, którym w wyroku nakazującym eksmisję przyznane zostało uprawnienie do lokalu socjalnego. Odpowiedzialność odszkodowawcza Gminy wobec właściciela za niedostarczenie lokalu socjalnego nie jest odpowiedzialnością subsydiarną w stosunku do obowiązku tej osoby wynikającego z artykuł 18 ust. 1 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów ( wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19.06.2008 roku wydany w sprawie V CSK 31/08 ), z czego wynika, że właściciel lokalu nie musi wykazywać, że nie uzyska zaspokojenia w stosunku do byłego lokatora, któremu przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego. Uwzględniając powyższe powódka będąc właścicielką nieruchomości zabudowanej budynkiem, w którym znajduje się lokal mieszkalny, w którym pozostał lokator, co do, którego nie może ona wykonać wyroku eksmisyjnego, z uwagi na brak złożenia przez pozwaną Miasto C. oferty najmu lokalu socjalnego, ma prawo, zgodnie z art. 417 kc w związku z art. 18 ust. 5 w/w ustawy, do dochodzenia odszkodowania od pozwanej.

W piśmie z dnia 27.07.2015 roku powódka W. P. rozszerzyła powództwo wnosząc o zasądzenie od pozwanej Gminy M. C. kwoty 1709,00 zł wraz odsetkami ustawowymi. Powyższe było związane z ustaleniem powierzchni lokalu mieszkalnego zajmowanego przez Z. B. - 40,70 m<sup>2</sup> x 7 zł, co daje kwotę 284,90 zł miesięcznie. Jednocześnie powódka wskazała, że Z. B. 24.04.2015 roku. Na rozprawie w dniu 14 grudnia 2015 roku pełnomocnik powódki sprecyzował, że powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej kwotę 1709 zł wraz z odsetkami ustawowymi : od kwoty 1140 zł od dnia wniesienia pozwu i od kwoty 569 zł od dnia wniesienia pisma z 27.07.2015 roku.

Sąd ustalił, co następuje :

Dnia 7 sierpnia 2012 roku doszło do zawarcia pomiędzy A. B. (1) a W. P. umowy sprzedaży. W § 1 umowy A. B. (2) oświadczyła, że:

a) jest właścicielką lokalu mieszkalnego numer (...), stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego na drugim ( II ) piętrze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, przy ulicy (...) w C., składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki wraz z wc oraz przedpokoju, o powierzchni 71,99 m<sup>2</sup>, do którego przynależy pomieszczenie piwniczne o numerze M5, o powierzchni 4,92 m<sup>2</sup> o łącznej powierzchni lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym 76,91 m<sup>2</sup>, dla którego Sąd (...) prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), z własnością tego lokalu mieszkalnego związany jest udział wynoszący (...) części w nieruchomości wspólnej, składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0309 ha, dla której to nieruchomości Sąd (...) prowadzi księgę wieczystą o numerze (...)

b) jest właścicielką lokalu mieszkalnego numer (...), stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego na pierwszym ( I ) piętrze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, przy ulicy (...) w C., składającego się z dwóch pokoi, kuchni oraz przedpokoju, o powierzchni 64,03 m<sup>2</sup> do którego przynależy pomieszczenie piwniczne o numerze M3, o powierzchni 12,23 m<sup>2</sup> o łącznej powierzchni lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym 76,26 m<sup>2</sup>, dla którego Sąd (...) prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), z własnością tego lokalu mieszkalnego związany jest udział wynoszący (...) części w w/w nieruchomości wspólnej

c) jest właścicielką lokalu mieszkalnego numer (...), stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego na drugim ( II ) piętrze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, przy ulicy (...) w C., składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki wraz z wc oraz przedpokoju, o powierzchni 64,03 m<sup>2</sup> do którego przynależy pomieszczenie piwniczne o numerze M6, o powierzchni 8,20 m<sup>2</sup> o łącznej powierzchni lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym 72,23 m<sup>2</sup> dla którego Sąd (...) prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), z własnością tego lokalu mieszkalnego związany jest udział wynoszący (...) części w w/w nieruchomości wspólnej

d) jest właścicielką lokalu mieszkalnego numer (...) stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego na pierwszym ( I ) piętrze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, przy ulicy (...) w C., składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki wraz z wc oraz przedpokoju, o powierzchni 71,99 m<sup>2</sup> do którego przynależy pomieszczenie piwniczne o numerze M4, o powierzchni 4,92 m<sup>2</sup> o łącznej powierzchni lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym 76,91 m<sup>2</sup> dla którego Sąd (...) , prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), z własnością tego lokalu mieszkalnego związany jest udział wynoszący (...) części w w/w nieruchomości wspólnej

W § 3 umowy A. B. (1) sprzedała W. P. lokale mieszkalne stanowiące odrębną własność o numerach: 5, 3 ,6 ,4 położone w C. przy ul. (...), a W. P. je kupiła. W nieruchomości położonej w C. przy ul. (...) na II piętrze znajdują się jedynie dwa lokale mieszkalne . W dacie nabycia przez W. P. w/w lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność lokale znajdujące się na II piętrze były zamieszkałe przez lokatorów, ale lokale zajmowane przez lokatorów nie odpowiadały metrażem wielkości lokali stanowiących odrębną własność położonych na tymże piętrze. Na II piętrze zamieszkiwał wówczas Z. B. oraz M. R. z rodziną. Z. B. zajmował 2 pokoje i kuchnię z łazienką, o powierzchni 41,57 m<sup>2</sup>. Do kuchni łazienki trzeba było przejść przez wspólny korytarz.

W dniu roku 11.02.2013 roku została zawarta pomiędzy W. P. s Z. B. umowa najmu zajmowanego już wcześniej przez Z. B. lokalu mieszkalnego na okres 1 roku to jest do 11.02.2014 roku. W umowie ustalono czynsz wysokości 190 zł miesięcznie.

W dniu 13.01.2014 roku W. P. wystąpiła do Sądu Rejonowego w Chełmnie z żądaniem orzeczenia eksmisji Z. B. z lokalu, którego dotyczyła umowa z dnia 11.02.2013 roku. Sąd Rejonowy w Chełmnie wyrokiem zaocznym z dnia 22 września 2014 roku nakazał pozwanemu Z. B., aby opuścił, opróżnił i wydał powódce lokal mieszkalny położony w C. przy ulicy 22 stycznia 15, składający się z pokoju i kuchni oraz przyznał pozwanemu Z. B. prawo do lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu opisanego w punkcie 1 wyroku do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę M. C. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

dowód : - kopia wypisu z aktu notarialnego z dnia 07 sierpnia 2012 roku – k. 31 – 36

- zeznania św. M. R. – k.89 v
- inwentaryzacja lokalu mieszkalnego – k.88
- kopia umowy najmu z dnia 11 lutego 2013 r. – k.4
- kopia wyroku Sądu Rejonowego w Chełmnie z dnia 22 września 2014 r. wydanego w sprawie I (...) - k.2
- akta sprawy Sądu Rejonowego w Chełmnie I (...)
- opinia biegłej rzeczoznawcy majątkowego A. R. wraz z ustnymi wyjaśnieniami - k. 111 -116 , k.135 – 136

W piśmie z dnia 14 października 2014 roku skierowanym do Urzędu Miasta C. W. P. zwróciła się w nawiązaniu do wyroku Sądu Rejonowego w Chełmnie wydanego w sprawie I (...) o złożeniu pozwanemu Z. B. oferty zawarcia umowy lokalu socjalnego , a w przypadku braku lokalu socjalnego o negocjacje w zakresie wysokości odszkodowania. W. P. zaznaczyła, że brak zajęcia stanowiska w tym zakresie natychmiast spowoduje wejście na drogę postępowania sądowego . W. P. do tego pisma dołączyła kopię wyroku. W odpowiedzi na powyższe pismo Burmistrz Miasta C.

poinformował W. P., że zgodnie z wyrokiem z dnia 22.09.2014 roku w sprawie I (...) orzekającym o eksmisji z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w C. Z. B. został umieszczony na liście oczekujących na realizację wyroku oraz, że Urząd z chwilą pozyskania stosownego lokalu socjalnego wykona orzeczenie Sądu.

Z. B. zmarł 24 kwietnia 2015 roku.

dowód: - kopia pisma powódki z dnia 14 października 2014 roku – k.6 i 40

- kopia pisma z dnia z 27.10.2014 roku – k. 3 i 41

- informacja powódki – k. 51

Na rynku mieszkaniowym w C. jest nieduża ilość mieszkań do wynajęcia w związku z powyższym czynsze z tytułu najmu utrzymują się na poziomie powyżej przeciętnej. Za wynajęcie lokalu mieszkalnego położonego w C. przy ul. 22 stycznia 15 zajmowanego przez Z. B. przeciętny czynsz, który właścicielka lokalu mogłaby uzyskać wynosi przy uwzględnieniu wielkości i funkcjonalności mieszkania oraz jego stanu i standardu 204 zł miesięcznie.

dowód : - opinia biegłej rzeczoznawcy majątkowego A. R. wraz z ustnymi wyjaśnieniami - k. 111 -116 , k.135 – 136

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dokumentów zebrany w sprawie wyżej szczegółowo opisanych oraz na podstawie zeznań świadka M. R. ( k. 89 v ), który zeznania Sąd uznał za wiarygodne gdyż brak było podstaw do odmowy wiarygodności tym zeznaniom. Sąd oparł się także na opinii biegłej rzeczoznawcy majątkowego A. R. (k. 111 -116 , k.135 – 136 ), którą to opinię Sąd uwzględniając dodatkowe ustne wyjaśnienia biegłej i złożonych na rozprawie w dniu 16 września 2016 roku uznał za kompletną i wyczerpującą, mając na uwadze, że biegła wskazała i wyjaśniła podstawy, na których oparła swoją opinię.

Sąd zważył , co następuje:

Powódka W. P. dochodzi od pozwanej Gminy M. C. odszkodowania w oparciu o art. 18 ust. 5 ( tj. Dz. U z 2016 , poz. 1610 ), , 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 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380 i 585). Art. 417§ 1 kc stanowi, że 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 wykonująca tę władzę z mocy prawa. Przesłankami odpowiedzialności po myśli art. 417 § 1 kc są : szkoda, wyrządzona przy niezgodnym z prawem wykonywaniu czynności lub zaniechaniu czynności z zakresu władzy publicznej oraz normalny związek przyczynowy pomiędzy tymi zdarzeniami.

Powódka W. P. jest właścicielką dwóch lokali mieszkalnych położonych na II piętrze nieruchomości położonej w C. przy ul. 22 stycznia 15. Wynika to jednoznacznie z przedłożonej kopii wypisu z umowy sprzedaży z dnia 07.08.2012 roku ( k.31 – 36 akt ). Jak wynika zeznań świadka M. R. na II piętrze nieruchomości położonej w C. przy ul. 22 stycznia 15 znajdują się jedynie dwa lokale mieszkalne , jeden z nich zajmuje świadek z rodziną , zaś drugi zajmował zmarły Z. B.. Mając na uwadze przedstawioną przez powódkę inwentaryzacją lokalu mieszkalnego zajmowanego przez zmarłego Z. B. , z której wynika powierzchnia tego lokalu – 41,57 m<sup>2</sup> ( k. 88 akt ) , lokale, które zajmowali lokatorzy nie pokrywały się z lokalami, które powstały w wyniku wyodrębnienia odrębnej własności lokali, co nastąpiło później, niż zajęcie lokali przez lokatorów. Jednak niewątpliwie jak wynika zeznań świadka M. R. Z. B. zamieszkiwał na II piętrze nieruchomości przy ul. 22 stycznia 15 w C. , a cała powierzchnia mieszkaniowa na drugim piętrze nieruchomości stanowi własność powódki. Nadto na podstawie wyroku Sądu Rejonowego w Chełmnie z dnia 22.09.2014 roku wydanego w sprawie I (...) Z. B. był zobowiązany do wydania zajmowanego lokalu mieszkalnego powódce W. P.. Należy też mieć na uwadze, że zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów ilekroć w ustawie jest mowa o właścicielu należy przez to rozumieć wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny

uprawniający go do używania lokalu. Mając na uwadze powyższe Sąd stwierdził, że powódka była uprawniona do wystąpienia z roszczeniem o zapłatę odszkodowania w oparciu o art. 18 ust. 5 w/w ustawy.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Ten obowiązek gminy należy do jej zadań własnych związanych z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb wspólnoty m.in. poprzez gminne budownictwo mieszkaniowe. Zagadnienie przesłanek odpowiedzialności deliktowej gminy na podstawie art. 18 u.o.w.l. w zw. z art. 417 § 1 kc, w tym charakteru prawnego stosunku powstałego wskutek uprawomocnienia się wyroku orzekającego eksmisję i przyznającego osobie eksmitowanej uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego było przedmiotem wypowiedzi zarówno Sądu Najwyższego, jak i Trybunału Konstytucyjnego (uchwała siedmiu sędziów z dnia 13 grudnia 2011 r., III CZP 48/11, OSNC z 2012 r. Nr 5, poz. 57, Prok. i Pr. - wkł. z 2012 r. Nr 10, poz. 36, Biul. SN z 2011 r. Nr 12, poz. 7-8, wyroki z dnia 23 listopada 2012 r., I CSK 292/12 i z dnia 13 lutego 2014 r., V CNP 32/13 - nie publ., wyrok z dnia 8 kwietnia 2010 r., P 1/08, OTK - A z 2010 r. Nr 4, poz. 33). Wyjaśniono, że obowiązek gminy dostarczenia lokalu socjalnego ma charakter publicznoprawny, a uprawnionemu nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu takiego lokalu; prawomocny wyrok nie kreuje i nie wiąże z konkretną gminą obowiązku dostarczenia osobie uprawnionej oznaczonego lokalu socjalnego i nie stwierdza obowiązku nadającego się do przymusowego wykonania. Konsekwencją tego stanowiska, jest powstanie - na skutek wydania wyroku przyznającego uprawnienie do lokalu socjalnego - relacji trójstronnych pomiędzy właścicielem lokalu, osobą eksmitowaną oraz gminą. Obowiązek gminy, o którym mowa w art. 18 ust. 5 u.o.p.l. polegający na złożeniu oferty najmu lokalu socjalnego jest korelatem uprawnienia osoby eksmitowanej do zawarcia umowy najmu, natomiast w relacji z właścicielem lokalu jest ściśle związany z wykonywaniem władzy publicznej w zakresie wykonywania zadań własnych przez jednostki samorządu terytorialnego i zapewnieniem wierzycielowi możliwości podjęcia skutecznej egzekucji. Przesłankę odpowiedzialności odszkodowawczej gminy za szkodę poniesioną przez właściciela za niedostarczenie lokalu socjalnego stanowi bezprawne zaniechanie wykonania obowiązku publicznoprawnego wynikającego z ustawy, a nie obowiązku wynikającego z orzeczenia sądowego. Brak stosunku zobowiązaniowego pomiędzy tymi podmiotami wyklucza zastosowanie art. 455 kc do określenia terminu, w którym powstaje obowiązek gminy do złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Prawomocny wyrok przyznający uprawnienie do lokalu socjalnego ma to znaczenie, że gmina właściwa jest zobowiązana zapewnić osobie uprawnionej lokal socjalny (art. 14 ust. 1 zd. 1 u.o.p.l.). Brak ustawowego unormowania terminu wykonania obowiązku i zdarzeń, od których byłby uzależniony jego bieg, pozostaje bez wpływu na aktualizację obowiązku naprawienia szkody poniesionej przez właściciela wskutek braku możliwości podjęcia skutecznej egzekucji, dysponowania lokalem i osiągnięcia z tego tytułu dochodów lub poniesienia kosztów korzystania przez osoby eksmitowane z lokalu. Przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej gminy jest bezprawność działania polegająca na zaniechaniu wykonania obowiązku. Ustalenie faktu zaniechania wiąże się z wiedzą gminy o wyroku, którym zostało przyznane uprawnienie do lokalu socjalnego. Jeżeli gmina uczestniczy w procesie realizując uprawnienie do wstąpienia do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego (art. 15 ust. 2 u.o.p.l.), wiedzę taką ma z chwilą jego wydania. Uczestnictwo w procesie jest jednak uprawnieniem, a nie obowiązkiem, a więc sama możliwość udziału w procesie wskutek zawiadomienia przez sąd nie jest równoznaczna z wiedzą o wyroku. W takim wypadku ustalenie chwili uzyskania wiedzy musi nastąpić in casu z uwzględnieniem wszystkich okoliczności faktycznych (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2015 r. wydanego w sprawie V CA 1/15 LEX nr 1770897). Sąd Najwyższy wyraził także pogląd, iż po pierwsze, odpowiedzialność gminy za szkodę wynikłą z zajmowanego lokalu bez tytułu prawnego przez osobę uprawnioną z mocy wyroku do lokalu socjalnego oraz tej osoby jest odpowiedzialnością in solidum (uchwała z dnia 7 grudnia 2007 r., III CZP 121/07, OSNC 2008/12/137) i po drugie, że odpowiedzialność odszkodowawcza gminy wobec właściciela za niedostarczenie lokalu socjalnego nie jest odpowiedzialnością subsydiarną w stosunku do obowiązku tej osoby wynikającego z art. 18 ust. 1 i 3 u.o.p.l. (wyrok z dnia 19 czerwca 2008 r., V CSK 31/08, OSNC-ZD 2009/1/16).

W niniejszej sprawie powódka W. P. niezwłocznie, pismem z dnia 14.10.2014 roku, powiadomiła pozwaną Gminą M. C. o obowiązku wskazania lokalu socjalnego Z. B. sprecyzowanym w pkt 2 wyroku Sądu Rejonowego w Chełmnie z dnia 22 września 2014 roku, doręczając pozwanej odpis wyroku. W tym piśmie powiadomiła także, że żąda odszkodowania

w przypadku braku złożenia Z. B. oferty zawarcia umowy lokalu socjalnego. Pozwana w piśmie z dnia 27.10.2014 roku poinformowała powódkę jedynie o wpisaniu Z. B. na listę osób oczekujących na realizację wyroku.

Pozwana Gmina M. C. nie złożyła Z. B. oferty najmu lokalu socjalnego do dnia jego śmierci. Z. B. zmarł 24 kwietnia 2015 roku.

Mając na uwadze powyższe Sąd stwierdził, że zasadne jest żądanie wypłaty odszkodowania zgłoszone przez powódkę. Sąd ustalając wysokość szkody miał na uwadze opinię biegłej rzeczoznawcy majątkowej A. R. ( k. 111 -116 , k.135 – 136 ) , z której wynika, że na rynku mieszkaniowym w C. jest nieduża ilość mieszkań do wynajęcia w związku z powyższym czynsze z tytułu najmu utrzymują się na poziomie powyżej przeciętnej. Za wynajęcie lokalu mieszkalnego położonego w C. przy ul. 22 stycznia 15 zajmowanego przez Z. B. przeciętny czynsz, który właścicielka lokalu mogłaby uzyskać wynosi przy uwzględnieniu wielkości i funkcjonalności mieszkania oraz jego stanu i standardu 204,00 zł miesięcznie. Należy nadmienić, że powierzchnia lokalu mieszkalnego zajmowanego przez Z. B. ustalona w inwentaryzacji lokalu przedłożonej przez powódkę (k.88 ) nie budziła wątpliwości biegłej, znajduje ona potwierdzenie w zeznaniach świadka M. R., z których wynika jakie pomieszczenia zajmował Z. B.. W ocenie Sądu odszkodowanie należy się powódce za okres listopada 2014 roku do kwietnia 2015 roku, a więc za okres 6 miesięcy , wobec czego Sąd w pkt I sentencji orzeczenia zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1224,00 zł, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie zgodnie z art. 481 kc od żądanych pierwotnie przez powódkę kwot po 190 zł miesięcznie od dnia 11 – go każdego miesiąca, to jest od dnia, w którym powódka mogłaby uzyskać czynsz za lokal, który płatny jest z reguły do 10 – go dnia każdego miesiąca i od pozostałej kwoty 84,00 zł od dnia następnego po otrzymaniu przez pełnomocnika pozwanej odpisu pisma z dnia 27.07.2015 r., w którym powódka rozszerzyła żądanie pozwu,

W punkcie II sentencji orzeczenia Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie jako niezasadne .

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie III sentencji orzeczenia, na podstawie art.100 kpc stosunkowo je rozdzielając, uwzględniając, że powództwo zostało uwzględnione w 71,6 % oraz uwzględniając po stronie powódki uiszczoną należną opłatę sądową od pozwu i wykorzystaną złożoną zaliczkę na wydatki związaną z wydaniem opinii w sprawie, stronie pozwanej koszty zastępstwa procesowego.