

Sygnatura akt I C 1798/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Konin, dnia 17-06-2015 r.

Sąd Rejonowy w Koninie I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Daniel Adamczyk

Protokolant: st.sekr.sąd. Aneta Szymczak

po rozpoznaniu w dniu 10-06-2015 r. w Koninie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w K.

przeciwko Miastu K.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego Miasta K. na rzecz powoda (...) Sp. z o.o. w K. kwotę 4458 zł (cztery tysiące czterysta pięćdziesiąt osiem złotych) wraz z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 1486 zł od dnia 11.07.2014r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 1486 zł od dnia 11.08.2014r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 1486 zł od dnia 11.09.2014r. do dnia zapłaty,

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

3. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1481,67 zł (tysiąc czterysta osiemdziesiąt jeden złotych sześćdziesiąt siedem groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Daniel Adamczyk

Sygn. akt I C 1798/14

## UZASADNIENIE

(...) Sp. z o.o. w K. wniósł o zasądzenie od Miasta K. kwoty 8 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 2000 zł od dnia 01.06.2014r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 2000 zł od dnia 01.07.2014r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 2000 zł od dnia 01.08.2014r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 2000 zł od dnia 01.09.2014r. do dnia zapłaty,

oraz obciążenie pozwanego kosztami procesu powoda.

W uzasadnieniu powód podał, że jest się właścicielem nieruchomości położonej w K.-W. przy ul. (...). Nieruchomość ta jest zabudowana budynkiem mieszkalnym zajmowanym przez E. B. i W. B., którzy uprzednio byli jej właścicielami. Tutejszy sąd wyrokiem z dnia 07.02.2014r. nakazał eksmisję E. B. i W. B., jednocześnie wstrzymując wykonanie opróżnienia budynku do czasu złożenia przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Egzekucja świadczeń pieniężnych przeciwko E. B. i W. B. okazała się bezskuteczna. Pismem z dnia 05.06.2014r. powód zwrócił się do Miasta K. o wskazanie lokalu socjalnego, wnosząc jednocześnie o zapłatę czynszu z tytułu użytkowania w kwocie 2000 zł miesięcznie w przypadku nie zapewnienia lokalu socjalnego. Pozwany powiadomił, że nie dysponuje obecnie stosownym lokalem socjalnym i odmówił zapłaty czynszu.

Pozwane Miasto K. w odpowiedzi na pozew wniosło o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, że to na osobach eksmitowanych spoczywa w pierwszej kolejności obowiązek zapłaty czynszu. Nadto Gmina musi mieć odpowiedni czas na przygotowanie lokalu socjalnego i nie odpowiada za czynsz od daty uprawomocnienia wyroku eksmisyjnego. Wedle pozwanego brak także dowodu o bezskuteczności dochodzonych świadczeń w stosunku do eksmitowanych. Pozwany zakwestionował także sam fakt wystąpienia szkody oraz wysokość dochodzonego odszkodowania.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Wyrokiem Sądu Rejonowego w K. z dnia 07.02.2014r. w sprawie o sygn. akt I C 518/13 nakazano E. B. i W. B., aby opuścili, opróżnili i wydali (...) sp. z o.o. w K. budynek mieszkalny przy ul. (...) w K., znajdujący się na nieruchomości położonej w K.-W., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w K. prowadzi KW nr (...). W przedmiotowym wyroku sąd przyznał pozwanym prawo do lokalu socjalnego, wobec czego wstrzymał wykonanie opróżnienia opisanego wyżej budynku do czasu złożenia eksmitowanym przez Gminę Miejską K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W pkt 4 wyroku sąd zasądził od eksmitowanych na rzecz (...) sp. z o.o. w K. kwotę 1417 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Apelację pozwaną od powyższego wyroku oddalił Sąd Okręgowy w K. wyrokiem z dnia 16.05.2014r. w sprawie o sygn. akt I 1 Ca 142/14.

Dowód: opisany wyrok SR z uzasadnieniem – k. 18-21, opisany wyrok SO K. - k. 22

W oparciu o tytuł wykonawczy – wyrok Sądu Rejonowego w K. z dnia 07.02.2014r., sygn. akt I C 518/13 oraz Wyrok Sądu Okręgowego w K. z dnia 16.05.2014r., sygn. akt I 1 Ca 142/14, zaopatrzone 02.06.2014r. w klauzulę wykonalności (...) sp. z o.o. w K. wszczął egzekucję przeciwko E. B. i W. B. celem wykonania wyroku eksmisyjnego oraz zapłaty wynikających z tytułu wykonawczego kosztów procesu, a także kosztów egzekucyjnych. Egzekucja okazała się bezskuteczna.

Dowód: opisany wniosek egzekucyjny – k. 23, twierdzenie pełnomocnika powoda, któremu pozwany nie zaprzeczył – k. 98

Pismem z dnia 05.06.2014r. (...) sp. z o.o. w K. zwrócił się do Miasta K. o wskazanie dla E. B. i W. B. lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w K. w sprawie I C 518/13. Zażądał jednocześnie zapłaty czynszu 2000 zł miesięcznie w przypadku braku dostarczenia lokalu socjalnego.

W odpowiedzi pismem z dnia 16.06.2014r. Miasto K. poinformowało o rejestracji wniosku w dniu 06.06.2014r. i wpisaniu wskazanych osób na listę oczekujących na wskazanie lokalu socjalnego pod pozycją (...). Odmówiło jednocześnie zapłaty żądanego czynszu z uwagi na brak bezskutecznej egzekucji przeciwko lokatorom.

Dowód: o pisane pisma – k. 26-27

Wysokość rynkowej stawki czynszu możliwej do uzyskania za najem budynku mieszkalnego objętego pozwem położonego w K. przy ul. (...) w okresie od czerwca do września 2014r. wynosi 1486 zł miesięcznie netto.

Dowód: opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego Z. M. – k. 60-82, 91

Dokumenty zgromadzone w sprawie nie były kwestionowane przez żadną ze stron. Sąd również nie znalazł podstaw, aby podważać ich autentyczność i wiarygodność.

W sprawie okazała się przydatna opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego Z. M., albowiem biegły ten wydał opinię posiadając pełną dokumentację zawartą w aktach sprawy oraz po osobistym obejrzeniu przedmiotowego budynku. Opinia ta jest jasna, logiczna, przekonująca i wyczerpująco uzasadniona. Nadto zarówno wnioski końcowe opinii, jak i jej uzasadnienie są jasne i kategoryczne. Biegły w sposób jasny i precyzyjny, pozbawiony błędów logicznych odpowiedział na rozprawie na zarzuty powoda, podtrzymując opinię pisemną.

Sąd oddalił wniosek pozwanego o przesłuchanie w charakterze świadka E. B. na okoliczność zajmowania budynku, lokalizacji, jego stanu technicznego i wyposażenia, albowiem w sprawie dopuszczono jednocześnie dowód z opinii biegłego z wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wysokości czynszu jaki powódka mogłaby otrzymać z tytułu najmu budynku mieszkalnego objętego pozwem, co wymagało oględzin nieruchomości przez biegłego. Tym samym przesłuchiwanie świadka na te same okoliczności było zbędne i prowadziłoby jedynie do przedłużenia postępowania. Zajmowanie przez świadka budynku było z kolei niewątpliwe, choćby z uwagi na konieczność prowadzenia egzekucji w celu jego opróżnienia.

#### **Sąd zważył, co następuje:**

W niniejszej sprawie zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 18 ust. 1 tej ustawy osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.

2. 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.

<sup>21)</sup> Art. 18 ust. 2 zmieniony przez art. 1 pkt 4 lit. a) ustawy z dnia 15 grudnia 2006 r. ([Dz.U.06.249.1833](#)) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2007 r.

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.

4. (utracił moc).

<sup>22)</sup> Art. 18 ust. 4 został uznany za niezgodny z art. 77 ust. 1, art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 1 i 3 Konstytucji RP, wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 11 września 2006 r. ([Dz.U.06.167.1193](#)). Zgodnie z tym wyrokiem wymieniony wyżej przepis traci moc z dniem 19 września 2006 r.

5. 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 2014r., poz. 121, z późn. zm.).

Artykuł 417 § 1 kodeksu cywilnego 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 prawna wykonująca tę władzę z mocy prawa.

Obecnie w orzecznictwie przeważa pogląd, że odpowiedzialność gminy za szkodę wynikłą z zajmowania lokalu bez tytułu prawnego przez osobę uprawnioną z mocy wyroku do lokalu socjalnego oraz tej osoby jest odpowiedzialnością in solidum, a nie odpowiedzialnością subsydiarną ( uchwała SN z 07.12.2007r. III CZP 121/07, wyrok SN z 19.06.2008r. V CSK 31/08).

Zgodnie z wyrokiem SN z 13.02.2014r. 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.

W uzasadnieniu tego orzeczenia SN wyraził pogląd, że wyrok eksmisyjny, tak, jak każdy inny tytuł egzekucyjny, powinien być wykonany przez wymienionego w nim dłużnika dobrowolnie, bez potrzeby wszczynania postępowania egzekucyjnego, tj. wymuszenia zachowania dłużnika zgodnego z treścią prawomocnego orzeczenia sądowego w drodze zastosowania przymusu państwowego. Wykonując dobrowolnie obowiązek wynikający z tytułu egzekucyjnego polegający na opróżnieniu, opuszczeniu i wydaniu lokalu mieszkalnego, dłużnik uprawniony do otrzymania lokalu socjalnego nie musi skorzystać z zastrzeżonego w tym tytule uprawnienia. W konsekwencji w relacji pomiędzy dłużnikiem zobowiązanym na mocy orzeczenia sądowego do wydania lokalu mieszkalnego, który chciałby dobrowolnie wykonać treść obowiązku wynikającego z tytułu egzekucyjnego, a właściwą gminą zobowiązaną do dostarczenia lokalu socjalnego nie można uznać za rażąco błędne stanowiska, według którego obowiązek gminy złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego aktualizuje się z chwilą zawiadomienia gminy o tym, że osoba eksmitowana chce skorzystać z przysługującego jej uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. W przypadku natomiast biernego zachowania dłużnika, nierealizującego dobrowolnie obowiązku zgodnie z treścią tytułu egzekucyjnego, od decyzji wierzyciela zależy, czy przystąpi do jego egzekucji. Nie są przy tym wykluczone sytuacje, gdy po wydaniu tytułu egzekucyjnego może nastąpić zmiana w stosunkach pomiędzy dłużnikiem i wierzycielem skutkująca odroczeniem bądź wygaśnięciem wykonania obowiązku określonego w tytule egzekucyjnym. Uwzględniając powyższe nie można uznać za rażąco wadliwej takiej wykładni analizowanych przepisów prawa materialnego, według których dopiero zachowanie wierzyciela uprawnionego z mocy orzeczenia sądowego do otrzymania od dłużnika lokalu mieszkalnego manifestujące wobec gminy wolę podjęcia przez niego czynności zmierzających do przymusowego wykonania przez dłużnika obowiązku, o którym orzeczono w tytule egzekucyjnym, których skuteczne podjęcie wymaga nadania wyrokowi klauzuli wykonalności po wcześniejszym dostarczeniu dowodu zaoferowania uprawnionemu dłużnikowi lokalu socjalnego, aktualizuje wykonanie tego obowiązku przez gminę.

Należy mieć także dodatkowo na względzie, to że dopiero z chwilą potwierdzenia w prawomocnym orzeczeniu sądowym uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego gmina może przedstawić konkretnym uprawnionym na mocy orzeczenia sądowego osobom uprawnionym ofertę najmu odpowiedniego lokalu socjalnego, co z oczywistych względów wymaga podjęcia pewnych czynności organizacyjnych trwających w pewnym czasie po uprawomocnieniu się orzeczenia. Gdyby traktować sam fakt zawiadomienia gminy o toczącym się postępowaniu w trybie art. 15 ust. 2 u.o.p.l. jako wyznaczający konieczność podjęcia przez nią odpowiednich czynności zmierzających do zapewnienia lokalu socjalnego osobom pozwany już z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia oznaczałoby to faktycznie, że gmina jeszcze w trakcie trwania postępowania rozpoznawczego - mimo niepewności, co do czasu jego zakończenia oraz jego wyniku, co do samego obowiązku wydania lokalu mieszkalnego oraz istnienia uprawnienia do otrzymania przez osoby pozwane lokalu socjalnego, a następnie skorzystania przez uprawnionych z oferty najmu lokalu socjalnego - musiałaby mieć przygotowany odpowiedni lokal socjalny dla osób pozwanych, a zarazem potencjalnie uprawnionych do jego otrzymania. Taka wykładnia prowadziłaby do konieczności długotrwałego utrzymywania przez gminy wolnych zasobów mieszkaniowych obejmujących lokale socjalne w rozmiarze adekwatnym do liczby toczących się spraw o nakazanie opróżnienia lokali mieszkalnych, co nie byłoby działaniem ani społecznie, ani ekonomicznie racjonalnym.

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że wykładni 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 zobowiązanym 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.

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 też wyrażone 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). Również w 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.

Z powyższego wynika, że w obecnym stanie prawnym odpowiedzialność odszkodowawcza gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego jest niezależna od odpowiedzialności odszkodowawczej osób uprawnionych do lokalu socjalnego, a zajmujących lokal powoda bez tytułu prawnego. Wobec powyższego kwestia braku zapłaty należności za lokal przez lokatorów i nieprzedstawienie dowodów na dochodzenie od nich roszczeń związanych z bezumownym korzystaniem z lokalu, nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Jednocześnie jednak zapłata przez osoby eksmitowane należności za ten sam czas zwalnia z zapłaty gminę. Istotnym momentem jest zatem wezwanie gminy przez wierzyciela do wskazania lokalu socjalnego. Po upływie okresu umożliwiającego niezwłoczne przedstawienie tego lokalu aktualizuje się obowiązek odszkodowawczy gminy. Nie może to być czas zbyt długi, gdyż naraża na szwank interes wierzyciela, ale nie może to być także kilka dni, gdyż chodzi o czas umożliwiający podjęcie realnych czynności mających na celu zapewnienie lokalu socjalnego.

Zawiadomienie gminy o treści wyroku eksmisyjnego z prawem do lokalu socjalnego jest więc tym momentem, który uruchamia odpowiedzialność odszkodowawczą, gdyż informuje zobowiązaną, że ma dostarczyć osobie eksmitowanej lokal socjalny (wyrok SA w Gdańsku z dnia 2014-05-27 w sprawie V ACa 606/13).

W przedmiotowej sprawie powód jako właściciel nieruchomości zgłosił do pozwanego w dniu 06.06.2014r. wniosek o wskazanie lokalu socjalnego przesyłając jednocześnie prawomocny wyrok eksmisyjny (k. 26-27). Były to wystarczające dokumenty do podjęcia przez Miasto K. działań mających na celu wskazanie takowego lokalu socjalnego. W ocenie sądu okres do końca czerwca 2014r. był wystarczający i realny do podjęcia działań mających na celu przedstawienie takowego lokalu. Samo wpisanie eksmitowanych na listę oczekujących z bliżej nieokreślonym terminem do wskazania lokalu z całą pewnością nie spełnia tego obowiązku. Zaniechanie pozwanego skutkowało powstaniem u powoda szkody związanej w niemożnością eksmitowania pozwanych i w konsekwencji niemożnością wynajęcia budynku, zwłaszcza że nawet egzekucja kosztów procesu eksmisyjnego okazała się bezskuteczna. Z opinii biegłego wynika, że rynkowo możliwy do uzyskania czynsz najmu tegoż budynku wynosi 1486 zł netto miesięcznie. Taka zatem jest miesięczna szkoda powoda z tytułu zaniechania przez pozwanego przedstawienia lokalu socjalnego. Do kwoty tej nie doliczono podatku VAT, albowiem jest to odszkodowanie, a powód jako przedsiębiorca ma możliwość odliczenia tego podatku.

Mając powyższe na uwadze sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda łącznie kwotę 4458 zł tj. odszkodowanie za okres od 01.07.2014r. do końca września 2015r. (3 x 1486 zł), oddalając żądanie dalej idące jako nieuzasadnione.

Odsetki ustawowe zasądzono do 11 dnia każdego miesiąca do dnia zapłaty, a to na podstawie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 669 § 2 k.c. per analogiam. Czynsz najmu w przypadku umowy na czas nie oznaczony płacony jest bowiem miesięcznie do 10-go dnia każdego miesiąca, w przypadku gdy strony nie umówiły się inaczej.

Sąd na podstawie 100 k.p.c. rozdzielił koszty stosunkowo. Powód wygrał sprawę w 56 % i poniósł koszty w wysokości 3588,69 zł, a na które złożyły się: opłata od pozwu 400 zł, koszty zastępstwa procesowego wg stawki minimalnej 1200

zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł, zaliczka na biegłego 2000 zł (z tego wykorzystano 1971,69 zł, a nadpłata zostanie zwrócona). Pozwany z kolei poniósł jedynie koszty zastępstwa procesowego wg stawki minimalnej tj. 1200 zł. Łączne koszty procesu wyniosły zatem 4788,69 zł. Z tego powód winien ponieść 44 %, bo w tej części przegrał sprawę, a zatem kwotę 2107,02 zł (4788,69 zł x 44 %). Tym samym pozwany winien zwrócić powodowi kwotę 1481,67 zł, czyli różnicę między kosztami poniesionymi, a te które winien ponieść (3588,69 zł – 2107,02 zł).

SSR Daniel Adamczyk