

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 03.02.2023 roku powodowie A. N. i J. N. domagali się zasądzenia od pozwanej Gminy M. C. kwoty 6.104,98 zł z tytułu odszkodowania za brak lokalu tymczasowego, lokalu socjalnego w okresie od dnia 01.10.2022 roku do dnia 20.01.2023 roku. Ponadto powodowie wnieśli o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powodowie nabyli własność lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w C. na podstawie przysądzenia im w sprawie sygn. akt XV Co 4165/17 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Lokal uprzednio należał do dłużników: J. T., E. T., M. T.. Postanowienie o przysądzeniu własności uprawomocniło się w dniu 02.11.2019 roku. Pozwana J. T. do dnia 21.01.2023 roku zamieszkiwała w ww. lokalu nie uiszczając żadnych opłat. Z tytułu bezumownego korzystania nie została zapłacona żadna suma pieniężna. Na dochodzoną pozwem kwotę składa się czynsz, który powodowie uzyskaliby, gdyby mieszkanie mogli wynająć, to średni koszt najmu w C. w okresie 01.10.2022- 20.01.2023 jak podają raport E., O.-u i przykładowe oferty najmu oraz opłaty administracyjne do spółdzielni:

- za październik 2022 roku - 1.250,00 zł + 409,66 zł czynsz do spółdzielni,
- za listopad 2022 roku - 1.250,00 zł + 409,66 zł czynsz do spółdzielni,
- za grudzień 2022 roku - 1.250,00 zł + 409,66 zł czynsz do spółdzielni,
- za styczeń 2023 roku - 833,00 zł + 293,00 zł czynsz do spółdzielni.

Pozwana Gmina C. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana wskazała, że Gmina wykonała ciążący na niej z mocy wyroku z dnia 03.08.2020 roku, wydanego w sprawie XII C 1520/20, obowiązek złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, ostatecznie w dniu 07.12.2022 roku. W związku z powyższym Gmina wykonała ciążący na niej obowiązek w dniu doręczenia ww. skierowania, a co za tym idzie nie pozostała w zwłoce po tym dniu. Okoliczność dalszego zajmowania przedmiotowego lokalu przez byłego właściciela pozostaje bez wpływu na okres odpowiedzialności pozwanej, tym bardziej, że umowa najmu lokalu socjalnego została zawarta z Gminą w dniu 14.12.2022 roku. Ponadto pozwana wskazała, że powodowie nie wykazali stanu technicznego ani wyposażenia przedmiotowego lokalu, a co za tym idzie nie sposób odnieść się do żądanej przez nich kwoty odszkodowania w zakresie kwoty 1.250,00 zł miesięcznie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Częstochowie z dnia 01.10.2019 roku sygn. akt XV Co 4165/17 przysądzono na rzecz powodów J. N. i A. N. na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej własność spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w C. przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 30,90 m² dla którego Sąd Rejonowy w Częstochowie prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...). Wyżej wymienione postanowienie uprawomocniło się dnia 02.11.2019 roku.

Wyrokiem z dnia 03.08.2020 roku wydanym w sprawie o sygn. akt XII C 1520/20 Sąd Rejonowy w Częstochowie ustalił, że J. T. przysługuje prawo do zawarcia z pozwaną Gminą C. umowy najmu lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie przez J. T. obowiązku wydania lokalu nr (...) położonego w C. przy ul. (...) do czasu złożenia jej oferty zawarcia umowy najmu takiego lokalu.

W dniu 30.11.2022 roku powódka wystawiła dla J. T. skierowanie do (...) Sp. z o.o. w C. w celu zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego nr (...) przy ul. (...), o powierzchni 31,50 m².

W dniu 14.12.2022 roku pomiędzy Gminą M. C. a J. T. została zawarta umowa najmu lokalu socjalnego ww. lokalu socjalnego na okres 2 lat.

Pozwana J. T. posiada orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym. Aż do dnia 21.01.2023 roku nie opuściła przedmiotowego lokalu, zajmując go bez tytułu prawnego. Pozwana zobowiązana była uiszczać na rzecz powodów odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu, jednak nie wywiązała się z tego obowiązku.

Wobec dobrowolnego wydania lokalu powodom wykonanie czynności eksmisyjnych przez Komornika okazało się zbędne.

Pismem z dnia 24.01.2023 roku powodowie wezwali pozwaną do zapłaty dochodzonej pozwem kwoty. W odpowiedzi na powyższe pozwana wskazała, iż podstawą zapłaty odszkodowania jest orzeczenie Sądu.

W okresie objętym pozwem, tj. od października 2022 roku do stycznia 2023 roku ceny za wynajem na rynku lokalnym mieszkania zbliżonego wielkością do spornego lokalu kształtowały się średnio w granicach od 1.200,00 zł - 1.450,00 zł. Wysokość opłat uiszczanych przez powodów do spółdzielni od października 2022 roku do grudnia 2022 roku wynosiła 409,66 zł, a od stycznia 2023 roku 439,57 zł.

(dowód: postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 01.10.2019 roku k. 5-5v, protokół zdawczo- odbiorczy k. 6, wezwanie do zapłaty k. 7, pismo pozwanej z dnia 31.01.2023 roku k. 8, raport E. i R. k. 9-10, oferty najmu k. 14, wyrok Sądu rejonowego w Częstochowie z dnia 03.08.2020 roku, sygn.. akt XII C 1520/20 k. 15, skierowanie k. 16, 33, pisma (...) w C. k. 17-18, potwierdzenia transakcji k. 19-23, umowa najmu lokalu socjalnego k. 31-32, potwierdzenia odbioru k. 34, pismo (...)k. 35, dokumenty do sprawy Km 1542/19 k. 42- 44, orzeczenie o stopniu niepełnosprawności k. 45-45v)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane w nim dowody z dokumentów. W ocenie Sądu nie budzi wątpliwości, że dokumenty złożone do akt sprawy sporządzone zostały przez osoby, których podpisy znajdują się pod ich treścią lub też, że pochodzą one od organów w ich treści wskazanych. Forma i treść tych pism są właściwe dla dokonania wskazanych w nich czynności.

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

W sprawie poza sporem pozostawało, że wyrokiem z dnia 03.08.2020 roku wydanym w sprawie o sygn. akt XII C 1520/20 Sąd Rejonowy w Częstochowie ustalił, że J. T. przysługuje prawo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie przez J. T. obowiązku wydania lokalu nr (...) położonego w C. przy ul. (...) do czasu złożenia ww. oferty zawarcia umowy najmu takiego lokalu. Niespornym było również, że J. T. winna uiszczać odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu powodów.

Podstawę odpowiedzialności pozwanej stanowią przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego oraz art. 417 k.c. Zgodnie z art. 18 pkt 5 cyt. ustawy, jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy na podstawie art. 417 k.c. Roszczenie odszkodowawcze właściciela lokalu przeciwko gminie przewidziane w tym przepisie obejmuje wynagrodzenie szkody w pełnej wysokości. Odesłanie do art. 417 k.c. oznacza, że odpowiedzialność odszkodowawcza gminy ma charakter odpowiedzialności deliktowej. Przesłankami odpowiedzialności ukształtowanej w tym przepisie są szkoda, bezprawność zachowania rozumiana jako działanie funkcjonariusza niezgodne z prawem (przy czym nie ma znaczenia, czy jest to działanie zawinione) oraz związek przyczynowy pomiędzy szkodą i bezprawnym zachowaniem funkcjonariusza. Zakres odpowiedzialności jest wyznaczany w oparciu o koncepcję adekwatnego związku przyczynowego, a więc powstanie szkody musi być związane z niewskazaniem lokalu socjalnego w celu wykonania wyroku eksmisyjnego (art. 361 § 1 k.c.). Zgodnie z zapatrywaniem Trybunału Konstytucyjnego, zawartym w wyroku z dnia 4 grudnia 2001 roku sygn. akt SK 18/00 (OTK 2001, nr 8, poz. 256), odpowiedzialność gminy na podstawie art. 417 k.c. obejmuje całą szkodę pozostającą w normalnym związku przyczynowym z zaniechaniem wypełnienia obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobie do tego uprawnionej, mieści się więc w granicach określonych przez art. 361 § 2 k.c. (tak też stwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z

25.06.2008r. w sprawie III CZP 46/08). Aby zatem ustalić odpowiedzialność wynikającą z tego przepisu, w pierwszej kolejności konieczne jest ustalenie działania (zaniechania), z którego wynikała szkoda, przy czym nie chodzi o każde działanie, lecz o działanie „przy wykonywaniu władzy publicznej”, w sferze tzw. imperium (roszczenie z art. 417 k.c. nie dotyczy więc działań związanych z występowaniem przez tego rodzaju jednostkę jako podmiot stosunków cywilnoprawnych). Następnie niezbędne jest wykazanie, że działanie lub zaniechanie było bezprawne. W dalszej kolejności wykazać należy szkodę oraz związek przyczynowy między szkodą a działaniem lub zaniechaniem podmiotu realizującego władzę publiczną. W przeciwieństwie jednak do podstawowego reżimu odpowiedzialności deliktowej wskazanego w art. 415 k.c., na gruncie art. 417 k.c. nie ma konieczności wykazywania zawinienia podmiotu, który szkodę spowodował (por. np. uchwałę Sądu Najwyższego z 18.10.2011 r., III CZP 25/11, OSNC 2012/2/15).

Jakkolwiek najem lokali nie należy do sfery władzy publicznej, realizowanie obowiązków Gminy w zakresie „tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej” w rozumieniu art. 4 ust. 1 w/w ustawy już do tej sfery bezsprzecznie należy; ponadto z przywołanego art. 18 ust. 5 u.o.p.l. jasno wynika, że na gruncie przepisów o dostarczaniu lokali socjalnych w ramach postępowania o eksmisję Gmina realizuje swoje imperium (władzę publiczną), a nie dominium (uprawnienia właścicielskie).

W ocenie Sądu nie budzi wątpliwości, że uprawniona do otrzymania lokalu socjalnego J. T. zamieszkiwała w okresie objętym żądaniem pozwu w lokalu powodów. Niewątpliwym jest również, że powodowie uprawnieni byli do pobierania czynszu najmu, a następnie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Zaniechanie przez stronę pozwaną dostarczenia lokalu socjalnego J. T. stanowiło zaniechanie niezgodne z prawem, naruszało bowiem nakaz wynikający z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, zgodnie z którym gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne.

Wyrokiem z dnia 03.08.2020 roku wydanym w sprawie o sygn. akt XII C 1520/20 Sąd Rejonowy w Częstochowie ustalił, że J. T. przysługuje prawo do zawarcia z pozwaną Gminą C. umowy najmu lokalu socjalnego i wstrzymała wykonanie przez J. T. obowiązku wydania lokalu nr (...) położonego w C. przy ul. (...) do czasu złożenia jej oferty zawarcia umowy najmu takiego lokalu. Wynika stąd, że na stronie pozwanej ciążył prawny obowiązek podjęcia konkretnego działania, należącego do sfery realizacji przez nią władzy publicznej, którego pozwana nie dopełniła. Ostatecznie pozwana wykonała ciężący na niej obowiązek. J. T. opuściła przedmiotowy lokal w dniu 21.01.2023 roku i do tego czasu powodowie mogli żądać zapłaty od pozwanej.

Należy wskazać przy tym, że w rozważanej sprawie istotna jest rozumienie pojęcia „dostarczenie lokalu” zawartego w art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. W ocenie Sądu pojęcie to nie może być traktowane na równi ze „złożeniem propozycji zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. „Dostarczenie lokalu” jest pojęciem ściślejszym i zawiera w sobie, możliwość korzystania i objęcia we władanie tego lokalu.

Mieszkanie przy ul. (...), objęte umową z dnia 14.12.2022 roku, nie nadawało się do natychmiastowego zamieszkania w nim. Nie było w nim żadnego pieca służącego do ogrzewania czy gotowania, a ponadto instalacja elektryczna była niesprawna. Lokal nie odpowiadał wymogom prawnym lokalu socjalnego ani na dzień wydania skierowania ani na dzień podpisania umowy najmu lokalu socjalnego. Dopiero po upływie kolejnych kilkunastu dni (...) Sp. z o.o. z siedzibą w C. przygotował należycie mieszkanie do wydania.

Należy zatem uznać, że pozwana Gmina w okresie, za który powodowie żądają od niej odszkodowania nie wypełniła nałożonego na nią przez ustawodawcę obowiązku i nie dostarczyła J. T. lokalu socjalnego przyznanego w wyroku Sądu. Powodowie, jako osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do przedmiotowego lokalu ponieśli w związku z tym szkodę polegającą przede wszystkim na tym, że nie mogli wynająć lokalu innym osobom po stawkach rynkowych. Ponadto uiszczali opłaty do spółdzielni. Powyższe pozostaje w normalnym związku przyczynowym z zaniechaniem przez Gminę wypełnienia obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobie do tego uprawnionej. Analogicznie należy potraktować wszelkie zaległości wygenerowane na skutek nieuiszczenia przez osobę zajmującą

lokal opłat związanych z jego używaniem, jak rachunki za media czy wywóz nieczystości. Wysokość szkody stanowi w tym przypadku utracony czynsz, jaki powódka uzyskałaby wynajmując sporne mieszkanie. Skoro powódka mogłaby uzyskać czynsz przy zawarciu umowy najmu na wolnym rynku wynoszący 1.250,00 zł miesięcznie Sąd uznał zasadność roszczenia w całości. Zasadnym było również zasądzenie kwot uiszczanych przez powodów do spółdzielni w wysokości 409,66 zł. Za styczeń 2023 roku powodowie wyliczyli należne im kwoty proporcjonalnie do długości zajmowania lokalu przez J. T. (833,00 zł tytułem utraconego czynszu + 293,00 zł tytułem czynszu do spółdzielni).

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Roszczenie zostało uwzględnione w całości, wobec czego Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 400,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w związku z uiszczeniem przez nich opłaty sądowej od pozwu w tej wysokości.