

UZASADNIENIE

Strona powodowa Skarb Państwa- Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad w pozwie skierowanym przeciwko Gminie M. domagała się zasądzenia kwoty 17 967,83 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 05.12. 2015 roku do dnia zapłaty. W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podała, że w dniu 25 lutego 2014 roku została wydana decyzja Wojewody (...) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą „Budowa drogi (...) N. –L.”. Decyzja ta stała się ostateczna w dniu 09 kwietnia 2014 roku. W decyzji tej określono, że inwestycja obejmie także nieruchomość położoną w miejscowości L. nr 26 w gminie M.. Nieruchomość miała zostać wydana stronie powodowej po upływie 120 dni od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna. W budynku (...) zamieszkiwali ludzie na podstawie zawartych ze stroną pozwaną umów najmu lokali mieszkalnych z dnia 22 listopada 2013 roku. Umowy te były zawarte na skutek porozumienia z dnia 28 października 2013 roku, w którym strona pozwana przejęła na siebie zarządzanie nieruchomością. W paragrafie 11 ust. 3 tego porozumienia strona pozwana, jako zleceniobiorca oświadczyła, że jest wyłącznie odpowiedzialna za zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych lokatorów zamieszkujących nieruchomość. Porozumienie z dnia 28 października 2013 roku zostało wypowiedziane przez stronę pozwaną pismem z dnia 4 lutego 2015 roku, ponieważ strona pozwana nie zdołała wygospodarować własnych lokali socjalnych dla mieszkańców tego budynku. Budynek numer (...) był przeznaczony do rozbiórki, zaś firma (...) S.A., czyli generalny wykonawca drogi ekspresowej (...) określił termin przejęcia przedmiotowej nieruchomości. Wobec tego strona powodowa wystąpiła do Wojewody (...) z wnioskiem o wszczęcie postępowania egzekucyjnego mającego na celu wyegzekwowanie od osób zajmujących lokale w budynku L. nr 26 opuszczenia przez nich tego budynku. W dniu 12 sierpnia 2015 roku Wojewoda (...) wystawił tytuły wykonawcze przeciwko byłym najemcom budynku mieszkalnego położonego w miejscowości (...). Strona pozwana odmawiała zapewnienia tym ludziom jakichkolwiek lokali, mimo, że podstawie art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie k.c. była do tego zobowiązana, jak również powinna posiadać zasób tymczasowych pomieszczeń zgodnie z art. 25 lit. a powołanej ustawy i przeznaczać je na podstawie art. 25 lit. c na rzecz osób, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego. Wobec takiej postawy gminy strona powodowa została zmuszona do podjęcia działań we własnym zakresie. Firma (...) S.A. zgłaszała do strony powodowej roszczenie w związku z nieprzekazaniem nieruchomości, które oscyloowało w granicach 2, 4 mln złotych. Strona powodowa podjęła działania zmierzające do wynajęcia dla mieszkańców budynku lokali oraz zorganizowania ich przeprowadzki, zastrzegając, że wszelkie poniesione z tego tytułu wydatki będą dochodzone od strony pozwanej. W dniu 24 sierpnia 2015 roku odbyło się w (...) Urzędzie Wojewódzkim we W. spotkanie stron, podczas którego strona pozwana zobowiązała się do podjęcia działań zmierzających do docelowego zabezpieczenia w przyszłości potrzeb mieszkaniowych osób dotychczas zamieszkujących w budynku mieszkalnym położonym w miejscowości (...), którym tymczasowo mieszkania miała zapewnić strona powodowa. Strona powodowa wynajęła lokale mieszkalne na terenie L. oraz przeprowadziła do nich dotychczasowych mieszkańców budynku L. nr 26.

Na kwotę dochodzoną pozwem składa się:

- usługa transportowa w kwocie 2029,50 zł
- kaucje dotyczące najmu lokali mieszkalnych w wysokości 4200 zł,
- czynsz najmu lokali mieszkalnych za okres wrzesień 2015 - listopad 2015 (pomniejszony o kwotę 121,67 zł zwróconą stronie powodowej przez W. M.) – w wysokości 11.738,33 zł.

Strona pozwana Gmina M. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania. W uzasadnieniu podała, że nieruchomość w miejscowości (...) stanowiła własność Skarbu Państwa, a strona powodowa miała do niej prawo trwałego zarządu uzyskane wcześniej od Agencji Nieruchomości Rolnych. Na mocy porozumienia z dnia 28 października 2013 roku gmina M. przejęła administrowanie tym budynkiem. Porozumienie to wygasło w dniu 30 czerwca 2015 roku. Strona pozwana w wielu pismach wskazywała,

że nie posiada tytułu prawnego do zabezpieczenia w trybie ekstraordynaryjnym innych mieszkań dla mieszkańców domu w L. Finansowanie budowy dróg krajowych należy do ministra właściwego ds. transportowych. Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych w artykule 17 ust. 4 stanowi, że w przypadku, gdy decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dotyczy nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, właściwy zarządca drogi jest obowiązany w terminie faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie do wskazania lokalu zamiennego. Strona pozwana zauważyła, że przepis art. 17 ust. 4 lit. a w związku z artykułem 16 ust. 2 ustawy ogranicza okres, w którym ma nastąpić wskazanie lokalu zamiennego przez zarządcę do 120 dni od dnia ostateczności decyzji, to jednak w ocenie gminy M. nie oznacza, że zarządca jest zwolniony z obowiązku zapewnienia najemcom innego niż lokal zamienny lokalu. Zdaniem strony pozwanej z przepisu art. 17 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku wynika, że zarządca drogi w terminie faktycznego objęcia nieruchomości zabudowanej w posiadanie zobowiązany jest do wskazania lokalu zamiennego. Strona powodowa nie uczyniła nic, aby wykonać ustawowy obowiązek dostarczenia lokali zamiennych dla mieszkańców budynku nr (...) w L. i obowiązkiem tym próbuje obciążyć pozwaną gminę. Tymczasem żaden przepis prawa materialnego, jak również przepisy prawa o postępowaniu egzekucyjnym w administracji na gminę takiego obowiązku nie nakładają. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, zobowiązując gminę do tworzenia zasobu mieszkań komunalnych, jednocześnie daje uprawnienia organowi stanowiącemu gminy do określania zasad gospodarowania zasobem, a co za tym idzie do określenia m.in. kolejności przyznawania praw do lokali tworzących ten zasób. Ani sama ustawa, ani stosowane w gminie zasady nie zobowiązują do załatwienia poza kolejnością lokali, jak chciałaby to widzieć strona powodowa. Wnioski o przydział lokali mieszkalnych mieszkańcy budynku w L. złożyli dopiero w końcu 2015 roku. Jeśli chodzi o egzekwowanie obowiązku opróżnienia lokalu, to zastosowanie ma ustawa z dnia 17 czerwca 1966 roku o postępowaniu egzekucyjnym w administracji na mocy art. 17 ust. 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Ustawa ta w żadnym przepisie dotyczącym opróżnienia lokali mieszkalnych nie nakłada na gminę obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego, socjalnego czy tymczasowego. Dlatego w postępowaniu egzekucyjnym nie wskazano pozwanej gminy jako zobowiązanej do dostarczenia lokali dla osób eksmitowanych.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Budynek położony w miejscowości (...) stanowił własność Skarbu Państwa. Zarząd nad budynkiem sprawował Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad.

Pismem z dnia 28.03.2013 r. (...) zwróciła się do Gminy M. o przejęcie administrowania tym budynkiem, ponieważ Dyrekcja nie zajmuje się administrowaniem budynkami.

W dniu 10.05.2013 r. strona powodowa poinformowała stronę pozwaną, że działka, na której budynek jest posadowiony, będzie objęta inwestycją budowy drogi (...) i budynek jest przeznaczony do rozbiórki. Zwróciła się z prośbą o wygospodarowanie 4 lokali dla mieszkańców budynku z zasobu komunalnego. Gmina na przejęcie administrowania budynkiem wyraziła zgodę pismem z dnia 11.07.2013 r.

Dowód:

- pismo z dnia 28.03.2013 r., k. 183,

- pismo z 10.05.2013 r., k. 184,

- pismo z dnia 11.07.2013 r., k. 218.

W dniu 28 października 2013 roku pomiędzy Skarbem Państwa - Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad a Gminą M. zostało zawarte porozumienie w sprawie powierzenia zarządzania nieruchomością. Wówczas gminę M. reprezentował wójt W. K.. Porozumienie to zostało zawarte, ponieważ Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad w ramach swej statutowej działalności nie administruje lokalami mieszkalnymi, a także ze względu na interes społeczny wyrażający się w zapewnieniu lokatorom dotychczas zamieszkującym nieruchomość

stanowiącą przedmiot porozumienia możliwość dalszego zamieszkiwania do czasu podjęcia przez właściciela decyzji o konieczności rozbiórki budynku i opuszczenia lokali w związku z planowaną budową drogi ekspresowej (...). Na podstawie § 2 Gmina M. zobowiązała się wykonywać w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu nieruchomością położoną w miejscowości L. nr 26. W § 7 porozumienia zapisano, że gmina jako zleceniobiorca-jako podmiot zobowiązany do zapewnienia potrzeb lokalowych (...) -wykonuje przedmiot niniejszego porozumienia nieodpłatnie. W § 11 ust. 1 zapisano, że niniejsze porozumienie zostaje zawarte na czas nieokreślony. W § 11 ust. 2 zapisano, że każda ze stron może rozwiązać niniejsze porozumienie za miesięcznym wypowiedzeniem.

W § 11 ust. 3 porozumienia zapisano, że zleceniobiorca, czyli Gmina, oświadcza, że jest wyłącznie odpowiedzialna za zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych lokatorów zamieszkujących nieruchomość stanowiącą przedmiot niniejszego porozumienia i zleceniobiorca zwalnia właściciela ze wszelkich świadczeń na rzecz osób zamieszkujących przedmiotową nieruchomość.

Zapis zawarty w § 11 strony rozumiały w ten sposób, że Gmina zapewni lokatorom lokale i bierze na siebie odpowiedzialność za tych lokatorów. Wójt planował przygotować i zakupić lokale.

Gmina nie miała zasobu lokali tymczasowych.

Dowód:

- porozumienie z dnia 28.10.2013 r. w sprawie powierzenia zarządzania nieruchomościami, karta 69- 72,
- zeznania świadka W. K., k. 237-238.

W dniu 25 lutego 2014 roku została wydana na wniosek strony powodowej decyzja Wojewody (...) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą „Budowa drogi (...) N. – L.”.

Decyzja ta stała się ostateczna z dniem 9 kwietnia 2014 roku.

W powyższej decyzji określono, że przedmiotowa inwestycja obejmie również działkę o numerze geodezyjnym (...) zabudowaną budynkiem mieszkalnym w miejscowości L. nr 26 na terenie gminy M.. W decyzji na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji dróg publicznych został określony termin wydania nieruchomości stronie powodowej na 121 dzień od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna.

Dowód:

- decyzja nr (...)4/14 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej z dnia 25 lutego 2014 roku, karta 12 -51,
- zaświadczenie o ostateczności decyzji Wojewody (...) z dnia 17 kwietnia 2014 roku, karta 52.

W budynku mieszkalnym położonym w L. nr 26 na dzień wydania decyzji, jak również na 121 dzień od dnia jej ostateczności zamieszkiwali mieszkańcy: J. S. razem z córką, S. K. (1) wraz z żoną, W. M. z synem, A. K. z rodziną, to jest żoną i trójką dzieci. Z tymi osobami zostały zawarte umowy najmu lokali mieszkalnych w dniu 22 listopada 2013 roku. Zgodnie z § 7 umów najmu lokalu mieszkalnego z dnia 22 listopada 2013 roku umowy te zostały zawarte na czas określony do dnia 31 grudnia 2014 roku. Po upływie tego terminu najemcy zobowiązani byli oddać lokal bez wezwania i w stanie nie pogorszonym. Umowy te zawierała z nimi gmina M., na podstawie porozumienia z dnia 28 października 2013 roku.

Budynek w (...) miał być przeznaczony do rozbiórki, o czym (...) poinformowała Gminę M. pismem z dnia 21.05.2013 r.

Porozumienie z dnia 28 października 2013 roku zostało wypowiedziane przez stronę pozwaną pismem z dnia 4 lutego 2015 roku, ponieważ zmienił się wójt i nowe władze przyjęły inną strategię postępowania, niż poprzedni wójt W. K..

Celem porozumienia w dacie jego zawarcia było administrowanie budynkiem, ale też zabezpieczenie przez Gminę lokali socjalnych dla mieszkańców budynku przeznaczonego do rozbiórki.

Dowód:

- umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 22 listopada 2013 roku, karta z 53 - 67,

- pisma z dnia 1 czerwca 2015 roku, karta 75.

- zeznania świadków:

- K. M., k. 208,

- W. K., k. 237-238.

- pismo z dnia 21.05.2013 r., 232.

W piśmie z dnia 11.07.2014 r. Wójt Gminy zwrócił się do (...) o umożliwienie mieszkańcom budynku użytkowania go w możliwie najdłuższym terminie, ponieważ Gmina nie ma lokali socjalnych i zamiennych.

Mieszkańcy budynku to byli w większości schorowani ludzie, w trudnej sytuacji materialnej, a także osoba niepełnosprawna.

Dowód:

- pismo z dnia 11.07.2014 r., k. 234-236,

- przesłuchanie L. M., k. 238.

W dniu 26 sierpnia 2014 roku pomiędzy stroną powodową, a stroną pozwaną został zawarty aneks nr (...) do porozumienia w sprawie powierzenia zarządzania nieruchomościami z dnia 28 października 2013 roku. W aneksie tym wprowadzono następujące zmiany: dotychczasowy § 11 otrzymał brzmienie:

„Niniejsze porozumienie zostaje zawarte na czas określony do dnia 30 czerwca 2015 roku”.

Dowód:

-Aneks nr (...) z dnia 26 sierpnia 2014 roku, karta 73.

W piśmie z dnia 4 lutego 2015 roku wójt gminy M. D. S. (1) zwrócił się do strony powodowej, z informacją, że w związku z bardzo ubogim zasobem mieszkaniowym gmina nie zdołała wygospodarować wolnych lokali socjalnych dla mieszkańców budynku L. nr 26. Oświadczył również, że gmina M. otrzymała odszkodowanie za drogi, które zostały jej zebrane i zgodnie z art. 19 w związku z artykułem 17 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych to na Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad ciąży obowiązek zapewnienia lokali mieszkalnych dla najemców.

Jednocześnie w tym piśmie na podstawie § 11 ust. 2 porozumienia z dnia 28 października 2013 roku gmina wypowiedziała je za miesięcznym wypowiedzeniem biegnącym od dnia doręczenia niniejszego pisma.

Dowód:

- pismo gminy M. z dnia 4 lutego 2015 roku, karta 76,

- zeznania świadków:

- K. M., k. 208.

Strona powodowa pismem z dnia 2 czerwca 2015 roku wystąpiła do Wojewody (...) z wnioskiem o wszczęcie z urzędu administracyjnego postępowania egzekucyjnego mającego na celu wyegzekwowanie od osób zajmujących lokale w budynku mieszkalnym (...) obowiązku ich opróżnienia i wydania zgodnie z decyzją. W dniu 12 sierpnia 2015 roku Wojewoda (...) wystawił tytuły wykonawcze przeciwko byłym najemcom budynku mieszkalnego w (...), nakazując im opróżnienie i wydanie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad lokali mieszkalnych.

Postanowieniem z dnia 12.08.2015 r. Wojewoda (...) wezwał S. K. (1) do wykonania tytułu wykonawczego i opóźnienia budynku. Do pozostałych mieszkańców również wysyłano upomnienia i wezwania do opróżnienia lokali.

Dowód:

- pismo strony powodowej z dnia 2 czerwca 2015 roku, karta 77 - 78 ,
- postanowienie Ministra Infrastruktury i (...) z dnia 20 lipca 2015 roku, karta 79 - 83,
- tytuły wykonawcze wobec mieszkańców budynku, karta 84 – 87,
- postanowienie z dnia 12.08.2015r., k. 188-189,
- pisma k. 190-191.

W dniu 25 czerwca 2015 roku firma (...) S.A. – generalny wykonawca drogi (...) oszacowała koszty związane z zabezpieczeniem mieszkańców budynku (...) oraz wpływ na kontrakt, jaki wywoła przesunięcie terminu przekazania obiektu. Wskazany koszt wynosił od 915 586 zł do 938 035 zł netto. W piśmie z dnia 15 lipca 2015 roku (...) S.A. oszacowała kalkulację dotyczącą zwiększonej odległości transportowej na skutek nieopuszczenia i niewyburzenia budynku w miejscowości (...) i koszt ten wyniósł 2 418 497,24 zł.

Dowód:

- pismo (...) S.A. z dnia 25 czerwca 2015 roku, karta 88 - 93,
- pismo (...) S.A. z dnia 15 lipca 2015 roku, karta 94 - 102.

Pismem z dnia 04.08.2015 r. strona powodowa wskazała, że gmina powinna posiadać zasób lokali tymczasowych i poinformowała, że w związku z grożącymi (...) roszczeniami ze strony generalnego wykonawcy mogą powstać wydatki po stronie (...) i tym samym roszczenia wobec gminy M..

Pismem z dnia 11.08.2015 r. Gmina M. odpowiedziała, że to zarządca drogi może wydatkować środki ze Skarbu Państwa na zakup lub wynajem lokali dla najemców rugowanych z nieruchomości, a Dyrekcja nie uczyniła nic, aby w ciągu 120 dni zapewnić mieszkania dla najemców i że jest to szantaż ze strony (...).

W piśmie z dnia 24.08.2015 r. (...) poinformowała, że zapewni dla mieszkańców lokale zastępcze, a kosztami obciąży Gminę M.. Pismo to w tym samym dniu zostało wręczone wójtowi D. S. (1).

W dniu 24.08.2015 r. odbyło się spotkanie w (...) Urzędzie Wojewódzkim obu stron postępowania, a także przedstawicieli Wojewody. Ustalono, że Gmina dokona analizy w celu znalezienia działki, na której będzie możliwe wybudowanie lokali mieszkalnych i rozważy możliwość adaptacji stołówki na lokale. Gmina miała wystąpić o dotację.

Z tego spotkania pracownicy Urzędu Wojewódzkiego sporządzili notatkę służbową. Zapisali w niej, że (...) zobowiązuje się do wynajęcia mieszkań na swój koszt na terenie miasta L. dla mieszkańców (...) – do czasu uzyskania mieszkań docelowych na terenie Gminy M., nie dłużej jednak niż do 31.08.2016 r.

Powyższa notatka służbowa nie była przedstawiona do korekty i nie była podpisana od razu na spotkaniu. Najpierw przedstawiono ją do podpisania wójtowi gminy, a dopiero potem przywieziono do podpisania dyrektorowi oddziału (...) we W.- L. M. i R. R.. Wówczas obie te osoby dopisały pod notatką adnotację, że „działania (...) w pkt-cie 4 notatki wynikają z grożącej (...) szkody ze względu na brak terminowej realizacji inwestycji oraz roszczeń wykonawcy i (...) zastrzega sobie prawo do dochodzenia zwrotu poniesionych kosztów wynajmu mieszkań tymczasowych od właściwego podmiotu”.

Dowód:

- pismo z dnia 04.08.2015 r., k. 103,
- pismo z dnia 24.08.2015 r., k. 106,
- notatka służbowa z dnia 24.08.2015 r., k. 107, oryginał, k. 228-koperta,
- przesłuchanie za stronę powodową L. M., k. 238.

W dniu 27 sierpnia 2015 roku odbyło się kolejne spotkanie pomiędzy Wójtem Gminy M. a dyrektorem Oddziału we W. oraz naczelnikiem wydziału nieruchomości, na którym to spotkaniu Wójt gminy M. przekazał kalendarz zmiany zapisów studium miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obiektów, w których mieli być umieszczeni mieszkańcy budynku (...). Wójt Gminy miał wystąpić do Rady Gminy o zmianę budżetu gminy na rok 2015 celem pozyskania środków na wybudowanie lokali albo na adaptację stołówki, a K. M. poinformował, że mieszkańcy budynku oczekują na deklarację ze strony Gminy, czy zapewni ona mieszkania docelowe po okresie zamieszkania w lokalach tymczasowych, które zabezpiecza na okres jednego roku Generalna Dyrekcja.

Ostateczny termin, jaki wskazywał wykonawca drogi na opuszczenie budynku to 31.08.2015 r.

Dowód:

- notatka z dnia 27.08.2015 r., k.108.

Strona powodowa w dniu 31.08.2015 r. wynajęła lokale mieszkalne na terenie L. dla: K. K., S. K. (2), J. S., W. M.,

W § 4 umów najmu ustalono kaucję, w łącznej kwocie od wszystkich lokali 4200 zł. Była to kaucja dla zabezpieczenia roszczeń wynajmującego z tytułu czynszu najmu. Wynajmujący miał obowiązek zwrotu kaucji (...) po potrąceniu ewentualnych należności z tytułu czynszu najmu – w terminie 14 dni od zakończenia okresu najmu.

Umowy były zawarte od dnia 02.09.2015 r. do 31.08.2016 r.

Za okres od września 2015 roku do listopada 2015 roku strona powodowa zapłaciła czynsz za wszystkie lokale w łącznej kwocie 11 738,33 zł.

(...) ponadto przeprowadziła mieszkańców spornego budynku i z tego tytułu poniosła koszty transportu w wysokości 2029,50 zł.

Dowód:

- potwierdzenia wpłat i rachunki na kaucję i czynsz, k. 133-162,
- umowy najmu lokali, k.111-118,
- umowa z dnia 26.08.2015 r., k. 119-120,
- faktura VAT z dnia 07.09.2015 r., k. 125,

- potwierdzenia wypłat, k. 126-127,129-133,

- faktura VAT z 18.09.2015 r., k. 128.

Pismem z dnia 08.09.2015 r. Gmina M. poinformowała, że nie widzi podstaw prawnych do zapewnienia lokali zamiennych.

W piśmie z dnia 12.10.2015 r. (...) informowała Gminę, że zastrzega sobie prawo dochodzenia zwrotu kosztów wynajmu.

Dowód:

- pismo z dnia 12.10.2015 r., k. 124,

- pismo z dnia 08.09.2015 r., k. 216.

Pismem z dnia 18 listopada 2015 roku strona powodowa wezwała stronę pozwaną do zapłaty kwoty 18089,50 zł, zakreślając termin płatności na dzień 4 grudnia 2015 roku. Pismo Gmina otrzymała 23.11.2015 r.

Pismem z dnia 23.11.2015 r. Gmina odmówiła zapłaty, stwierdzając, że jako jednostka samorządu terytorialnego nie może być obciążona nowymi zadaniami bez zabezpieczenia niezbędnych na ten cel środków finansowych.

Dowód:

- pismo z dnia 18.11.2015 r., k. 163-164,

- pismo z dnia 23.11.2015 r., k. 165.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo częściowo zasługuje na uwzględnienie.

Stan faktyczny między stronami był niesporny. Strony spierały się, czy Gmina ma obowiązek zapewnienia lokali tymczasowych i czy powinna zwrócić koszty wynajmu lokali, kaucji i przeprowadzki.

Sąd uznał, że Gmina powinna zwrócić stronie powodowej jedynie koszty za czynsz najmu lokali za objęty pozwem okres wrzesień – listopad 2015 r. w wysokości 11.738,33 zł, ponieważ w ocenie Sądu na Gminie M. spoczywał obowiązek zapewnienia mieszkańcom lokali tymczasowych. Obowiązek ten wynika z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie k.c. Zgodnie z treścią art. 4 ust. 1 i 2 tej ustawy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. 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.

W art. 25 lit. a) ustawy o ochronie praw lokatorów na każdą gminę obowiązek tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń, które przeznaczają się na wynajem. W niniejszej sprawie Gmina M. takiego zasobu w ogóle nie utworzyła.

W ocenie Sądu obowiązek zawarcia przez Gminę umowy najmu lokalu tymczasowego z osobą eksmitowaną na podstawie administracyjnego tytułu wykonawczego wynika z art. 25c ustawy o ochronie praw lokatorów, zgodnie z którym umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego, z zastrzeżeniem art. 25d. W przepisach o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, ani w ustawie z dnia 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych wprowadzono zapisu

porównywalnego z przepisem art. 4 ust. 2a ustawy o ochronie praw lokatorów, jednak w ocenie Sądu jest to luka prawna, która powinna być zlikwidowana poprzez wykładnię literalną art. 25 c, a także przez wykładnię celowościową ustawy o ochronie praw lokatorów. Należy zwrócić uwagę na fakt, że ustawa o ochronie praw lokatorów w art. 25 lit. c nie różnicuje pochodzenia tytułu wykonawczego. Nie jest powiedziane, że przepis ten obejmuje swoją hipotezą jedynie przypadki cywilnoprawnego tytułu wykonawczego, a nie administracyjnoprawnego tytułu wykonawczego. Zgodnie z łacińską paremią *lege non distinguente nec nostrum est distinguere*, Sąd, stosując prawo, nie może uznać, że obowiązek dostarczenia lokalu tymczasowego dotyczy tylko cywilnoprawnego tytułu wykonawczego egzekwowanego przez komornika sądowego, ponieważ przepis tak wyraźnie nie wskazuje.

Należy zauważyć, że obowiązek wskazania lokalu tymczasowego występuje w egzekucji cywilnoprawnej, ale także na podstawie art. 4 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego - to gmina - na zasadach i w przypadkach przewidzianych w ustawie powinna zapewnić lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokoić potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zgodnie z przepisami art. 11 ust. 9 oraz 11 ust. 2 pkt 4 i art. 32 tej ustawy, w przypadku opróżnienia lokalu w związku z koniecznością rozbioru lub remontu budynku lokatorowi przysługuje prawo do lokalu zamiennego, a obowiązek dostarczenia lokalu spoczywa do dnia 31 grudnia 2015 r. na właściwej gminie. O ile więc egzekwowany obowiązek wyłączenia lokalu mieszkalnego z użytkowania obciąża właściciela, o tyle zobowiązany do zapewnienia lokali zamiennych jest inny podmiot – gmina (tak wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w L. z dnia 18 sierpnia 2011r. (...) SA/Lu (...))

LexPolonica nr 2801125). W innym wyroku wskazano, że zobowiązany do wykonania obowiązku polegającego na wyłączeniu z użytkowania budynku jest przede wszystkim adresat decyzji nakładającej taki obowiązek. W przypadku braku możliwości spełnienia obowiązku we własnym zakresie - np. poprzez wynajęcie lokali - zobowiązany winien wystąpić do gminy z wnioskiem o przydzielenie lokalu zamiennego (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z dnia 29 listopada 2011 r. (...) SA/Wa (...))

LexPolonica nr 3889172).

Przy wykładni celowościowej ustawy o ochronie praw lokatorów, w szczególności art. 25 lit. c należy także powołać się na zasadę równości wobec prawa wyrażoną w art. 32 Konstytucji (a także w jej preambule): „wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne. Nikt nie może być dyskryminowany w życiu politycznym, społecznym lub gospodarczym z jakiegokolwiek przyczyny”. Zatem sprzeczna z powyższą generalną zasadą demokratycznego państwa prawa byłaby taka interpretacja ustawy o ochronie praw lokatorów, według której osobom eksmitowanym wyrokiem Sądu cywilnego lub mającym opuścić budynek na skutek konieczności rozbioru ustawa i sądy administracyjne przyznają prawo do lokalu zamiennego, a osobom eksmitowanym na podstawie tytułu administracyjnoprawnego wg specustawy drogowej prawa takiego odmawiają. Celem tego uregulowania było zapewnienie dachu nad głową osobom, które nie mają innego lokalu, ani prawa do lokalu socjalnego, tak, aby uniknąć ich eksmisji na bruk. W niniejszej sprawie, ponieważ właścicielem budynku był Skarb Państwa, nie wchodziły w grę roszczenia związane z wywłaszczeniem.

Z powyższych względów Sąd uznał, że wobec wydania co do mieszkańców budynku (...) tytułów wykonawczych nakazujących opuszczenie i opróżnienie lokali Gmina M. była zobowiązana zapewnić im lokale tymczasowe.

Sąd rozważał także, jakie znaczenie nadać zobowiązaniu zapisanemu w pkt 4 notatki służbowej z dnia 24.08.2015 r., w szczególności czy Skarb Państwa - (...) nie zobowiązał się do pokrycia kosztów najmu we własnym zakresie. Jednak po przesłuchaniu świadka W. K. oraz za stronę powodową L. M. Sąd uznał, że (...) cały czas stała na stanowisku, że będzie domagała się od Gminy zwrotu kosztów poniesionych w związku z najmem lokali. I to wynikało z pisma z dnia 24.08.2015 r., jakie zostało wręczone wójtowi D. S., jak również z adnotacji poczynionej pod notatką służbową. Z przesłuchania L. M. wynikało, że notatka nie była sporządzona fizycznie przez żadną ze stron postępowania, tylko przez pracowników Urzędu Wojewódzkiego, zatem na zasadzie art. 65 k.c. Sąd ustalił, że (...) nie godziła się na pokrycie kosztów najmu z własnego budżetu i informowała o tym Gminę M. wielokrotnie. Sąd nie dał wiary K. M., że adnotacja

do notatki służbowej została dopisana przy spisywaniu notatki, ponieważ K. M. nie był obecny na spotkaniu dnia 24.08.2015 r., co innego zeznawała L. M. , która była obecna i to ona podpisała adnotację.

Ponadto to, że Gmina zapewniła, że zabezpieczy tym mieszkańcom lokale, wynikało też z § 11 ust. 3 porozumienia z dnia 28.10.2013 r. oraz z zeznań świadka W. K.. Wprawdzie ten paragraf porozumienia został zmieniony aneksem, ale po przesłuchaniu strony powodowej oraz po dokładnej analizie aneksu Sąd uznał, że aneks ten miał jedynie na celu skrócić okres trwania porozumienia, a nie anulować cały paragraf 11, zaś aneks został nieprawidłowo sformułowany.

Należy także podkreślić, że Gmina M. już od maja 2013 r. była informowana, że budynek będzie przeznaczony do rozbiórki, a przez ponad 2 lata nie zapewniła 4 lokali zamiennych, co nie może być w żadnym wypadku tolerowane. Stronie powodowej groziły bardzo wysokie roszczenia ze strony (...) S.A. w przypadku opóźnienia w opróżnieniu budynku i informowała o tym Gminę.

Nie ma racji strona pozwana twierdząca, że to na SP- (...) na podstawie art. 17 i 16 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji dróg publicznych spoczywa ciężar zapewnienia lokali. Zgodnie z art. 17 ust. 4 i ust. 4a i art. 16 ust. 2 tej ustawy obowiązek taki istnieje tylko w okresie 120 dni po uzyskaniu przez decyzję statusu ostateczności. W tej sprawie w tym okresie mieszkańcy mogli zamieszkiwać w spornym budynku, więc przepisy te w ogóle nie przystawały do stanu faktycznego niniejszej sprawy. Bezsensowny był zarzut podnoszony przez pozwaną, że strona powodowa w ciągu 120 dni od ostateczności decyzji nie zapewniła najemcom lokali (zarzut taki pojawił się w piśmie strony pozwanej z dnia 11.08.2015 r.). W tym czasie najemcy zajmowali jeszcze lokale w spornym budynku, więc lokale były im zapewnione na okres 120 dni. Nie chodzi tu przecież oczywiście o to, że w tym terminie należy zapewnić lokale na przyszłość.

Podstawą odpowiedzialności Gminy sprowadzającej się do obowiązku zapłaty kwoty czynszu uiszczanego przez stronę powodową był art. 417 § k.c., zgodnie z którym za szkodę wyrządzoną przez niezgodnie z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego lub inna osoba wykonująca te władzę z mocy prawa. „Wszelkie opóźnienia wykonania nakazu opróżnienia lokalu winny obciążać podmiot zobowiązany do dostarczenia lokali a zgodnie z ustawą o ochronie lokatorów obowiązek ten spoczywa na gminie (!KOMENTARZ DODANY!Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z dnia 3 grudnia 2009 r. (...) SA/Wa (...), LexPolonica nr 2582228).

Powyższa podstawa odpowiedzialności została wskazana także przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13.12.2011 r., sygn. III CZP 48/11, według której Gmina ponosi odpowiedzialność wobec właściciela lokalu mieszkalnego na podstawie art. 417 § 1 k.c. za szkodę powstałą na skutek zaniechania wskazania (na wezwanie komornika) tymczasowego pomieszczenia dla dłużnika. Uchwała ta została wydana wprawdzie w oparciu o art. 1046 k.p.c., jednak w uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy obszernie przeanalizował obowiązki Gminy wynikające z ustawy o ochronie praw lokatorów i wskazał, że stworzenie warunków do realizacji praw wynikających z art. 75 ust. 1 Konstytucji (zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych) należy do władz publicznych, a odpowiadające im obowiązki niewątpliwie pozostają w ścisłym związku z kompetencjami tej władzy , nawet jeśli mają być zrealizowane w formach niewładczych, przy wykorzystaniu instrumentów przewidzianych prawem cywilnym. Ponieważ Gmina- wbrew obowiązkowi wynikającemu z ustawy- nie stworzyła zasobu lokali tymczasowych i nie wskazała takich lokali osobom, wobec których tytułem wykonawczym nakazano opuszczenie lokalu, powinna naprawić szkodę wyrządzoną tym zaniechaniem.

Odsetki od zasądzonej kwoty Sąd zasądził na podstawie art. 481 k.c. od dnia 05.12.2015 r., ponieważ taki termin spełnienia świadczenia wskazała strona powodowa w piśmie skierowanym do strony pozwanej (art. 455 k.c.).

Powództwo w pozostałej części Sąd oddalił, jako bezzasadne.

Jeśli chodzi o żądanie zwrotu kaucji, to w ocenie Sądu było ono przedwczesne i nieudowodnione. Zgodnie z zapisami umów najmu zawartymi z mieszkańcami kaucja ta miała być wpłacona na zabezpieczenie roszczeń czynszowych i była to kaucja zwrotna, przypadająca do zwrotu na rzecz SP- (...) po zakończeniu umów najmu. Umowy te miały zakończyć

się z dniem 31.08.2016 r. Jednak strona powodowa domagała się ich zwrotu już w pozwie (czyli przed zakończeniem najmu), zaś na ostatniej rozprawie nie udowodniła, że domagała się zwrotu tych kaucji od wynajmujących i że kaucja nie została jej zwrócona oraz z jakich przyczyn. Jeśli wszystkie należności czynszowe będą pokryte, (...) powinna dochodzić zwrotu kaucji od podmiotów wynajmujących lokale, a nie od Gminy.

Z kolei jeśli chodzi o koszty przeprowadzki (transportu) Sąd uznał, że Gmina – o ile była zobowiązana do wskazania lokali tymczasowych- o tyle absolutnie nie była zobowiązana do przeprowadzenia do tych lokali osób mających je opuścić.

Do egzekucji tytułu nakazującego opuszczenie lokali wg art. 17 ust. 5 ustawy z dnia 10.04.2003 r. stosuje się przepisy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji. Ponieważ były wystawione tytuły wykonawcze, strona powodowa powinna prowadzić egzekucję poprzez egzekutora administracyjnego w trybie art. 141 i n. ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji. Bez znaczenia dla odpowiedzialności Gminy jest argument podniesiony przez L. M. podczas przesłuchania, że egzekucja prowadzona w tym trybie trwałaby długo, ponieważ mieszkańcy się odwoływali.

Z treści rachunku przedstawionego przez stronę powodową wynika, że był to transport rzeczy ruchomych należących do mieszkańców budynku. W art. 146 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji uregulowano, że ruchomości usunięte z nieruchomości lub lokalu (pomieszczenia) egzekutor oddaje zobowiązanemu lub osobie dorosłej spośród jego członków rodziny i domowników albo na przechowanie innej osobie lub na skład, na koszt i niebezpieczeństwo zobowiązanego, albo zarządzi przeniesienie tych ruchomości na koszt i niebezpieczeństwo zobowiązanego na inną jego nieruchomość lub do innego lokalu (pomieszczenia) zajmowanego przez zobowiązanego lub przydzielonego mu w myśl obowiązujących przepisów.

A zatem z przepisu tego jednoznacznie wynika, że koszty przetransportowania rzeczy do wynajętych lokali powinny pokrywać osoby zobowiązane do opuszczenia lokali, a nie Gmina. Nie dopuściła się ona w tym zakresie żadnego zaniechania, ponieważ to egzekutor administracyjny powinien osoby te wyeksmitować, a one same powinny pokrywać koszty tej eksmisji.

Nie można także tracić z pola widzenia, że mieszkańcom lokali w L. przysługiwało jedynie uprawnienie najmu tych lokali, czyli prawo z istoty swej nietrwale (nie prawo własności), zatem nie mogły one mieć pretensji, że skoro umowy zostały im zgodnie z prawem wypowiedziane, to muszą się wyprowadzić i pokryć koszty przeprowadzki. Taki obowiązek wynikał z resztą z art. 146 u.p.e.a.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., stosunkowo je rozdzielając między stronami stosownie do wyniku sprawy. Strona powodowa wygrała w 65%, poniosła koszty w kwocie 4800 zł (wynagrodzenie pełnomocnika), a strona pozwana wygrała w 35% i poniosła takie same koszty. Zatem po wzajemnym zbilansowaniu strona pozwana winna zwrócić stronie powodowej kwotę 1440 zł.

Na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. należało obciążyć Gminę kosztami, od których strona powodowa była ustawowo zwolniona, czy 65% opłaty od pozwu, co dawało kwotę 584,30 zł.

Sąd w wyroku przez oczywistą omyłkę wpisał (...) zamiast (...), co zostało sprostowane postanowieniem.

Z:

1. O..

2. (...)

3. (...) (...)

(...)