

Sygn. akt II Ca 1502/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Tomasz Żak

Sędzia: SO Rafał Kubiak

Sędzia: SR del. Sebastian Przymuszała (spr.)

Protokolant: prot. sąd. Patrycja Hencel

po rozpoznaniu w dniu 28 kwietnia 2017 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa K. Z. (1)

przeciwko Miastu P.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu

z dnia 2 września 2016 r.

sygn. akt XII C 1524/15

I. zmienia zaskarżony wyrok w części w ten sposób, że:

1. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.080 zł (jeden tysiąc osiemdziesiąt złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot:

- 720 zł od dnia 1 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty;

- 360 zł od dnia 4 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty;

2. w pozostałym zakresie oddala powództwo;

3. koszty procesu rozdziela stosunkowo między stronami obciążając nimi powoda w 80 %, a pozwanego w 20% i z tego tytułu zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 665,60 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

II. w pozostałym zakresie oddala apelację;

III. koszty postępowania apelacyjnego rozdziela między stronami stosunkowo obciążając nimi powoda w 80%, a pozwanego w 20% i z tego tytułu zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 489 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 3 sierpnia 2015 r. powódka K. Z. (1), reprezentowana przez pełnomocnika, domagała się zasądzenia od pozwanego Miasta P. na jej rzecz kwoty 5.098,86 zł wraz z odsetkami od kwoty 3.399,24 zł od dnia 1 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty i od kwoty 1.699,62 zł od dnia 2 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia od pozwanego na jej rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 1.217 zł.

W uzasadnieniu powódka podała, że jest właścicielką nieruchomości położonej przy ul. (...) w P.. W budynku usytuowanym na tej nieruchomości znajduje się między innymi lokal nr (...), zajmowany bez tytułu prawnego przez B. J., K. J., M. J., A. Z., D. Z. i małoletniego H. Z., ponieważ wyrokiem z dnia 10 lutego 2011 r. Sąd Rejonowy Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu w sprawie o sygn. akt I C 428/11 orzekł eksmisję w/w osób oraz orzekł o ich uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego. Sąd wstrzymał opróżnienie lokalu do czasu złożenia przez pozwanego oferty zawarcia najmu lokalu socjalnego. Powódka podała, że wnioskiem z dnia 28 maja 2012 r. wystąpiła do pozwanej Gminy – (...) w P. o przyznanie tej rodzinie lokalu socjalnego oraz o zapłatę kwoty 1.300 zł tytułem odszkodowania za jego niedostarczenie. Nadto wezwaniami z dnia 22 listopada 2012 r. i z dnia 3 lutego 2014 r. wystąpiła do pozwanego o zapłatę odszkodowania za opłaty eksploatacyjne związane z korzystaniem z przedmiotowego lokalu, a następnie skierowała swoje roszczenia na drogę postępowania sądowego. Podała, że wyrokami z dnia 12 lipca 2013 r. w sprawie XII C 414/13 oraz z dnia 27 marca 2014 r. w sprawie XII C 174/14 Sąd uznał przedmiotowe roszczenia powódki za zasadne i zasądził na jej rzecz od pozwanej dochodzone kwoty. Powódka podała, że pierwsza ze spraw dotyczyła okresu od czerwca 2012 r. do grudnia 2012 r., a druga od stycznia 2013 r. do grudnia 2013 r. Powódka wskazała, że Państwo J. nadal zajmują jej lokal nie uiszczając z tego tytułu wynagrodzenia ani też żadnych opłat eksploatacyjnych, w związku z czym dochodzi od pozwanego odszkodowania za okres od stycznia 2014 r. do grudnia 2014 r. w wysokości 3.399,24 zł oraz za okres od stycznia 2015 r. do czerwca 2015 r. w wysokości 1.699,62 zł. Wskazała, że w wezwaniu z dnia 23 marca 2015 r. określiła wysokość jednomiesięcznego odszkodowania z tytułu opłat eksploatacyjnych na kwotę 283,27 zł wyliczoną przez administratora nieruchomości (...) s.c. Wysokość powyższych opłat nie była kwestionowana przez rodzinę J.. Powódka podała, że uregulowała w całości należności z tytułu opłat eksploatacyjnych na rzecz dostawców mediów i administratora budynku, który w jej imieniu dokonuje płatności poszczególnych opłat.

Nakazem zapłaty z dnia 23 października 2015 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym Poznań – Stare Miasto w Poznaniu orzekł zgodnie z żądaniem pozwu

Pozwany zaskarżył przedmiotowy nakaz sprzeciwem z dnia 4 listopada 2015 r. wnosząc o odrzucenie pozwu w zakresie objętym powagą rzeczy osądzonej, oddalenie powództwa w pozostałym zakresie oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwany zaprzeczył, by osoby uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego zamieszkiwały w przedmiotowym lokalu powódki w okresie objętym pozwem. Jednocześnie podważył wysokość czynszu najmu lokalu wskazanego w pozwie i podniósł, że kwota dochodzona przez powoda jest zawyżona i nie znajduje oparcia w dowodach. Pozwany kwestionował też zamiar powódki wynajęcia spornego lokalu w okresie objętym pozwem. Pozwany podniósł zarzut powagi rzeczy osądzonej wskazując, że wyrokiem z dnia 2 kwietnia 2015 r. w sprawie XII C 1082/14 Sąd zasądził od niego na rzecz powódki odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego uprawnionym za okres od 1 lutego 2014 r. do 30 września 2014 r. i niniejszy pozew w tym zakresie winien zostać odrzucony. Pozwany kwestionował też legitymację procesową powódki. Kwestionował też żądanie zasądzenia w ramach odszkodowania za niedostarczenie przez pozwanego lokalu socjalnego opłat niezależnych od właściciela. Wskazał, że zgodnie z art. 361 § 1 i 2 k.c., pozwany odpowiada zgodnie z zasadą pełnej kompensacji, ale w granicach adekwatnego związku przyczynowego między swoim zaniechaniem a szkodą. W ocenie pozwanego nie jest normalnym następstwem niedostarczenia przez niego lokalu socjalnego fakt, że były lokator nie uiszcza opłat niezależnych od właściciela.

W piśmie z dnia 30 marca 2016 r. powódka ustosunkowując się do zarzutów pozwanego wskazała, że przedmiotem niniejszego sporu nie jest odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu możliwego do uzyskania przez powódkę

w przypadku wynajęcia na wolnym rynku lokalu zajmowanego przez rodzinę J., lecz odszkodowanie za stratę z tytułu ponoszonych przez powódkę opłat eksploatacyjnych nieregulowanych przez tę rodzinę w związku z korzystaniem z lokalu. Bezzasadne są zatem, zdaniem powódki, zarzuty pozwanego dotyczące zawyżenia przez powódkę wysokości czynszu i zarzut dotyczący powagi rzeczy osądzonej. Wskazała też, że bezspornie istnieje związek przyczynowy pomiędzy brakiem dostarczenia lokalu socjalnego uprawnionym, a szkodą powódki, bowiem w przypadku jego dostarczenia powódka wynajęłaby lokal na wolnym rynku i nie byłaby zmuszona do regulowania za najemców opłat eksploatacyjnych. Powódka wskazała też, że jej twierdzenie o zamiarze wynajęcia spornego lokalu znajduje uzasadnienie w całokształcie okoliczności niniejszej sprawy i w zasadach doświadczenia życiowego. Powódka oraz drugi ze współwłaścicieli wraz z rodzinami mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, nie są więc zainteresowani zajęciem spornego lokalu. Brak również przesłanek, aby zarzucić im celową niegospodarność i rezygnację z pobierania czynszu z tytułu wynajęcia lokalu.

Na rozprawie w dniu 10 czerwca 2016 r. powódka oświadczyła, iż dochodzona kwota dotyczy należności z tytułu opłat eksploatacyjnych za wodę, śmieci i domofon w okresie od stycznia 2014 r. do czerwca 2015 r.

W piśmie z dnia 23 czerwca 2016 r. pozwany podtrzymał stanowisko w sprawie oraz podniósł, że brak jest podstaw do obciążania pozwanego opłatami za domofon. Nadto wskazał, że powódka powinna wykazać, że koszty opłat niezależnych przypadające na lokal zajmowany przez byłych najemców są równe wysokości kosztów doprowadzania mediów do spornego lokalu.

Wyrokiem z dnia 2 września 2016 r. Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu o sygnaturze akt XII C 1064/15 w punkcie pierwszym oddalił powództwo a w punkcie drugim zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Wydając powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy dokonał następujących ustaleń faktycznych:

Powódka K. Z. (2) jest współwłaścicielką w udziale 1/2 części nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). W budynku znajduje się lokal nr (...) zajmowany przez B. J., K. J., M. J., A. Z., D. Z., K. Z. (3) i H. Z..

Wyrokiem z dnia 10 lutego 2012 r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 428/11, Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu nakazał pozwanym B. J., K. J., M. J., A. Z., D. Z., H. Z. i K. Z. (3), aby opróżnili i wydali K. Z. (1) i R. M. lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku położonym w P., przy ul. (...). W wyroku tym Sąd orzekł o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego i nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanym przez Miasto P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Dnia 17 maja 2012 r. nadano temu wyrokowi klauzulę wykonalności.

Pełnomocnik powódki, pismem z dnia 28 maja 2012 r., doręczonym dnia 29 maja 2012 r., wystąpił do Zarządu (...) z wnioskiem o przyznanie lokalu socjalnego B. J., K. J., M. J., A. Z., D. Z., H. Z. i K. Z. (3). Na wypadek, gdyby Miasto P. nie przedstawiło w/w osobom oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, K. Z. (1) wniosła o zapłatę odszkodowania w wysokości 1.300 zł miesięcznie.

Zarząd (...) w piśmie z dnia 31 maja 2012 r. poinformował powódkę, że wyrok z dnia 10 lutego 2012 r. w sprawie I C 428/11 został zarejestrowany jako podlegający realizacji, jednak biorąc pod uwagę ograniczony zasób lokali socjalnych, nie można określić terminu złożenia oferty zawarcia umowy najmu takiego lokalu. W odniesieniu do wniosku o odszkodowanie wskazano, że został on przekazany do biura prawnego (...).

K. Z. (1) występowała przeciwko Miastu P. o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu nr (...) przy ul. (...) za okresy od czerwca 2012 r. do grudnia 2012 r. i od stycznia 2013 r. do grudnia 2013 r. oraz od lutego 2014 r. do września 2014 r. Wyrokiem z dnia 12 lipca 2013 r. Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. w sprawie o sygn. akt XII C 414/13 zasądził na rzecz powódki od Miasta P. kwotę 1.988 zł wraz z odsetkami. Wyrokiem z dnia 27 maja 2014 r. Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu w sprawie o sygn. akt XII C 174/14 zasądził na rzecz powódki od Miasta P. kwotę 3.560,04 zł wraz z odsetkami. Wyrokiem z dnia 2 kwietnia 2015 r. Sąd Rejonowy Poznań - Stare

Miasto w Poznaniu w sprawie o sygn. akt XII C 1082/14 zasądził na rzecz powódki i na rzecz R. M. od Miasta P. kwoty po 5.200 zł wraz z odsetkami.

Pismem z dnia 23 marca 2015 r., doręczonym tego samego dnia, powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 3.399,24 zł tytułem odszkodowania z tytułu świadczeń eksploatacyjnych dotyczących korzystania ze spornego lokalu za okres od stycznia 2014 r. do grudnia 2014 r. w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania.

Miasto P. do dnia zamknięcia rozprawy nie złożyło uprawnionym B. J., K. J., M. J., A. Z., D. Z., H. Z. i K. Z. (3) propozycji zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Osoby te w okresie objętym pozwem zajmowały lokal nr (...) w budynku przy ul. (...) w P. i nie płaciły opłat za wodę, śmieci i domofon.

W okresie od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2015 r. osobom zamieszkującym lokal nr (...) w nieruchomości przy ul. (...) naliczono miesięczne należności z tytułu dostarczenia wody, które wynosiły 206 zł, należności z tytułu wywozu śmieci - 75 zł oraz opłatę miesięczną za domofon, która wynosiła 2,27 zł, tj. łącznie 283,27 zł. W powyższym okresie powódka regulowała wszystkie należności na rzecz dostawców mediów.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o dokumenty zawarte w aktach niniejszej sprawy, w postaci odpisu zwykłego księgi wieczystej (...), wyroku Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu z dnia 10 lutego 2012 r. w sprawie I C 428/11, pisma z dnia 28 maja 2012 r., pismo (...) z dnia 31 maja 2012 r., wyroku Sądu Rejonowego Poznań - Stare Miasto w Poznaniu z dnia 12 lipca 2013 r. w sprawie XII C 414/13, wyroku Sądu Rejonowego Poznań - Stare Miasto w Poznaniu z dnia 27 maja 2014 r. w sprawie XII C 474/14, wyroku Sądu Rejonowego Poznań - Stare Miasto w Poznaniu z dnia 2 kwietnia 2015 r. w sprawie XII C 1082/14, dokumentów w aktach sprawy XII C 1082/14/8, pisma z dnia 23 marca 2015 r., zestawienia opłat eksploatacyjnych za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r., zestawienia opłat eksploatacyjnych za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r., faktur VAT (...)wraz z potwierdzeniami ich zapłaty, dowodów uiszczenia należności z tytułu wywozu śmieci, a także na podstawie zeznań świadków K. J. i B. J..

Dowodom z dokumentów Sąd Rejonowy dał wiarę zasadniczo w całości, albowiem nie kwestionowała ich żadna ze stron, a i Sąd nie znalazł podstaw do uczynienia tego z urzędu. Jedynie odnośnie liczby osób zamieszkujących w lokalu w spornym okresie Sąd Rejonowy oparł się na zeznaniach świadków, z których wynikało, że było to 7 osób, nie zaś na treści dokumentów prywatnych w postaci zestawień należności, z których wynikała ilość 5 osób. Zdaniem Sądu Rejonowego, zeznania świadków, osób mieszkających w lokalu, są w tym zakresie wiarygodne, gdyż osoby te z pewnością bardzo dobrze orientowały się co do liczby członków rodziny wspólnie z nimi zamieszkujących w lokalu. Natomiast liczba osób wskazana w w/w dokumentach mogła nie być liczbą aktualną lub też mogła obejmować wyłącznie osoby dorosłe, czego jednak powódka w toku procesu nie wyjaśniła.

Zeznania świadków Sąd Rejonowy uznał za wiarygodne w całości, albowiem były spójne, logiczne i znajdowały potwierdzenie w pozostałym materialnie dowodowym zebranych w sprawie.

Z uwagi na fakt, iż pełnomocnik powódki na rozprawie w dniu 10 czerwca 2016 r. cofnął wniosek o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadka A. S. oraz z przesłuchania stron, Sąd Rejonowy odstąpił od przesłuchania w/w osób.

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy dokonał następujących rozważań prawnych:

Powództwo w ocenie Sądu I instancji okazało się niezasadne.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., nr 31, poz. 266), gmina na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamiennie, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Artykuł 14 tejże ustawy w ustępie 1 wskazuje, iż w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu Sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób,

których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu (art. 14 ust. 1 zdanie 2 ustawy). Przepis ten stanowi konkretyzację art. 75 ust. 1 Konstytucji oraz ogólnej normy art. 4 ustawy. Zgodnie z art. 75 ust. 1 Konstytucji władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Powyższe przepisy wskazują na istnienie po stronie gminy obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobom, w stosunku do których Sąd orzekł, iż przysługuje im uprawnienie do otrzymania takiego lokalu. Obowiązek ten wynika z przepisów ustawy, a więc przepisów prawa powszechnie obowiązującego.

Podstawę prawną dochodzonego roszczenia zdaniem Sądu Rejonowego stanowi art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, zgodnie z którym, jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 kodeksu cywilnego.

Odpowiedzialność gminy, wskazana w art. 18 ust. 5 wspomianej ustawy, została oparta o reguły odpowiedzialności za szkodę zawarte w art. 417 § 1 k.c., zgodnie z którym 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.

Podstawową przesłanką odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem przy wykonywaniu zadań z zakresu władzy publicznej jest ich bezprawność, którą ustawodawca określił jako zachowanie „niezgodne z prawem”. Niezgodność ta, w świetle art. 417 § 1 k.c., musi być rozumiana jako sprzeczność wyłącznie z przepisami prawa. Zaniechanie dotyczy zaś sytuacji, w których obowiązek określonego działania jest skonkretyzowany w przepisie prawa i można ustalić, na czym konkretnie miałyby polegać zachowanie przy wykonywaniu władzy publicznej, aby do szkody nie doszło. W świetle w/w przepisu strona powodowa dochodząc odpowiedzialności od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego musi jedynie wykazać bezprawność działania tego podmiotu, nie jest natomiast konieczne dowodzenie winy tego podmiotu. W piśmiennictwie i orzecznictwie przyjmuje się, że wśród przesłanek konstytuujących obowiązek odszkodowawczy na tle rzeczowego przepisu nie występuje wina. Ustawodawca zrezygnował bowiem z przesłanki zawinionego działania lub zaniechania, poprzestając na przesłance niezgodnego z prawem działania lub zaniechania przy wykonywaniu władzy publicznej, co skutkuje obiektywizacją tej odpowiedzialności odszkodowawczej w kontekście ogólnych zasad odpowiedzialności deliktowej. Przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów nakładają na gminę obowiązek zapewnienia lokali socjalnych, wobec czego zaniechanie wykonania tego obowiązku wyczerpuje przesłankę niezgodnego z prawem zaniechania, bez względu na przyczyny. Obiektywne przeszkody (np: brak środków w budżecie) uniemożliwiające pozwanej Gminie dostarczenie lokali socjalnych wszystkim uprawnionym, nie niweczą odpowiedzialności odszkodowawczej Gminy (tak np: wyrok Sądu Okręgowego w Białymstoku z dnia 24 września 2009 r., II Ca 553/09, Lex el. 1294078).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, iż odpowiedzialność gminy za szkodę wynikłą z zajmowania lokalu bez tytułu prawnego przez osobę uprawnioną z mocy wyroku do lokalu socjalnego jest odpowiedzialnością in solidum i jako taka nie ma cech odpowiedzialności subsydiarnej w stosunku do obowiązku tej osoby wynikającego z art. 18 ust. 1 i 3 cytowanej ustawy (patrz: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2008 r., V CSK 31/08, OSNC-ZD 2009/1/16, Lex nr 457701; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2007 r., III CZP 121/07, OSNC 2008/12/137). Odpowiedzialność gminy jest, zatem samoistna i niezależna od odpowiedzialności byłego lokatora. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu powołanego wyżej wyroku z dnia 19 czerwca 2008 r., odpowiedzialność gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego, oparta na art. 417 § 1 k.c., leży w interesie właścicieli lokali. Ich interesy bez takiej odpowiedzialności gminy byłyby w istocie pozbawione rzeczywistej ochrony.

Przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej na podstawie art. 417 k.c. są zatem: bezprawności działania lub zaniechania przy wykonywaniu zadań z zakresu władzy publicznej, wystąpienie szkody w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., czyli obejmującej zarówno straty jak i utracone korzyści, które poszkodowany mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono oraz normalny związek przyczynowy między bezprawnością a szkodą. Nie budzi wątpliwości, iż pojęcie

związku przyczynowego winno być oceniane na ogólnych zasadach wynikających z art. 361 § 1 k.c., wobec czego Skarb Państwa i inne osoby prawne ponoszą odpowiedzialność za normalne następstwa niezgodnego z prawem działania lub zaniechania przy wykonywaniu władzy publicznej (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 9 listopada 2010 r., I ACa 841/10, Lex nr 756729).

Roszczenie odszkodowawcze właściciela lokalu przeciwko gminie przewidziane w art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie lokatorów (...) w związku z art. 417 k.c. obejmuje wynagrodzenie szkody w pełnej wysokości (tak: Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 25 czerwca 2008 r., III CZP 46/08, LEX nr 437195; nadto w wyroku z dnia 19 czerwca 2008 r., V CSK 31/08, OSNC-ZD 2009/1/16 i z dnia 13 stycznia 2010 r., II CSK 323/09, LEX nr 602680).

Szkoda w rozumieniu art. 361 § 2 k.c. obejmuje straty oraz utracone korzyści, które poszkodowany mógłby osiągnąć, gdyby nie zaniechanie pozwanego. Słusznie przyjmuje się, że szkoda majątkowa to powstała, wbrew woli pokrzywdzonego, różnica między jego stanem majątkowym, który powstał po nastąpieniu zdarzenia powodującego uszczerbek, a stanem, jaki by istniał, gdyby to zdarzenie nie nastąpiło. Art. 361 k.c. wprowadza zasadę pełnego odszkodowania, jednakże należy z niego wyprowadzać zakaz przyznawania odszkodowania przewyższającego wysokość faktycznie poniesionej szkody.

Odnosząc powyższe do niniejszej sprawy Sąd I instancji wskazał, że powódka domagała się w niniejszej sprawie zasądzenia kwoty dochodzonej pozwem za okres od stycznia 2014 r. do czerwca 2015 r., z tytułu uiszczenia przez nią opłat za wodę, śmieci i domofon, których to opłat nie uiszczyły osoby zajmujące lokal nr (...), położony w nieruchomości, której jest współwłaścicielką.

Zalączając do akt sprawy odpis księgi wieczystej powódka wykazała fakt bycia współwłaścicielką nieruchomości położonej przy ul. (...), w której znajduje się przedmiotowy lokal.

W niniejszej sprawie zdaniem Sądu Rejonowego okolicznością bezsporną było to, że na podstawie art. 209 k.c. w zw. z art. 417 k.c. i art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, powódka jako współwłaścicielka nieruchomości może dochodzić od gminy odszkodowania w pełnej wysokości za szkodę wynikłą z niedostarczenia uprawnionemu lokatorowi lokalu socjalnego, co znajduje także potwierdzenie w treści uchwały Sądu Najwyższego z dnia 3 grudnia 2014 r. (III CZP 92/14, OSNC 2015/10/113).

Sąd Rejonowy wskazał, że powódka za pomocą dowodów w postaci zeznań świadków wykazała, iż B. J., K. J., M. J., A. Z., D. Z., H. Z. i K. Z. (3) zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu w okresie objętym żądaniem pozwu, nie uiszczając żadnych kwot z tytułu należności za wodę, wywóz śmieci czy konserwację domofonu. Bezspornym było natomiast to, że w stosunku do powyższych osób zapadł wyrok eksmisyjny, w którym Sąd przyznał im uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, jak również to, że pozwany pomimo wezwania, nie złożył im takiej oferty. Powyższe stanowiło zatem naruszenie przez pozwanego obowiązku nałożonego na niego na mocy przepisów art. 4 i 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, który to obowiązek skonkretyzowany został w wyroku eksmisyjnym. Zaniechanie przez pozwanego dostarczenia lokalu socjalnego osobom do niego uprawnionym było więc bezprawne.

Za poprzednie okresy, a także za okres od lutego 2014 r. do września 2014 r. powódka dochodziła już przeciwko pozwanemu roszczeń, które zostały jej przyznane prawomocnymi wyrokami Sądu. Sąd Rejonowy podkreślił jednak, że były to roszczenia z tytułu odszkodowania za niedostarczenie przez gminę lokalu socjalnego osobom zajmującym lokal w związku z nieuiszczaniem przez te osoby należności za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego. Natomiast pozwem w niniejszej sprawie powódka dochodziła odszkodowania za niedostarczenie przez gminę lokalu socjalnego osobom zajmującym lokal związanego z nieuiszczaniem przez te osoby opłat za dostarczenie do lokalu wody, za wywóz śmieci oraz opłaty za domofon. Z uwagi na powyższe, brak było podstaw do odrzucenia pozwu w całości lub w części, albowiem przedmiot niniejszego postępowania jest inny od przedmiotu tamtych postępowań, w szczególności od postępowania, które toczyło się w sprawie o sygn. akt XII C 1082/14. Sąd I instancji nie podzielił stanowiska pozwanego, zgodnie z którym nie jest normalnym następstwem niedostarczenia przez pozwanego lokalu socjalnego fakt, że byli lokatorzy nie uiszcili opłat niezależnych od właściciela. Zdaniem Sądu, odszkodowanie przysługujące właścicielowi lokalu na

podstawie art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) może obejmować opłaty związane z korzystaniem z lokalu. Ocena zakresu szkody pozostającej w normalnym związku przyczynowym ze zdarzeniem stanowiącym źródło szkody, powinna opierać się bowiem na porównaniu stanu majątku poszkodowanego istniejącego po wystąpieniu zdarzenia wyrządzającego szkodę, z możliwym stanem tego majątku w przypadku, gdyby zdarzenie to nie wystąpiło, z uwzględnieniem warunku, czy stan ten jest typowym, zazwyczaj występującym następstwem zdarzenia wyrządzającego szkodę. W związku z tym Sąd Rejonowy opowiedział się za oceną, że konieczność ponoszenia przez właściciela lokalu kosztów związanych z korzystaniem z mieszkania przez lokatorów, którzy nie ponoszą takich opłat, jest co do zasady normalnym następstwem niewykonania przez gminę obowiązku dostarczenia im lokalu socjalnego. Nie ma podstaw do innego traktowania - jako elementu szkody - strat wynikających z niemożliwości uzyskania czynszu najmu i strat będących następstwem konieczności ponoszenia przez samego właściciela opłat za korzystanie z lokalu obejmujących np. należności za wodę, energię elektryczną i ogrzewanie mieszkania (tak: Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 16 maja 2012 r., III CZP 12/12, OSNC 2012/12/138).

Pozwany w odpowiedzi na pozew zakwestionował zamiar wynajęcia przedmiotowego lokalu w okresie objętym żądaniem pozwu wskazując, że powódka nie przedłożyła na tę okoliczność żadnego dowodu.

Sąd Rejonowy stwierdził jednak, że konieczną przesłanką odpowiedzialności gminy jest wykazanie przez właściciela konkretnego uszczerbku majątkowego. Sam fakt niedostarczenia przez gminę lokalu socjalnego nie może stanowić oddzielnej podstawy do uzyskiwania nieuzasadnionych korzyści przez właściciela. Chodzi tu o sytuację hipotetyczną, w której lokal zostaje opróżniony, a właściciel w uwarunkowaniach prawnych, w jakich funkcjonuje, oraz realiach rynkowych miałby możliwość wynająć dane mieszkanie (tak np.: Roman Dzik, Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów, Warszawa 2008 Wydawnictwo Prawnicze Lexis Nexis, wydanie III, str. 200). W orzecznictwie sądowym wskazuje się, że dla ustalenia, iż szkoda rzeczywiście powstała, niezbędne jest udowodnienie tak dużego prawdopodobieństwa osiągnięcia korzyści majątkowej przez poszkodowanego, że rozsądnie rzecz oceniając można stwierdzić, iż poszkodowany na pewno uzyskałby korzyść, gdyby nie nastąpiło zdarzenie, w związku z którym ten skutek był niemożliwy (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2005 r., sygn. akt V CK 426/2004, Lex numer 147221).

Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy Sąd I instancji stwierdził, że powódka wykazała okoliczność niedostarczenia przez gminę lokalu socjalnego osobom zamieszkującym jej lokal po wyroku eksmisyjnym. Natomiast, zdaniem Sądu powódka nie wykazała z dostatecznie dużym prawdopodobieństwem, że gdyby gmina przedstawiła pozwanym ofertę zawarcia umowy najmu lokalu, to powódka wynajęłaby przedmiotowy lokal i tym samym opłaty za wodę, wywóz śmieci czy domofon ponosiłby inny najemca.

Pozwany w odpowiedzi na pozew zakwestionował zamiar powódki wynajęcia przedmiotowego lokalu, zaś powódka nie przedstawiła żadnych dowodów celem wykazania tej okoliczności. Wprawdzie powódka w piśmie procesowym z dnia 30 marca 2016 r. wskazała, że jej twierdzenie o zamiarze wynajęcia spornego lokalu znajduje uzasadnienie w całości okoliczności niniejszej sprawy i w zasadach doświadczenia życiowego, a także że zarówno ona jak i drugi ze współwłaścicieli wraz z rodzinami mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, nie są więc zainteresowani zajęciem spornego lokalu. Powyższe twierdzenia powódki zawarte w tym piśmie nie zostały poparte żadnymi dowodami, w szczególności zaś dowodem z przesłuchania powódki, który to wniosek dowodowy został cofnięty przez pełnomocnika powódki na rozprawie. Wobec zakwestionowania tych okoliczności przez pozwanego w odpowiedzi na pozew, powódka winna była przedstawić jakikolwiek dowód, albowiem twierdzeń powódki nie można było uznać za przyznane przez pozwanego w trybie art. 230 k.p.c. Powódka takich dowodów w ocenie Sądu Rejonowego jednak nie przedstawiła. Powołanie się na samo doświadczenie życiowe nie mogło zaś zastąpić wykazania tej okoliczności, albowiem z doświadczenia życiowego wynika, że właściciele lokali w bardzo różny sposób nimi dysponują, w szczególności przeznaczają je na własne potrzeby, wynajmują je, oddają do bezpłatnego używania innym osobom.

Nieskutecznym było także powołanie się przez pełnomocnika powódki na fakt, iż w poprzednich sprawach przeciwko Miastu P. dotyczących tego samego lokalu, pozwany okoliczności tej nie kwestionował. Sąd Rejonowy zważył, że

sprawy te (o sygn. akt XII C 414/13/8 i XII C 174/14/8) dotyczyły innych okresów niż żądanie pozwu w niniejszej sprawie. Natomiast wprawdzie sprawa o sygn. akt XII C 1082/14/8 dotyczyła częściowo tego samego okresu co sprawa niniejsza, jednak w tamtej sprawie powódka w ogóle nie wskazywała na zamiar wynajęcia przedmiotowego lokalu, a Sąd nie czynił żadnych ustaleń w tym zakresie. Skoro więc okoliczność ta nie została przez nią podniesiona, to nie można przyjąć, że została przez pozwanego przyznana.

Niezależnie od powyższego, zdaniem Sądu I instancji, powódka nie wykazała wysokości dochodzonego roszczenia z tytułu należności za wodę i wywóz śmieci. Pozwany kwestionował zarówno zasadę dotyczącą obciążenia go należnościami z tytułu opłat niezależnych od właściciela, których nie uiszczyły osoby zajmujące lokal, jak i ich wysokość, wskazując w piśmie procesowym z dnia 23 czerwca 2016 r., że powódka winna wykazać, że koszty opłat przypadające na zajmowany przez byłych najemców lokal są równe wysokości kosztów doprowadzenia mediów do tego lokalu. Innymi słowy, powódka żądając zasądzenia należności z tego tytułu winna wykazać faktyczne zużycie tych mediów w lokalu, za które uiszczała należności dostawcom mediów. Powódka przedłożyła do akt sprawy faktury wystawione przez (...) oraz dowody uiszczenia opłat za wywóz śmieci. Dokumenty te przedstawiają jednak ogólne sumy jakie właściciele przedmiotowej nieruchomości musieli w spornym okresie uiszczyć z tytułu dostarczenia wody i odprowadzenia ścieków z całej nieruchomości oraz wywozu śmieci w stosunku do wszystkich osób zamieszkujących tę nieruchomość. Nie wynika z nich wysokość należności z tytułu dostarczenia wody i wywozu śmieci przypadająca na lokal nr (...).

Nadto, powódka przedłożyła dwa dokumenty prywatne w postaci tabel, w których wskazano, że należności z tytułu korzystania z wody wynosiły co miesiąc 206 zł. Zdaniem Sądu Rejonowego, naliczanie co miesiąc tej samej kwoty z tytułu zużycia wody świadczy o tym, że przedmiotowa miesięczna kwota nie obrazuje faktycznego zużycia wody w przedmiotowym lokalu, lecz jest jedynie zaliczką na poczet należności z tego tytułu. Powódka nie przedstawiła jednak rozliczenia tych zaliczek, w szczególności nie przedstawiła zestawienia po zakończeniu okresu rozliczeniowego, z którego wynikałoby, jakie faktycznie było zużycie wody w tym lokalu w spornym okresie i jakie z tego tytułu lokatorzy winni ponieść opłaty. W ocenie Sądu I instancji, w takiej sytuacji nie jest możliwe obciążenie pozwanego sumą zaliczek, jakie osoby zajmujące lokal winny zapłacić z tytułu zużycia wody w lokalu, tym bardziej, że powódka nie przedstawiła żadnego dokumentu, z którego wynikałoby na jakiej podstawie wysokość tych zaliczek została ustalona i czy ma ona jakikolwiek związek z faktycznym zużyciem wody w lokalu. Pozwany mógłby bowiem ponosić odpowiedzialność za szkodę, której wysokość byłaby wyznaczona wysokością należności jakie powódka musiała uiszczyć na rzecz (...) S.A. z tytułu rzeczywistych kosztów rozliczenia wody w lokalu nr (...), które musiała ponieść, nie zaś jedynie zaliczek na poczet tych kosztów. Nawet zaś gdyby przyjąć, pomimo braku jakiegokolwiek twierdzeń powódki i dowodów w tym zakresie, że powyższy lokal nie jest opomiarowany i brak jest liczników rejestrujących faktyczne zużycie wody w tym lokalu, zaś kwota 206 zł miesięcznie stanowi należny od osób zajmujących lokal ryczałt za wodę, to brak jest jakiegokolwiek twierdzeń i dowodów na okoliczność sposobu ustalenia tego ryczałtu. Nie ma więc podstaw do jego weryfikacji celem ustalenia, czy kwota ta nie została ustalona w sposób zupełnie dowolny. Z powyższego wynika więc, że powódka nie wykazała wysokości dochodzonego przez nią odszkodowania w zakresie poniesionych przez nią należności za wodę, których nie uiszczyły osoby zajmujące lokal nr (...).

Podobnie zdaniem Sądu Rejonowego było w przypadku należności z tytułu wywozu śmieci, powódka nie wykazała na jakiej podstawie wyliczona została kwota 75 zł miesięcznie z powyższego tytułu. Wprawdzie lokalnie, na terenie Miasta P. i gmin ościennych, okolicznością powszechnie wiadomą jest to, że w związku z utworzeniem Związku (...), w 2014 i 2015 r. w P. obowiązywała jednolita opłata za wywóz śmieci ustalana w zależności od liczby osób zamieszkujących w lokalu, która wynosiła 12 zł za osobę przy selektywnej zbiórce odpadów oraz 20 zł przy jej braku, a nadto w przypadku gospodarstw domowych liczących powyżej 4 osób i prowadzących selektywną zbiórkę odpadów, występowała stawka degresywna umożliwiająca obniżenie opłat (informacje te dostępne są powszechnie na stronie internetowej pod adresem <http://www.goap.org.pl/nowe-porzadki/mieszkanicy/stawki-za-wywoz/>). Powódka nie wskazała jednak w jaki sposób ustalona została stawka 75 zł, wskazana w zestawieniach za wywóz śmieci. Nie odniosła się też w żaden sposób do rozbieżności pomiędzy zeznaniami świadków a treścią tych zestawień odnośnie ilości osób zamieszkujących w lokalu. Wobec braku jakiegokolwiek twierdzeń i dowodów w tym zakresie, Sąd uznał, iż także w tej części powódka nie wykazała faktycznej wysokości opłaty z tytułu wywozu śmieci, jaką miesięcznie musiała uiszczać

na rzecz podmiotu świadczącego usługę wywozu śmieci, w odniesieniu do lokalu nr (...). Brak więc było podstaw w ocenie Sądu Rejonowego do obciążenia pozwanego opłatą w wysokości 75 zł miesięcznie, skoro powódka nie wykazała, że był to faktycznie poniesiony przez nią na rzecz usługodawcy koszt wywozu śmieci z tego lokalu.

Natomiast w przypadku żądanych należności z tytułu utrzymania domofonu, należało zdaniem Sądu I instancji, podzielić stanowisko pozwanego, że nie są to należności obciążające najemców, lecz właściciela nieruchomości. Zgodnie bowiem z art. 2 pkt 8a pkt c) ustawy o ochronie praw lokatorów, przez wydatki związane z utrzymaniem lokalu należy rozumieć wydatki, ustalane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku, obciążające właściciela, i obejmujące m.in. koszty utrzymania domofonu. Nawet więc, gdyby w spornym okresie powódka mogła dysponować lokalem nr (...) i wynajęłaby go innym osobom, to nie byłyby one zobowiązane do uiszczania należności z tytułu utrzymania domofonu, albowiem koszty jego utrzymania obciążają zawsze właściciela. Brak więc związku przyczynowego między niedostarczeniem przez pozwanego lokalu socjalnego, a koniecznością ponoszenia przez powódkę kosztów utrzymania domofonu.

Mając na względzie powyższe Sąd Rejonowy oddalił powództwo w całości.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasadzając od powódki na rzecz pozwanego kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, co znajduje uzasadnienie także w treści § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490).

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniosła powódka, zaskarżając je w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu Rejonowego z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez błędne przyjęcie, iż powódka nie wykazała:

a. zamiaru wynajęcia lokalu i tym samym poniesienia szkody z tytułu uregulowania przez nią opłat eksploatacyjnych obciążających rodzinę p.p. J. w związku z zajmowaniem przez tę rodzinę lokalu powódki bez tytułu prawnego, podczas, gdy powyższy zamiar wynika z zasad doświadczenia życiowego, zgodnie z którymi to zasadami każdy właściciel nieruchomości prowadzi racjonalną gospodarkę swoimi zasobami mieszkaniowymi, a w ramach tak prowadzonej gospodarki dla zapewnienia dochodowości nieruchomości koniecznym jest m.in. obciążanie każdego, kto faktycznie zajmuje lokal znajdujący się na terenie nieruchomości właściciela i to bez względu na tytuł prawny korzystania z takiego lokalu (najem, bezpłatne używanie) lub brak takiego tytułu - kosztami korzystania z takiego lokalu, jak np. opłatami za wodę, wywóz śmieci, czy za domofon,

b. wysokości dochodzonego roszczenia z tytułu należności za wodę i wywóz śmieci, mimo przedłożenia takich dokumentów, jak:

-faktury VAT zobowiązujące powódkę do zapłaty należności z powyższych tytułów i dowody uregulowania tych faktur,

-rozliczenie Administracji Nieruchomości dotyczące wszystkich lokali znajdujących się na terenie nieruchomości, które to dokumenty wykazują bezspornie fakt uregulowania przez powódkę opłat z powyższych tytułów obciążających rodzinę p.p. J. w związku z zajmowaniem przez tę rodzinę przedmiotowego lokalu powódki, a w szczególności, gdy zważy się, iż przedmiotowe rozliczenie Administracji Nieruchomości dotyczące rodziny p.p. J. uwzględnia 5-osobową rodzinę i jest takie samo, jak w przypadku innej rodziny 5-osobowej (rodzina H. S.), mimo iż faktycznie rodzina p.p. J. składa się z 7 osób, co oczywiście zwiększa wysokość obciążających ją opłat ze wskazanych tytułów,

2. naruszenie art. 322 k.p.c. poprzez brak zastosowania cytowanego przepisu, jako podstawy zasądzenia odszkodowania z tytułu objętego przedmiotem sporu, mimo, iż - w przypadku zbiorczego regulowania przez wynajmującego właściciela opłat za wodę i ścieki (a także za domofon) łącznie dla wszystkich lokali położonych

na danej nieruchomości, a nie osobno dla każdego z tych lokali, sprawia, iż ściśle udowodnienie wielkości opłat z powyższych tytułów dla poszczególnych lokali, w tym lokalu zajmowanego przez rodzinę p.p. J. jest nader utrudnione, co przekłada się na zasadność zasądzenia odszkodowania dochodzonego sporem na podstawie wszystkich okoliczności sprawy.

Wobec powyższych zarzutów powódka wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku, poprzez uwzględnienie powództwa w całości, i zasądzenie kosztów procesu,
2. zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powódki na swoją rzecz zwrot kosztów zastępstwa w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja okazała się uzasadniona jedynie w niewielkiej części.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu I instancji i przyjmuje je za własne, z wyjątkami, o których będzie mowa poniżej.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że trafnie Sąd I instancji wskazał, że strona powodowa – wobec zaprzeczenia tej okoliczności przez pozwanego - nie wykazała z dostatecznie dużym prawdopodobieństwem, że gdyby gmina przedstawiła pozwanym ofertę zawarcia umowy najmu lokalu, to powódka wynajęłaby przedmiotowy lokal. Natomiast kwestia na nie mogła sama w sobie decydować o niezasadności roszczenia powódki w realiach przedmiotowej sprawy. W sprawie znajdują zastosowanie ogólne reguły dotyczące kompensaty szkody w mieniu oraz koncepcji związku przyczynowego ujęte w art. 361 kc. Zgodnie z jego brzmieniem zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. W powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby szkody mu nie wyrządzono. Naprawienie szkody obejmuje tym samym straty, które poszkodowany poniósł (damnum emergens) oraz korzyści, które mógłby osiągnąć (lucrum cessans), gdyby szkody mu nie wyrządzono. Ustalenie kosztów w postaci utraconych korzyści jest wprawdzie hipotetyczne to jednak szkoda taka musi być wykazana z tak dużym prawdopodobieństwem, by uzasadniała przyjęcie w świetle zasad doświadczenia życiowego, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła.

Niewątpliwie fakt braku wykazania że gdyby gmina przedstawiła pozwanym ofertę zawarcia umowy najmu lokalu, to powódka wynajęłaby przedmiotowy lokal, miałby istotne znaczenie w przypadku gdyby przedmiotem procesu było dochodzenie odszkodowania związanego z utraconym czynszem, jaki byłby możliwy do uzyskania na wolnym rynku. Wówczas to właśnie powód dochodziłby owych utraconych korzyści (lucrum cessans). Natomiast powódka obecnie dochodzi odszkodowania związanego należnościami, które opłaciła za zużyte przez lokatorów tzw. media. Tym samym jej szkoda przybiera postać straty rzeczywistej - (damnum emergens). To oznacza, że kwestia tego co zrobiłaby z lokalem gdyby nie mieszkali już w nim owi lokatorzy – byłaby i tak obojętna dla oceny jej obecnie sformułowanego żądania.

Nie należy podzielić argumentacji pozwanego, jakoby szkoda z tytułu opłat niezależnych od właściciela (za tzw. media) nie pozostawała w adekwatnym związku przyczynowym z niedostarczeniem przez pozwanego lokalu socjalnego. Jak zauważa się bowiem w orzecznictwie - roszczenie odszkodowawcze właściciela lokalu przeciwko gminie przewidziane w art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie lokatorów w związku z art. 417 k.c. obejmuje wynagrodzenie szkody w pełnej wysokości (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 czerwca 2008r., III CZP 46/08, Lex nr 437195). Dotyczy ono więc nie tylko utraconych korzyści ale też straty rzeczywistej – o ile oczywiście zostanie ona wykazana.

Uwzględnwszy powyższe należało ocenić czy powódka wykazała swoje roszczenie - w szczególności co do jego wysokości. Zdaniem Sadu Okręgowego roszczenie dotyczące opłat za wodę nie zostało wykazane, zaś związane z

wywozem śmieci – jedynie w części. Natomiast również powód nie wykazał by mógł domagać się zwrotu należności za domofon.

Zdaniem Sądu Okręgowego trafnie Sąd Rejonowy uznał, że powódka nie wykazała wysokości dochodzonego roszczenia z tytułu należności za wodę. Pozwany także kwestionował roszczenie co do wysokości tych opłat a zdaniem Sądu Okręgowego powódka nie sprostowała wymogom z art. 6 k.c. i nie wykazała wysokości dochodzonego roszczenia z tego tytułu. Powódka żądając zasądzenia należności z tego tytułu winna wykazać faktyczne zużycie tych mediów w lokalu, za które uiszczała należności dostawcom mediów. Powódka przedłożyła do akt sprawy faktury wystawione przez (...), które przedstawiają jednak ogólne sumy jakie właściciele przedmiotowej nieruchomości musieli w spornym okresie uiszczyć z tytułu dostarczenia wody i odprowadzenia ścieków z całej nieruchomości w stosunku do wszystkich osób zamieszkujących tę nieruchomość. Nie wynika z nich wysokość należności z tytułu dostarczenia wody przypadająca na lokal nr (...).

Wbrew twierdzeniom powódki okoliczność ta nie wynika także z rozliczeń Administracji Nieruchomości, wskazujących że należności z tytułu korzystania z wody wynosiły co miesiąc 206 zł. Rację ma Sąd Rejonowy, że kwota ta nie obrazuje faktycznego zużycia, albowiem niemożliwym jest aby w każdym miesiącu zużycie to generowało te same koszty. Uznać zatem należy, że kwota ta jest jedynie zaliczką na poczet należności z tego tytułu a powódka nie przedstawiła rozliczenia tych zaliczek, w szczególności nie przedstawiła zestawienia po zakończeniu okresu rozliczeniowego, z którego wynikałoby, jakie faktycznie było zużycie wody w tym lokalu w spornym okresie i jakie z tego tytułu lokatorzy winni ponieść opłaty. Doświadczenie życiowe wprawdzie podpowiada, że jest to zaliczka obliczona od zaliczki całkowitej dotyczącej całej nieruchomości, a udział przypadający na sporny lokal został obliczony jako iloraz tej zaliczki od stosunku osób zajmujących sporny lokal do ilości wszystkich mieszkańców nieruchomości. Nie oznacza to jednak, że zaliczki te są odzwierciedleniem poniesienia rzeczywistych opłat za zużycie wody w spornym lokalu, albowiem wiadomym jest, że faktyczny koszt tych opłat ustalany jest po pomiarze zużycia wody w danym lokalu, co ma miejsce przy rozliczeniach okresowych. Powódka natomiast nie przedłożyła wyników pomiarów zużycia wody ani rozliczeń okresowych, zatem nie można hipotetycznie wykluczać, że rozliczenie okresowe wykazałoby nadpłatę. Z tych też względów nie sposób uwzględnić żądania w zakresie odszkodowania za poniesione opłaty związane z zużyciem wody, albowiem może ono przewyższać rzeczywiście poniesioną szkodę, co w myśl art. 361 k.c. jest niedopuszczalne, albowiem może prowadzić do wzbogacenia poszkodowanego. W celu uniknięcia takiej sytuacji konieczne jest wykazanie jakie rzeczywiście koszty za dany lokal poszkodowany poniósł w związku z zużyciem wody, czemu powódka w ocenie Sądu Okręgowego nie sprostowała. Niewystarczające jest bowiem przedłożenie dokumentu prywatnego, z którego nie wynika sposób wyliczenia wysokości zaliczki na wodę. Natomiast brak rozliczenia okresowego, rodzi pytanie czy powódka nie dochodzi opłat za zużycie wody, które są jej odliczane z tego tytułu przy płatnościach za wodę za późniejszy okres. Taka sytuacja zasłaby gdyby rozliczenie okresowe wykazało nadpłatę. Nadto nawet jeżeli owa wskazana przez powoda kwota ma charakter ryczałtu, to także i w takim przypadku strona inicjująca proces nie wykazała podstaw, na których taką wielkość obliczyła i czy dotyczy to w takim samym zakresie innych lokatorów nieruchomości. Dlatego nie sposób uwzględnić roszczenia powódki o odszkodowanie, stanowiące równowartość poniesionych przez nią opłat za zużycie wody.

Natomiast w przypadku żądanych należności z tytułu utrzymania domofonu, należało zdaniem Sądu Okręgowego, podzielić stanowisko Sądu I instancji, iż brak jest związku przyczynowego między niedostarczeniem przez pozwanego lokalu socjalnego, a koniecznością ponoszenia przez powódkę kosztów utrzymania domofonu,

Zgodnie z art. 2 ust. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów (dalej uopl) przez opłaty niezależne od właściciela - należy rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych. Z kolei zgodnie z art. 2 ust. 8 a uopl – przez wydatki związane z utrzymaniem lokalu - należy rozumieć wydatki, ustalone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku, obciążające właściciela, obejmujące: opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty:

a) konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów,

- b) zarządzania nieruchomością,
- c) utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni,
- d) ubezpieczenia nieruchomości,
- e) inne, o ile wynikają z umowy.

Skoro więc opłata za domofon nie jest to opłata niezależna od właściciela w rozumieniu powołanego art. 2 ust. 8 uopl, tylko wydatek związany z utrzymaniem lokalu (art. 2 ust. 8a uopl), to co do zasady winien zostać pokryty przez właściciela z należności czynszowej. Żądanie powódki również zostało wprost w tym zakresie zakwestionowane w odpowiedzi na pozew. Oczywistym jest, że wprawdzie strony stosunku najmu mogły uregulować tą kwestię inaczej, lecz strona powodowa nie wykazała w żaden sposób, że taka była praktyka w umowach najmu w zakresie innych lokali. To zaś mogłoby ewentualnie pozwalać na przyjęcie, że również byli lokatorzy, o których mowa w pozwie – winni taką opłatę uiszczać. Powódka tym samym nie wykazała by w tym zakresie Miasto P. swoim zaniechaniem w dostarczeniu lokalu socjalnego, wyrządziło jej uszczerbek majątkowy – szkodę. Z tych względów roszczenie o odszkodowanie za uiszczone należności związane z utrzymaniem domofonu nie zasługiwały na uwzględnienie.

Prawidłowo zdaniem Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy uznał, że powódka nie wykazała na jakiej podstawie wyliczona została kwota 75 zł miesięcznie z tytułu wywozu śmieci. Brak jest podstaw do uznania, wobec braku miarodajnych dowodów, wskazujących na wyliczenie kosztu w wysokości 75 zł miesięcznie, że był to faktycznie poniesiony przez nią na rzecz usługodawcy koszt wywozu śmieci z lokalu nr (...). Nie sposób jednak uznać, że powódce nie przysługuje jakiegokolwiek odszkodowanie z tego tytułu. Jak trafnie uznał Sąd Rejonowy na terenie Miasta P. i gmin ościennych, okolicznością powszechnie wiadomą jest to, że w związku z utworzeniem Związku (...), w 2014 i 2015 r. w P. obowiązywała jednolita opłata za wywóz śmieci ustalana w zależności od liczby osób zamieszkujących w lokalu, która wynosiła 12 zł za osobę przy selektywnej zbiórce odpadów oraz 20 zł przy jej braku, a nadto w przypadku gospodarstw domowych liczących powyżej 4 osób i prowadzących selektywną zbiórkę odpadów, występowała stawka degresywna umożliwiająca obniżenie opłat (informacje te dostępne są powszechnie na stronie internetowej pod adresem <http://www.goap.org.pl/nowe-porzadki/mieszkanicy/stawki-za-wywoz/>). Wprawdzie powódka nie wskazała jednak w jaki sposób ustalona została stawka 75 zł, jednakże uznać należało, że wobec podnoszonych przez nią twierdzeń o zamieszkiwaniu w zajęтым lokalu (...) osób była ona zobowiązana do uiszczania co najmniej najniższej możliwej wówczas stawki za wywóz śmieci z lokalu zamieszkałego przez 5 osób. Stawką tą była o czym wyżej wspomniano kwota 12 zł miesięcznie za osobę przy selektywnej zbiórce odpadów. Brak jest podstaw, do uznania że w zajęтым lokalu w spornym okresie zamieszkiwało mniej niż 5 osób a tym samym, że mniej osób zostało zgłoszonych odbiorcy odpadów. Osoby te na co wskazują zeznania przesłuchanych świadków nie ponosiły żadnych opłat niezależnych, związanych z korzystaniem z lokalu, dlatego zasadnym jest przyjęcie, że powódka ponosiła w okresie objętym pozewem opłaty za wywóz śmieci z lokalu nr (...) za 5 osób – przy przyjęciu najniższej możliwej wielkości – tj. 12 zł za osobę. Powódka dochodziła odszkodowania za uiszczone opłaty niezależne związane z niemożnością korzystania z lokalu za okres 18 miesięcy. Uwzględniając zatem powyższe rozważania zasadne okazało się roszczenie o odszkodowanie odpowiadające równowartości uiszczonych opłat za wywóz śmieci z lokalu nr (...) w okresie od stycznia 2014 r. do czerwca 2015 r., jednakże tylko w wysokości 1.080 zł. Kwota ta na podstawie art. 322 k.p.c. została obliczona w następujący sposób. Minimalną stawkę w kwocie 12 zł należało pomnożyć przez 5, jako liczbę odpowiadającą minimalnej liczbie osób zajmujących lokal. Następnie kwotę 60 zł miesięcznie należało pomnożyć przez 18 miesięcy. Przy czym zaznaczenia wymaga, że kwota 720 zł odpowiada kosztom poniesionym przez powódkę z tego tytułu za okres od stycznia 2014 r. do grudnia 2014 r. a kwota 360 zł za okres od stycznia 2015 r. do czerwca 2015 r.

Z powyższych względów w punkcie I wyroku Sądu Okręgowego na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. należało zmienić zaskarżony wyrok, w ten sposób, że w punkcie 1 zasądzono od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1.080 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot – 720 zł od dnia 1 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 360 zł od dnia 4 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty. W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu o czym orzeczono w punkcie 2. W konsekwencji zmianie podlegało także orzeczenie o kosztach procesu, które na podstawie art. 100 k.p.c.

zostały stosunkowo rozdzielone i z tego tytułu obciążono nimi powódkę w 80 % a pozwanego w 20 %. W konkluzji na podstawie § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2013 r. poz. 490) należało zasądzić od powódki na rzecz pozwanego kwotę 665,60 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Na koszty strony powodowej złożyły się: 255,00 zł – opłata od pozwu, 17,00 zł – opłata skarbową od pełnomocnictwa; 1.200,00 zł – wynagrodzenie pełnomocnika – łącznie 1.472,00 zł z czego 20% to kwota 294,40 zł.

Koszty strony pozwanej to 1.200,00 zł wynagrodzenia pełnomocnika z czego 80 % to kwota 960,00 zł.

Różnica kwoty 960 i 294,40 zł daje właśnie rzeczoną kwotę 665,60 zł.

Wobec zakresu powyższej zmiany zaskarżonego wyroku apelacja w pozostałym zakresie podlegała oddaleniu, o czym na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono w punkcie II.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie III na podstawie art. 100 k.p.c. uwzględniając wcześniej wskazany stosunek przegranej stron. Dlatego na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804) należało zasądzić od powódki na rzecz pozwanego kwotę 489 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

Na koszty strony powodowej złożyły się: 255,00 zł – opłata od apelacji, 900,00 zł – wynagrodzenie pełnomocnika – łącznie 1.155,00 zł z czego 20% to kwota 231,00 zł.

Koszty strony pozwanej to 900,00 zł wynagrodzenia pełnomocnika z czego 80 % to kwota 720,00 zł.

Różnica kwoty 720,00 i 231 zł daje właśnie rzeczoną kwotę 489zł.

SSO Rafał Kubiak SSO Tomasz Żak SSR Sebastian Przymuszała