

Sygn. akt: I ACa 434/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 września 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Tomasz Szabelski
Sędziowie:	SA Alicja Myszkowska (spr.) SO del. Dariusz Limiera
Protokolant:	stażysta Agata Józwiak

po rozpoznaniu w dniu 20 września 2013 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **H. G. (1)**

przeciwko **Gminie Miastu Ł.**

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 31 stycznia 2013 r. sygn. akt II C 316/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 i 2 na następujący: „1. zasądza od Gminy Miasta Ł. na rzecz H. G. (1) kwotę 130.695,40 (sto trzydzieści tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt pięć 40/100) zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 105.255,68 (sto pięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt pięć 68/100) zł od dnia 23 lutego 2012 r. i od kwoty 25.439,72 (dwadzieścia pięć tysięcy czterysta trzydzieści dziewięć 72/100) zł od dnia 21 listopada 2012 r. oraz kwotę 6.900 (sześć tysięcy dziewięćset) zł tytułem zwrotu kosztów procesu i oddala powództwo w pozostałej części”;

II. zasądza od Gminy M. Ł. na rzecz H. G. (1) kwotę 2.765 (dwa tysiące siedemset sześćdziesiąt pięć) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 434/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 31 stycznia 2013 roku Sąd Okręgowy w Łodzi zasądził od Gminy Miasta Ł. na rzecz H. G. (1) kwotę 111,402,82 złotych z odsetkami ustawowymi od kwoty 86.891,72 złotych od dnia 23 lutego 2012 roku i od

kwoty 24.511,10 złotych od dnia 21 listopada 2012 roku oraz kwotę 5.167,27 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu; oddalił powództwo w pozostałej części i nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Łodzi tytułem brakującej opłaty: od powódki kwotę 512 złotych; od pozwanego kwotę 1041 złotych.

Sąd Okręgowy ustalił, że H. G. (1) od 1999 r. jest współwłaścicielką nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) r. nr (...), na terenie której znajduje się kamienica mieszkaniowa, składająca się z budynku frontowego i budynku lewej oficyny. Oprócz tego powódka zajmuje się zarządem nieruchomości, który przejęła od poprzedniego zarządcy Administracji (...). Jej aktualny udział we współwłasności wynosi 2/3, a taki stan rzeczy istnieje od 2007 r.

W obrębie nieruchomości między innymi znajdują się lokale mieszkalne:

- nr (...) o powierzchni 82,43 m⁽²⁾ zlokalizowany na II kondygnacji budynku frontowego,
- nr(...)o powierzchni 45,57 m⁽²⁾ zlokalizowany na III kondygnacji budynku frontowego,
- nr (...)o powierzchni 66,67 m⁽²⁾ zlokalizowany na II kondygnacji budynku frontowego,
- nr (...) o powierzchni 52,50 m⁽²⁾ zlokalizowany na II kondygnacji budynku frontowego,
- nr (...)o powierzchni 48,12 m⁽²⁾ zlokalizowany na III kondygnacji budynku frontowego,
- nr(...)o powierzchni 49,53 m⁽²⁾ zlokalizowany na IV kondygnacji budynku frontowego,
- nr (...) o powierzchni 30,79 m⁽²⁾ zlokalizowany na IV kondygnacji budynku frontowego,
- nr (...) o powierzchni 52,15 m⁽²⁾ zlokalizowany na II kondygnacji budynku lewej oficyny,
- nr (...) o powierzchni 46,68 m² zlokalizowany na III kondygnacji budynku lewej oficyny.

Lokatorzy zajmujący powyższe mieszkania, na przestrzeni lat 2005 - 2010 zostali z nich eksmitowani. Postępowania w tym zakresie toczyły się przed Sądem Rejonowym dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVII Wydziałem Grodzkim lub I Wydziałem Cywilnym. Każdorazowo Sąd orzekał o eksmisji konkretnych osób, przyznając im uprawnienie do lokalu socjalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Ł.. Oprócz tego w orzeczeniach zawierano zastrzeżenie sprowadzające się do wstrzymania wykonania opróżnienia poszczególnych lokali do czasu złożenia przez Miasto Ł. ofert zawarcia umów najmu lokali socjalnych. W tym zakresie zapadły następujące wyroki, które następnie uzyskały walor prawomocności:

- wyrok z dnia 1 września 2005 r. w sprawie o sygn. akt XVII C 391/05 nakazujący M. K., T. K., R. K., P. K. i P. Ż. opróżnienie lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) wraz z mieniem do nich należącym i wydanie go powodowi;
- wyrok z dnia 12 grudnia 2005 r. w sprawie o sygn. akt XVII C 599/05 nakazujący E. S. (1), E. S. (2), G. S., M. S., P. S. i W. S. opróżnienie lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) wraz z mieniem do nich należącym i wydanie go powodowi;
- wyrok z dnia 3 kwietnia 2006 r. w sprawie o sygn. akt XVII C 734/05 nakazujący D. R., S. R., M. R., B. R. i F. R. opróżnienie lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) r. nr 11 wraz z mieniem do nich należącym i wydanie go powodowi;
- wyrok z dnia 6 kwietnia 2006 r. w sprawie o sygn. akt XVII C 130/06 nakazujący H. R., A. W. (1), P. W. i D. W. opróżnienie lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) r. nr(...)wraz z mieniem do nich należącym i wydanie go powodowi;

- wyrok z dnia 17 grudnia 2007 r. w sprawie o sygn. akt I C 867/07 nakazujący K. W. i małoletnim: N. W. (1), A. W. (2) oraz K. L. opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonemu w Ł. przy ul. (...) r. nr (...) wraz ze wszystkimi rzeczami;
- wyrok z dnia 20 grudnia 2007 r. w sprawie o sygn. akt I C 866/07 nakazujący N. W. (2), A. W. (3), E. W., J. W., M. Ł. i A. Ł. opróżnienie wraz z mieniem do nich należącym lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) r.;
- wyrok z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie o sygn. akt I C 138/08 nakazujący pozwanym J. B. (1), A. B. i J. B. (2) opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) r. nr (...) w Ł. wraz z mieniem;
- wyrok z dnia 25 kwietnia 2008 r. w sprawie o sygn. akt I C 155/08 nakazujący A. D. opróżnienie lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) przy ul. (...) r. nr (...) wraz z mieniem, którym włada;
- wyrok z dnia 11 czerwca 2010 r. w sprawie o sygn. akt I C 247/10 nakazujący Z. K. opróżnienie lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) przy ul. (...) r. nr (...) wraz z mieniem, którym włada.

Dysponując wyrokami eksmisyjnymi ówczesny zarządca Administracja (...)a potem powódka składali do Urzędu Miasta Ł., Referatu (...)wnioski o wykonanie tychże orzeczeń. Każdorazowo strona pozwana przyjmowała do realizacji wnioski o zabezpieczenie lokali socjalnych dla wszystkich eksmitowanych osób.

Strona pozwana przez długi czas nie składała eksmitowanym ofert zawarcia umów najmu lokali socjalnych, dlatego też powódka na drodze sądowej ubiegała się o pokrycie poniesionych szkód. W tej sferze Gmina Miasto Ł. dobrowolnie uregulowała odszkodowania zasądzone w innych procesach wytoczonych przez powódkę w związku z brakiem zapewnienia lokali socjalnych wyżej wymienionym osobom w latach 2005 - 2010. Tym samym został zaspokojony całokształt roszczeń powódki do dnia 9 marca 2010 r.

Dopiero na przełomie III i IV kwartału 2010 r. udało się Gminie zapewnić lokal socjalny dwóm rodzinom, bowiem wtedy została podpisana umowa najmu lokalu mieszkalnego: z E. S. (1) (lokatorka z mieszkania nr (...)), co miało miejsce dnia 1 września 2010 r. oraz z A. i J. B. (1) (lokatorzy z mieszkania nr (...)), co miało miejsce dnia 15 października 2010 r. Po upływie roku została zawarta następna umowa, gdyż z dniem 15 września 2011 r. lokal zastępczy uzyskała D. R. (lokatorka z mieszkania nr (...)). Stosowne informacje w tym zakresie zostały przedstawione powódce przez właściwe Administracje (...) w zasobach, których znajdowały się wolne lokale socjalne.

W międzyczasie zwolnił się jeszcze lokal mieszkalny nr (...), gdyż przebywający w nim S. D. zmarł dnia 10 grudnia 2010 r.

Przez cały ten czas powódka regulowała należności na rzecz Zakładu (...) sp. z o.o. w Ł. za dostawy wody oraz na rzecz (...) sp. z o.o. w Ł. za wywóz śmieci. Oba te przedsiębiorstwa wystawiały powódce zbiorcze faktury za media, po czym powódka po dokonaniu zapłaty dokonywała rozliczenia i obciążała określonymi kwotami poszczególne lokale. W 2010 r. łączne koszty dostawy wody, odprowadzania ścieków oraz opłat abonamentowych w stosunku do wszystkich lokali wyniosły 18.048,29 zł, co przy liczbie 46 lokatorów dawało kwotę 32,70 zł na każdego z nich. Z kolei w 2010 r. stawka opłat za wywóz śmieci i odpadów wynosiła 6,21 zł na lokatora miesięcznie. Natomiast w 2011 r. koszty usług (...) zamknęły się globalną kwotą 13.406,87 zł, co przy liczbie 34 dawało kwotę 32,86 zł na każdego z nich. Dodatkowo wzrosła też stawka za wywóz śmieci do poziomu 10,73 zł na lokatora.

Powódka czyniła też nakłady na nieruchomość, dokonując sukcesywnie remontów i ulepszeń lokali. W zależności od standardu lokalu była też zróżnicowana stawka czynszu najmu. Lokatorzy wyremontowanych lokali płacili 25 zł za m², a w odniesieniu do lokali w gorszym stanie technicznym obowiązywała stawka w przedziale 10 - 13 zł za m².

Według wyliczeń powódki jej straty związane z brakiem należności za lokale wynosiły ogółem 137.997,06 zł. Na poszczególne lokale przypadało zaś: nr (...) o powierzchni 82,43 m⁽²⁾ -lokatorzy S., liczba osób 6 – za okres od 10 marca 2010 roku do 31 sierpnia 2010 roku – 12.985,23 zł; nr (...) o powierzchni 45,57 m⁽²⁾ – lokator S. D. – liczba

osób 1 – za okres od dnia 10 marca 2010 roku do dnia 10 grudnia 2010 roku – 5.681,88 zł; nr (...) o powierzchni 66,67 m⁽²⁾ – lokatorzy W. – liczba osób 5 – za okres od 10 marca 2010 roku do 10 października 2011 roku – 35.364,70 zł; nr (...) o powierzchni 52,50 m⁽²⁾ – lokatorzy K., Ż. – liczba osób 5 – za okres od 10 marca 2010 roku do 10 października 2011 roku – 28.491,45 zł; nr (...) o powierzchni 48,12 m⁽²⁾ – lokator H. R. – liczba osób 1 – za okres od 10 marca 2010 roku do 10 października 2011 roku – 12.64,93 zł; nr (...) o powierzchni 49,53 m⁽²⁾ – lokator K. W. – liczba osób 5 – za okres od 10 marca 2010 roku do 10 października 2011 roku – 15.930,36 zł; nr (...) o powierzchni 30,79 m⁽²⁾ – lokator Z. K. – liczba osób 1 – za okres od 10 sierpnia 2010 roku do 10 października 2011 roku – 6.148,52 zł; nr (...) o powierzchni 52,15 m⁽²⁾ – lokatorzy R. – liczba osób 5 – za okres od 10 marca 2010 roku do 10 września 2011 roku – 15.705 zł; nr (...) o powierzchni 46,68 m⁽²⁾ – lokatorzy B. – liczba osób 3 – za okres od 10 marca 2010 roku do 10 października 2010 roku – 5.064,99 zł.

W dniach 21 października, 30 listopada i 12 grudnia 2011 r. powódka wystosowała pod adresem Gminy Miasta Ł. wezwania do zapłaty odszkodowania w kwotach odpowiednio: 134.480,08 zł, 143.698,48 zł i 158.807,19 zł za szkodę poniesioną w związku niewykonaniem sądowych obowiązków polegających na zapewnieniu lokali socjalnych eksmitowanym lokatorom. W udzielonych odpowiedziach wskazano, że na wykonanie oczekuje 1460 wyroków eksmisyjnych, co przy niewielkiej ilości lokali socjalnych oznacza konieczność ich sukcesywnego realizowania.

Nieruchomość położona w Ł. przy ulicy (...) roku nr (...) zabudowana jest: trzykondygnacyjnym budynkiem frontowym wraz z poddaszem użytkowym, trzykondygnacyjnym budynkiem lewej oficyny wraz z poddaszem użytkowym, jednokondygnacyjnym budynkiem gospodarczym oficyny poprzecznej z poddaszem użytkowym oraz czterokondygnacyjnym budynkiem użytkowym usytuowanym na podwórzu przedmiotowej nieruchomości. W budynkach urządzonych na przedmiotowej nieruchomości znajdują się lokale mieszkalne, lokale użytkowe lokale usługowe i gastronomiczne oraz sklepy. Stan techniczny nieruchomości zbliżony jest do wielu (...) kamienic z przełomu XIX i XX wieku.

Wysokość stawki czynszu i czynszu wolnorynkowego najmu lokali mieszkalnych w nieruchomościach podobnych do przedmiotowej zależy m.in. od: powierzchni lokalu (im większa jest powierzchnia lokalu i im większa jest powierzchnia poszczególnych pokoi tym stawka czynszu jest niższa); ilości pomieszczeń, w tym pokoi (im mniejsza jest ilość pomieszczeń, a w szczególności im mniejsza jest liczba pokoi, tym stawka czynszu jest niższa); funkcjonalności lokalu (rozkład pokoi, samodzielność lokalu); wyposażeniu lokalu w media (w szczególności w system ogrzewania istniejący lub możliwy do utworzenia); stanu technicznego lokalu; kosztów ogrzewania; lokalizacji nieruchomości; lokalizacji nieruchomości w przestrzeni publicznej (lokalna infrastruktura); usytuowania lokalu w nieruchomości; stanu technicznego budynku i jego wyglądu; dostępności miejsc parkingowych na terenie nieruchomości lub z bezpośredniej bliskości; relacji między popytem a podażą.

Z reguły wartość stawki czynszu odpowiada 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Możliwy do uzyskania na wolnym rynku czynsz najmu za poszczególne lokale wynosił:

1) lokal nr (...) - 10.174,18 zł w tym za okres:

10 marzec - 30 czerwiec 2010 r. - 6.374,19 zł,

1 lipiec - 31 sierpień 2010 r. - 3.800 zł;

2) lokal nr (...) - 5.334,86 zł

- przy stawce czynszu 3,25% wartości odtworzeniowej w tym za okres:

-10 marzec - 30 wrzesień 2010 r. - 3.957,50 zł,

- 1 październik - 10 grudzień 2010 r. - 1.377,36 zł;

3) **lokal nr (...)** - **25.648,78 zł** w tym za okres:

-10 marzec - 30 czerwiec 2010 r. - 4.886,41 zł,

- 1 lipiec - 30 wrzesień 2010 r. - 3.999,99 zł,
- 1 październik 2010 r. - 31 marzec 2011 r. - 8.400 zł,
- 1 kwiecień - 30 wrzesień 2011 r. - 7.900,02 zł,

-1-10 październik 2011 r. - 462,36 zł

4) lokal nr (...)-12.763,55 zł

- przy stawce czynszu 3,25% wartości odtworzeniowej w tym za okres:

- 10 marzec - 30 wrzesień 2010 r. - 4.533,26 zł,
- 1 październik 2010 r. - 31 marzec 2011 r. - 4.075,84 zł,
- 1 kwiecień - 30 wrzesień 2011 r. - 3.940,97 zł,
- 1 - 10 październik 2011 r. - 213,48 zł

5) lokal nr (...) - 11.765,92 zł

- przy stawce czynszu 3,25% wartości odtworzeniowej w tym za okres:

-10 marzec - 30 wrzesień 2010 r. -4.178,92 zł,

- 1 październik 2010 r. - 31 marzec 2011 r. - 3.632,94 zł,
- 1 kwiecień - 30 wrzesień 2011 r. - 3.940,97 zł,
- 1 - 10 październik 2011 r. - 196,79 zł

6) lokal nr (...) - 6.521,13 zł

-przy stawce czynszu 1,75% wartości odtworzeniowej w tym za okres:

-10 marzec - 30 wrzesień 2010 r.-2.316,11 zł,

- 1 październik 2010 r. - 31 marzec 2011 r. - 2.082,43 zł,
- 1 kwiecień - 30 wrzesień 2011 r.- 2.013,52 zł,
- 1 - 10 październik 2011 r. - 109,07 zł

7) lokal nr (...) - 3.371,05 zł

-przy stawce czynszu 1,75% wartości odtworzeniowej w tym za okres:

- 10 sierpień - 30 wrzesień 2010 r. - 414,89 zł,
- 1 październik 2010 r. - 31 marzec 2011 r. - 1.463,96 zł,

- 1 kwiecień - 30 wrzesień 2011 r. - 1.415,52 zł,
- 1 - 10 października 2011 r. - 76,68 zł

8) lokal nr (...) - 8.827,86 zł

-przy stawce czynszu 2,25% wartości odtworzeniowej w tym za okres:

- 10 marzec - 30 wrzesień 2010 r. - 3.135,43 zł,
- 1 październik 2010 r. - 31 marzec 2011 r. - 2.819,03 zł,
- 1 kwiecień - 30 wrzesień 2011 r. - 2.725,75 zł,
- 1 - 10 października 2011 r. - 147,65 zł

9) lokal nr (...) - 2.484,39 zł.

-przy stawce czynszu 2,25% wartości odtworzeniowej.

Łączna wysokość czynszu wolnorynkowego możliwego do uzyskania w opiniowanym okresie dla lokali mieszkalnych o parametrach odpowiednich dla opiniowanych lokali wynosiła zatem **86.891,72 zł**.

Spośród wszystkich lokali tylko trzy o nr (...) zostały w całości lub w części wyremontowane. Związane z tym koszty i nakłady poniesione przez powódkę oraz wydatki konieczne jeszcze do poniesienia zamykają się kwotą 40.000 zł w odniesieniu do lokali (...) oraz kwotą 20.000 zł względem lokalu nr (...).

Po dokonaniu powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie w części.

W niniejszej sprawie powódka jako adresata swoich roszczeń wskazała Gminę Miasto Ł..

W ocenie Sądu Okręgowego bezspornym jest, że Gmina Miasto Ł. dopuściła się wieloletnich zaniechań, nie realizując zapadłych wyroków eksmisyjnych i nie dostarczając lokatorom z nieruchomości przy ul. (...) nr (...) lokali socjalnych. W tym stanie rzeczy należy więc uznać, że po stronie pozwanego zabrakło działań w sferze dominium, nakierowanych na zapewnienie lokali socjalnych eksmitywanym osobom. Na tej płaszczyźnie niezbędnym było przecież znalezienie wolnych lokali spełniających kryteria dla lokali socjalnych, a następnie zawarcie stosownych umów najmu z zainteresowanymi osobami. Jednocześnie trzeba przy tym zauważyć, że pomiędzy stronami nie został nawiązany żaden stosunek obligacyjny, co wykluczało możliwość sięgnięcia do odpowiedzialności kontraktowej. Skoro stron nie łączyła umowa to powódka nie mogła wywodzić roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania. Brak elementów o charakterze obligacyjnym oznaczał więc konieczność przejścia na przepisy traktujące o odpowiedzialności deliktowej, tym bardziej że w tym właśnie kierunku od strony konstrukcyjnej, zmierzało powództwo, w którym powódka domagała się przecież odszkodowania od strony pozwanej.

Zgodnie z art. 18 ust. 3 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.), osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. 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. Z odesłania do art. 417 k.c. wynika, że odpowiedzialność gminy na gruncie art. 18 ust. 5 ustawy ujmowana jest jako odpowiedzialność z tytułu czynu niedozwolonego za niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie, w oderwaniu od przesłanki zawinienia. Oznacza to, że nawet w braku obiektywnej możliwości zapewnienia uprawnionemu lokalu socjalnego, odpowiedzialność odszkodowawcza gminy nie zostanie wyłączona.

Roszczenie odszkodowawcze właściciela lokalu przeciwko gminie przewidziane w art. 18 ust. 5 powołanej ustawy obejmuje wynagrodzenie szkody w pełnej wysokości, co wynika zarówno z odesłania do art. 417 k.c., jak i treści art. 361 § 2 k.c. Brak zapewnienia przez gminę lokalu socjalnego wyłącza możliwość wykonania eksmisji lokatora. Uszczerbek majątkowy po stronie właściciela lokalu wyraża się więc w różnicy między stanem majątkowym, jaki istniałby gdyby dysponował on lokalem swobodnie, a majątkiem, jaki ma nie mogąc takim lokalem swobodnie dysponować. Odpowiedzialność gminy obejmuje zatem całą szkodę pozostającą w normalnym związku przyczynowym z brakiem realizacji obowiązku w postaci dostarczenia lokalu socjalnego uprawnionemu. Nie można w tym przypadku mówić o odpowiedzialności za tzw. szkody ewentualne, lecz o utratę korzyści realnie możliwych do osiągnięcia.

Uchybienia i zaniedbania strony pozwanej przełożyły się na wymierny uszczerbek majątkowy po stronie powódki, która w okresie objętym pozwem samodzielnie nie miała możliwości doprowadzenia do wykonania wyroków eksmisyjnych i odzyskania swobody w dysponowaniu spornymi lokalami. Takowe obowiązki spoczywały bowiem na stronie pozwanej. Tym samym realne straty powódki przejawiały się niemożnością wynajęcia spornych lokali oraz niemożnością uzyskania czynszu według cen wolnorynkowych. Uszczerbek ten pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z zaniechaniem pozwanej polegającym na braku zapewnienia lokali socjalnych osobom uprawnionym do nich na mocy wyroków sądowych. Pozwany ponosi zatem odpowiedzialność za straty w postaci braku wpłat z tytułu czynszu, opłat za używanie lokalu, jak i braku możliwości pozyskania wolnorynkowych czynszów za wynajęcie lokali mieszkalnych w przedmiotowej kamienicy.

Obie strony były zgodne co do zasady odpowiedzialności, zaś wiedziony przez nie spór dotyczył wysokości przysługującego odszkodowania.

Ostatecznie sprecyzowane przez powódkę żądanie opiewało na zasądzenie od pozwanej kwoty 141.096,41 zł tytułem odszkodowania za niedostarczenie przez Gminę Miasto Ł. lokali socjalnych w okresie od 10 marca 2010 r. do 31 maja 2012 r., wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 138.925,68 zł od dnia wytoczenia powództwa oraz od kwoty 2.170,73 zł od dnia doręczenia pozwanej pisma z modyfikacją powództwa. W tym też zakresie powódka przedstawiła wyliczenie odszkodowania za okres od 10 marca 2010 r. do 31 maja 2012 (razem 26,65 miesiąca). Rzeczony zestawienie nie może być jednak uwzględnione w takim kształcie, ponieważ jest ono dotknięte błędami merytorycznymi. Mianowicie zostały w nim zastosowane stawki określone przez biegłego, z tym, że nie dokonano niezbędnego zróżnicowania na okres objęty pierwotnym powództwem oraz na okres, którego dotyczyło rozszerzenie. W istocie rzeczy powódka zastosowała niewłaściwą metodykę, przez co uzyskała wartość rozszerzonego powództwa na poziomie 2.170,73 zł podczas gdy w rzeczywistości wynosiło to 31.050,62 zł (co wynika z podsumowania ostatnich kolumn obu poniższych tabeli). Z tych też względów niezbędna była ingerencja ze strony Sądu, polegająca na skorygowaniu poszczególnych wartości. Dokonując obliczeń Sąd Okręgowy jako punkt wyjścia potraktował najbardziej miarodajny dowód w postaci opinii biegłego, ale jednocześnie wykorzystane też zostały inne obiektywne parametry, którymi posługiwała się sama powódka, zwłaszcza dla ustalenia wysokości należnych opłat eksploatacyjnych.

Sąd I instancji stwierdził, że przysługujące powódce należności czynszowe wynosiły razem **111.402,82 zł**, na co złożyły się świadczenia za pierwotnie dochodzony okres od dnia 10 marca 2010 r. do dnia 10 października 2011 r. - **86.891,72 zł** oraz świadczenia za okres objęty rozszerzeniem powództwa tj. od dnia 11 października 2011 r. do dnia 31 maja 2012 r. - **24.511,10 zł**.

O odsetkach ustawowych rozstrzygnięto na podstawie art. 481 § 1 k.c. zasądzając je od pozwanej na rzecz powódki: od kwoty 86.891,72 zł od dnia 23 lutego 2012 r., tj. od dnia wniesienia pozwu, gdyż dłużnik znajdował się już wówczas w stanie opóźnienia, nie reagując na wcześniejsze wezwania do zapłaty; od kwoty 24.511,10 zł od dnia 21 listopada 2012 r., tj. od dnia następnego po rozprawie odbytej dnia 20 listopada 2012 r., ponieważ, mimo, że czynność procesowa w postaci modyfikacji powództwa została dokonana wcześniej, to dowód doręczenia stronie przeciwnej nie jest czytelny, więc za udowodnioną i pewną uznano datę rozprawy.

W pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone. W całości jako nieudowodnione zostały oddalone kwoty dochodzone tytułem opłat za media. Strona pozwana zakwestionowała zarówno wysokość dochodzonych opłat, jak i

sposób ich rozliczenia. Zgłoszone zastrzeżenia i uwagi były na tyle poważne, że w ostatecznym rezultacie doprowadziły do upadku tej części rozszczenia. Powódka posłużyła się mianowicie zbyt uproszczonym podejściem w kwestiach dotyczących obciążenia osób zajmujących poszczególne lokale kosztami tzw. mediów. Obowiązkiem powódki było wykazanie, że konkretne lokale lub też wszystkie wymienione w pozwie wygenerowały określone koszty tytułem mediów. Tymczasem rachunki i faktury od dostawców mediów miały charakter zbiorczy. Skoro więc te dokumenty obejmowały większą liczbę osób, należało wykazać jaka część przypadała na osoby, które nie były objęte pozwem (tzn. jaką ilość wody zużyły i jak rozliczono ich odpady). Ponadto należało także uznać, iż do chwili kiedy wyrokiem sądu w zakresie eksmisji nie zostały objęte wszystkie osoby, nie istnieje podstawa przypisania odpowiedzialności pozwanemu za osoby które zamieszkały po uprawomocnieniu wyroków eksmisyjnych, a jeżeli są to osoby które wywodzą swoje prawa do pozostawania w lokalach z powiązań rodzinnych osób tam zamieszkałych, po stronie powódki leżał obowiązek udowodnienia powyższych okoliczności. Nie można też przeoczyć tego, że powódka wynajmuje część lokali na zasadach wolnorynkowych. Nie jest znany sądowi sposób dokonywania rozliczeń z tymi osobami z tytułu tzw. mediów, zatem nie istnieje możliwość sprawdzenia prawidłowości dokonanego przez powódkę rozliczenia. Obowiązek zbadania tych okoliczności, wobec stanowiska pozwanego obciążał sąd, zaś dokumenty przedstawione przez powódkę są niewystarczające. Nie byłoby wątpliwości co do tego jakie koszty obciążają poszczególne lokale, w sytuacji gdyby lokale zostały wyposażone w odpowiednie liczniki i podzielniki, które rejestrują wielkość zużywanych mediów. W przypadku powódki nie było żadnych przeszkód, żeby sięgnąć do takich rozwiązań, co pozwalałoby na wyłączenie takich lokali ze zbiorczego rozliczenia.

Jeżeli zaś chodzi o modernizację lokali Sąd Okręgowy uznał, iż w gestii powódki leżało doprowadzenie lokali do właściwego stanu technicznego oraz ewentualne podniesienie ich standardu. Nie budzi przy tym wątpliwości, iż pozostaje tożsamość lokali zamieszkiwanych przez osoby, którym gmina winna dostarczyć lokali socjalnych, wobec czego odpowiada ona w tym właśnie zakresie, a z kolei nie zachodzi podstawa do odliczenia kosztów remontu. Na marginesie podniósł, iż dokonywanie remontu lokali wiązało się z generowaniem kosztów w zakresie zużycia wody i powstania odpadów budowlanych, zaś niewątpliwie pozwanego te koszty nie powinny obciążać.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu zapadło na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c., który zawiera w swej treści zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów, mającą zastosowanie w sytuacji, częściowego uwzględnienia żądań. Powódka wygrała sprawę w 67%, co przy odpowiednim przeliczeniu oznaczało, iż przysługuje jej zwrot kosztów procesu w wysokości 5.167,27 zł. Z kolei na podstawie art. 113 ust. 1 i 2 pkt ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167 z 2005 r., poz. 1398 ze zm.) nakazano pobranie na rzecz Skarbu Państwa tytułem brakującej opłaty (nieuiszczona opłata od rozszerzonego powództwa w wysokości 1.553 zł): od powódki kwoty 512 zł, od strony pozwanej kwoty 1.041 zł.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając orzeczenie w części tj. w zakresie pkt 2 co do kwoty 19.292,58 zł, w zakresie pkt 3 i postanowienie dotyczące kosztów procesu zawarte w pkt 1.

Zarzuciła naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie tj. ocenę dowodów stojącą w sprzeczności ze stanem faktycznym oraz art. 6 k.c. poprzez uznanie, że powódka nie udowodniła wysokości rozszczenia dotyczącego opłat za media.

Wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie na rzecz powódki od pozwanej kwoty należnej powódce tytułem opłat eksploatacyjnych w wysokości 19.292,58 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 23 lutego 2012 roku oraz proporcjonalne rozliczenie kosztów procesu uwzględniające wygraną także co do w/w kwoty, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w części objętej apelacją i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podzielił argumenty strony powodowej i uznał za zasadny zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c., ponieważ Sąd Okręgowy dokonał nieprawidłowej oceny dowodów w zakresie nieuwzględnienia opłat za media oraz sposobu rozliczenia tych kosztów przez powódkę uznając je za niewykazane.

Sąd I instancji zauważył co prawda, że strona pozwana zakwestionowała zarówno wysokość dochodzonych opłat, jak i sposób ich rozliczenia, jednakże nie wziął pod uwagę okoliczności, że zarzuty te, że powódka posłużyła się zbyt uproszczonym podejściem w kwestiach dotyczących obciążenia osób zajmujących poszczególne lokale kosztami tzw. mediów, podczas gdy powinna była wykazać, że konkretne lokale lub też wszystkie wymienione w pozwie wygenerowały określone koszty tytułem mediów, zgłoszone zostały w odpowiedzi na pozew i piśmie z dnia 27 kwietnia 2012 roku. Sąd Okręgowy nie zauważył, że powódka w piśmie z dnia 7 sierpnia 2012 roku dokonała ponownie szczegółowego rozliczenia opłat za media i załączyła do niego faktury od dostawców mediów tj. Zakładu (...) Sp. z o.o. w Ł. w zakresie dostaw wody oraz (...) Sp. z o.o. w Ł. w zakresie wywozu śmieci.

Po przedstawieniu powyższych rozliczeń pozwana nie zakwestionowała ich w żaden sposób, zatem pośrednio można uznać, że rozliczenie wraz z dokumentacją źródłową umożliwia weryfikację zastosowanych stawek także według Gminy Miasta Ł.

Złożone faktury potwierdzają, że powódka w 2010 i 2011 roku regulowała opłaty za wodę i wywóz śmieci przy czym po zakończeniu roku kwoty zbiorczych faktur były rozliczane na poszczególne lokale w zależności od ilości osób w nich zamieszkujących. Takie rozwiązanie nie może być uznane za niewłaściwe, albowiem w sytuacji, gdy brak jest obowiązku instalowania wodomierzy, wskazany sposób rozliczania opłat za wodę i wywóz śmieci jest najbardziej sprawiedliwy, bowiem obciąża wszystkich mieszkańców jednakową opłatą zarówno za wodę, jak również za wywóz odpadów, która w normalnych warunkach byłaby uiszczona przez lokatorów w formie ryczałtu.

Dodatkowo podkreślić należy, że Gmina Miasto Ł., również stosowała taką metodę rozliczenia kosztów mediów, a zatem przy udowodnieniu, poprzez dostarczenie przez powódkę wszystkich zapłaconych faktur wystawionych przez firmę (...) Sp. z o.o. oraz (...) Sp. z o.o., brak było podstaw do nieuwzględnienia przedmiotowych kosztów przy ustalaniu wysokości odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych.

Sąd Odwoławczy stwierdził zatem, że wyliczenia na kwotę 19.292,58 zł dotyczące opłat za media, wskazane przez powódkę, przy uwzględnieniu zmian stawek w 2011 roku i skalkulowaniu kosztów, są prawidłowe, a zatem niezasadnie zostało oddalone powództwo w tym zakresie.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i zasądził od Gminy Miasta Ł. na rzecz H. G. (1) kwotę 130.695,40 zł, stanowiącą łączną kwotę odszkodowania przysługującego powódce, oraz odsetki, na podstawie art. 481 § 1 k.c., od kwoty 105.255,68 zł od dnia 23 lutego 2012 roku (86.891,72 zł + 18.363,96 zł, o które powódka wносиła w pozwie) i od kwoty 25.439,72 zł od dnia 21 listopada 2012 roku (24.511,10 zł + 928,62 zł, o którą to kwotę powódka zmieniła roszczenie kalkulując zmianę stawek opłat za media w 2011 roku), do dnia zapłaty i oddalił powództwo w pozostałej części.

Po uwzględnieniu roszczenia powódki Sąd Apelacyjny na podstawie art. 100 k.p.c., dokonał stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu. Ponieważ powódka wygrała sprawę w 77% przysługuje jej zwrot kosztów procesu w wysokości 6.900 zł, natomiast w pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

Sąd Odwoławczy na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego i zasądził od pozwanej Gminy Miasta Ł. na rzecz powódki H. G. (2) kwotę 2.765 zł.