

Sygn. akt III Ca 1757/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 lutego 2017 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Barbara Braziewicz

Sędzia SO Roman Troll (spr.)

SR (del.) Maryla Majewska - Lewandowska

Protokolant Monika Piasecka

po rozpoznaniu w dniu 2 lutego 2017 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Agencji Mienia Wojskowego w W.

przeciwko M. P. i G. P.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Zabrze

z dnia 8 czerwca 2016 r., sygn. akt I C 1107/13

**oddala apelację.**

SSR (del.) Maryla Majewska – Lewandowska SSO Barbara Braziewicz SSO Roman Troll

Sygn. akt III Ca 1757/16

## UZASADNIENIE

Powód Agencja Mienia Wojskowego W. domagał się od pozwanych M. P., K. J. i G. P. w zapłaty 4 502,10 zł, gdyż zajmują należący do Skarbu Państwa lokal mieszkalny, z którym wiąże się obowiązek terminowego uiszczania opłat i opłat pośrednich. Na dochodzoną pozwem kwotę składają się następujące należności: 4.216,44 zł tytułem zaległych opłat za używanie lokalu mieszkalnego oraz opłat pośrednich za miesiące od marca 2012 r. do listopada 2012 r. oraz 285,66 zł tytułem odsetek od powyższej należności wyliczonych na 15 stycznia 2013 r.

Wydany nakaz zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym został zaskarżony sprzeciwem przez pozwaną K. L. (poprzednio J.). Z kolei pozostali pozwani: M. P. i G. P. złożyli odpowiedź na pozew, w której wniosli o oddalenie powództwa całości, wskazując, że od 2 kwietnia 2012 r. nie zamieszkują w spornym lokalu.

Powódka cofnęła powództwo w stosunku do pozwanej K. L. i postanowieniem z 19 marca 2014 r. Sąd Rejonowy umorzył postępowanie w stosunku do tej pozwanej.

Wyrokiem z 8 czerwca 2016 r. Sąd Rejonowy w Zabrze oddalił powództwo.

Orzeczenie to zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych: lokal mieszkalny położony w Z. przy ulicy (...) w okresie objętym pozwem pozostawał

w dyspozycji Agencji Mienia Wojskowego w W.; M. P. był wojskowym, jednakże przestał nim być w 1996 r.; na podstawie decyzji nr (...) z 16 października 1989r. M. P. oraz jego rodzinie przydzielono osobną kwaterę stałą w postaci lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ulicy (...); M. P. mimo zaprzestania pełnienia służby wojskowej po 1996 r. nadal wraz z rodziną zajmował przedmiotowy lokal mieszkalny, który znajduje się w budynku należącym do wspólnoty mieszkaniowej; z pozwanymi nie zawarto umowy najmu w formie pisemnej; pismem z 2 października 2011 r. powódka wypowiedziała M. P. i G. P. umowę najmu tego lokalu mieszkalnego z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia poczynawszy od 1 listopada 2011 r.; pismem z 7 lutego 2012 r. powód wezwał M. P., G. P., D. P., K. J. (aktualnie L.) wraz z małoletnim synem F. J. do dobrowolnego opróżnienia i przekazania lokalu w stanie wolnym od wszystkich rzeczy niestanowiących elementów lub wyposażenia tego lokalu lub pomieszczeń do niego przynależnych do dyspozycji Wojskowej Agencji Mieszkaniowej Oddział (...) w K. w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania. Odrębnymi pismami z 28 listopada 2012 r. powód wezwał pozwanych M. P., G. P. i K. J. do zapłaty zadłużenia - 4418,11 zł tytułem opłat za zajmowanie lokalu mieszkalnego za okres od 15 marca 2012 r. do 28 listopada 2012r. w treści wezwania wskazano, że na 4418,11 zł składają się: 4216,44 zł tytułem należności oraz 201,67 zł tytułem odsetek. Powódka sporządziła dokument zatytułowany „Kartoteka opłat za lokal mieszkalny”, który obejmuje okres od grudnia 2008 r. do listopada 2015 r. Pozwani zdali klucze do spornego lokalu dopiero w październiku 2013 r.

Przy tak dokonanych ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy doszedł do wniosku, że roszczenie nie zostało udowodnione co do wysokości. Przywołał regulację art. 36 ust. 1 ustawy z 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz art. 37 ust. 2 tej ustawy. Przywołał również rozporządzenia Ministra Obrony Narodowej z 19 listopada 2010 r. w sprawie opłat za używanie lokali mieszkalnych będących w dyspozycji Wojskowej Agencji Mieszkaniowej oraz 6 k.c., ar. 3 k.p.c. i art. 232 k.p.c

Sąd Rejonowy zaznaczył, że strona powodowa nie udowodniła, że dochodzona pozwem kwota przysługuje jej co do wysokości. Z żadnego z przedłożonych przez powódkę dokumentów nie wynika w jaki sposób faktycznie naliczone zostały opłaty za media. W pozwie powódka wskazywała, że 4216,44 zł obejmuje opłaty za używanie lokalu oraz opłaty pośrednie za miesiące od marca 2012 r. do listopada 2012 r., ale w żaden sposób nie wyjaśniła jakie konkretnie opłaty i w jakiej wysokości składają się kwotę objętą pozwem. Co prawda kwota 4216,44 zł wskazana została w wezwaniach do zapłaty z 28 listopada 2012 r., jednakże z treści tego wezwania nie wynikało co się na nią składa – wskazano jedynie, że powód żąda tej kwoty tytułem „należności”, co uznać trzeba za wyjątkowo nieprecyzyjne sformułowanie. Następnie w piśmie procesowym z 16 kwietnia 2014 r. powódka wskazywał jakie opłaty pośrednie w jakiej wysokości naliczył względem pozwanych, jednakże kwoty wskazane w tym piśmie nie znajdują potwierdzenia w żadnym z dokumentów, w szczególności nie przedłożono uchwał wspólnoty mieszkaniowej do której należał sporny lokal; treść tego pisma jest w zasadzie sprzeczna z treścią pozwu, ponieważ odnosi się jedynie do opłat za media (opłat pośrednich), tymczasem z treści pozwu wynikało, że kwota 4216,44 zł obejmuje również opłaty za używanie lokalu. Z kolejnego pisma powoda z 8 października 2014 r. wynikało ponadto, że pozwani w okresie od stycznia 2012 r. do września 2012 r. posiadali nadpłatę za zużycie wody zimnej wraz z odprowadzaniem ścieków. Również z kolejnego rozliczenia za okres od 1 października 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r. wynikało, że pozwani posiadali nadpłatę, a mimo to powód domagał się całości opłat za media ze te okresy. Ustalenie należnych powodowi kwot nie jest również możliwe na podstawie dokumentu „Kartoteka opłat za lokal mieszkalny położony w Z. ul (...)”. Z dokumentu tego w ogóle nie wynika ile wynosiły opłaty za media i czy została naliczona od pozwanych zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Obrony Narodowej z 19 listopada 2010 r. w sprawie opłat za używanie lokali mieszkalnych będących w dyspozycji Wojskowej Agencji Mieszkaniowej. Powódka nie przedstawiła ani uchwał wspólnoty mieszkaniowej dotyczących zasad rozliczenia mediów, ani też nie dokumentów, z których wynikałoby w jakiej wysokości media faktycznie zostały zużyte przez pozwanych w całym okresie objętym pozwem. Istniejące nadpłaty powódka zaliczała na wybrany przez siebie okres bez konsultacji z pozwanymi, co świadczy o tej okoliczności, że media nie zostały prawidłowo rozliczone, a to prowadzi do wniosku, iż powództwo nie zostało udowodnione.

Odnośnie skapitalizowanych odsetek Sąd Rejonowy przywołał art. 461 § 1 k.c.

i wskazał, że jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Odsetki są świadczeniem ubocznym zależnym od istnienia i wymagalności długu podstawowego. Od momentu powstania uzyskują one byt samoistny, niezależny od długu głównego, ze wszystkimi stąd wynikającymi konsekwencjami

Apelacja od tego w wyroku złożyła powódka zaskarżając go w całości i zarzucając mu naruszenie: art. 361 k.c. w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, co skutkowało błędnym ustaleniem, że powódka nie wykazała wysokości szkody, podczas gdy wynika ona bezpośrednio z przepisów powszechnie obowiązującego prawa; art. 233 k.p.c. polegające na pominięciu przez Sąd Rejonowy zgłaszanych przez stronę powodową wniosków dowodowych dotyczących wykazania wysokości poniesionej szkody, co w konsekwencji spowodowało błędne ustalenie przez sąd stanu faktycznego; art. 328 § 2 k.p.c. polegające na niewskazaniu w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku podstawy faktycznej rozstrzygnięcia poprzez niewskazanie przyczyn pominięcia lub odmowy wiarygodności mocy dowodowej dowodom w postaci załączonych dokumentów na okoliczności przytoczone w treści pozwu; art. 217 § 1 i 2 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie wniosków dowodowych powódki o dopuszczenie dowodów z dokumentów zawierających naliczenie opłat za korzystanie z lokalu przez pozwanych zmierzających do udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, a to wysokości powstałej szkody oraz zaniechanie podejmowania przez sąd pierwszej instancji działań zmierzających do wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy, które były sporne, a w konsekwencji nierozpoznanie jej istoty wobec pominięcia ustaleń w zakresie wysokości poniesionych przez powódkę opłat, które stanowiły szkodę dochodzoną od strony pozwanej, w tym przede wszystkim w koło w kontekście rozliczania opłat.

Przy tak postawionych zarzutach wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki 4502,10 zł w wraz odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenia od pozwanych na rzecz powódki solidarnie kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy są prawidłowe i jako takie Sąd Okręgowy uznaje za własne. Przywołana regulacja prawna jest także prawidłowa, za wyjątkiem art. 461 § 1 k.c., który Sąd Rejonowy odnosi do odsetek, podczas gdy powinien być to art. 481 § 1 k.c., ale w tym wypadku jest to oczywista omyłka w numeracji przepisu, co wyraźnie wynika wprost z rozważań w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i przywołanej literatury.

Ocena materiału dowodowego dokonana przez Sąd Rejonowy mieści się w granicach zakreślonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c., nie została przekroczona granica swobodnej oceny dowodów, a wnioski co do faktów w sposób logiczny wynikają z treści dowodów zgromadzonych w sprawie. Równocześnie Sąd Rejonowy poddał ocenie w sposób kompleksowy

i właściwy cały materiał dowodowy zebrany w sprawie, a skarżąca nie wykazała, że uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, tymczasem tylko takie uchybienia mogą być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów, nie jest bowiem wystarczające samo przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie, niż ocena sądu.

Przede wszystkim należy podkreślić, że powódka dochodziła, co wynika także z apelacji, naprawienia szkody przez pozwanych z uwagi na zamieszkiwanie bez tytułu prawnego w należącym do Skarbu Państwa lokalu. Dlatego też powódka powinna wykazać wysokość szkody jaką z tego tytułu poniosła. Poza tym z pozwu i pism powódki wynika ostatecznie, że dochodziła szkody w postaci *damnum emergens*, a to znaczy, że powinna wykazać jakie poniosła straty w swoim majątku z uwagi na zamieszkiwanie pozwanych w tym lokalu. Z pisma procesowego powódki datowanego na 10 kwietnia 2014 r. /k. 143/ wyraźnie wynika, że

w toku procesu dochodzi opłat pośrednich (centralne ogrzewanie, ścieki, woda, wywóz nieczystości stałych) – 4216,44 zł oraz skapitalizowanych odsetek – 285,66 zł, co łącznie daje kwotę dochodzoną pozwem – 4502,10 zł.

Powódka wskazała w jakiej wysokości zaliczki powinni ponosić pozwani, natomiast nie przedstawiła żadnego dokumentu źródłowego, z którego wynikałoby, że te zaliczki są wyliczone w sposób prawidłowy i mają swoją podstawę w pisemnym zawiadomieniu o opłatach za media komunalne przekazanego przez zarządcę lub właściciela budynku - zgodnie

z § 7 ust. 2 rozporządzenia Ministra Obrony Narodowej z 19 listopada 2010 r. w sprawie opłat za używanie lokali mieszkalnych będących do dyspozycji Wojskowej Agencji Mieszkaniowej (Dz. U. Nr 1531) – zwane dalej rozporządzeniem. Bezsporne bowiem jest to, że lokal mieszkalny, w którym zamieszkiwali pozwani, stanowi własność Skarbu Państwa /k. 154/, ale budynek nie jest własnością Skarbu Państwa, lecz jest budynkiem, w którym istnieje wspólnota mieszkaniowa (§ 2 ust. 1 pkt 5 rozporządzenia). Zaliczki w takim przypadku oblicza się na okres roku, a ich korekty można dokonać w przypadku zmiany warunków zakupu tych mediów (§ 7 ust. 3 i 5 rozporządzenia).

Pozwani powinni uiszczać zaliczki z tytułu opłat za media komunalne, czyli energii elektrycznej, wody, odbioru nieczystości stałych i płynnych, energii cieplnej, natomiast wysokości szkody nie da się ustalić tylko na podstawie wysokości zaliczek, które mieli pozwani regulować. Konieczne bowiem, w tym celu, jest ustalenie w jakiej wysokości, w oznaczonym okresie czasu, strona powodowa musiała odprowadzać środki na rzecz wspólnoty mieszkaniowej lub dostawców mediów z tytułu zamieszkiwania pozwanych w tym lokalu. Powódka ostatecznie dochodzi bowiem straty doznanej w swoim majątku związanej z brakiem regulowania przez pozwanych należności w tym zakresie. Na te okoliczności strona powodowa nie przedłożyła żadnych wniosków dowodowych. Pozwani natomiast zakwestionowali w całości dochodzone roszczenie.

Powódka na okoliczność swojego żądania przedstawiła w pozwie dowody związane

z przedsądowym wezwaniem do zapłaty z 7 lutego 2012 r. i ostatecznym wezwaniem do zapłaty 28 listopada 2012 r. /k. 54-55/ z dokumentów tych nie wynika w jakiej wysokości (prawidłowo ustalonej) pozwani powinni odprowadzać zaliczki, ponieważ nie przedstawiono

w tym zakresie dokumentów źródłowych. Zgodnie bowiem z § 7 ust. 1 rozporządzenia zaliczki na opłaty pośrednie oblicza się na podstawie rozliczenia poniesionych w roku ubiegłym przez agencję rzeczywistych kosztów zakupów do danego budynku mediów komunalnych, przy czym co do budynku, w którym mieszkali pozwani, oblicza się je na podstawie pisemnego zawiadomienia o opłatach za media komunalne przekazanego przez zarządcę lub właściciela budynku (§ 7 ust. 2 rozporządzenia), a takiego dokumentu w aktach brak. To skutecznie uniemożliwia weryfikację naliczonych i wskazanych w wezwaniu z 7 lutego 2012 r. przez powódkę kwot. Sąd Rejonowy dokonując oceny brał te dokumenty pod uwagę, co wyraźnie wynika z uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia.

W aktach przedstawiono rozliczenie zimnej wody przez wspólnotę mieszkaniową od 1 stycznia 2012 r. do 31 marca 2012 r. /k. 155/, od 1 kwietnia 2012 r. do 30 czerwca 2012 r. /k. 156/, od 1 lipca 2012 r. do 30 września 2012 r. /k. 157/, od 1 października 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. /k.158/, ale z tych rozliczeń nie wynika w jakiej wówczas stawce był metr sześcienny wody. Stawki tej nie można ustalić na podstawie rozliczenia samej powódki /k. 159-160/ podanej w zawiadomieniu o rozliczeniu mediów, albowiem powinien ją przedstawić zarządca (por. § 8 ust. 5 rozporządzenia). Dodać należy, że na rozprawie 25 lutego 2015 r. /k. 168/ pozwani nie kwestionowali wysokości poszczególnych składników opłat za mieszkanie wskazanych w piśmie powódki z 7 lutego 2012 r. /k. 54/, ale wskazali na to, że

w kwietniu 2012 r. wyprowadzili się, woda była już wtedy zakręcona, a pomimo tego zużycie wody rosło. Dodać należy, że pismo powódki z 7 lutego 2012 r. /k. 54/ wskazuje miesięczne odszkodowanie (którego jednak w tym procesie nie dochodzi), miesięczną należność za wywóz nieczystości stałych oraz miesięczne zaliczki na media, natomiast w wezwaniu do zapłaty z 28 listopada 2012 r. /k. 55/ powódka wskazuje sumę należnej jej kwoty za okres od 15 marca 2012 r. do 28 listopada 2012 r. z wyliczonymi odsetkami – nie rozбивa tego na poszczególne pozycje.

Także rozliczenie należności odsetkowych przedstawione w piśmie z 23 marca 2015r. /k. 174-175/ nie może w żaden sposób wykazać wysokości szkody, gdyż jest to kolejny dokument pochodzący tylko od strony powodowej, a nie od zarządcy budynku (lub właściciela budynku). Dokument ten nie wskazuje na podstawy wyliczenia należności (por. § 7 ust. 2 rozporządzenia). Przedstawiona do pisma z 10 grudnia 2015 r. kartoteka opłat za lokal mieszkalny /k. 197/ jest także dokumentem wygenerowanym przez stronę powodową, a nie przez zarządcę. Ewidentnie jest to wbrew przepisom rozporządzenia, a co za tym idzie nie może prowadzić do ustalenia wysokości szkody (prawidłowej wysokości tej szkody, której doznała powódka). Szkodą nie są bowiem zaliczki, ale należność jaką za pozwanych uregulowała powódka z tytułu opłat za media. Tego zaś nie wykazano.

Dlatego też należało uznać, że wnioski dowodowe powódki nie zmierzały do ustalenia wysokości szkody, powódka bowiem nie wykazała w jakiej wysokości musiała regulować należności na rzecz wspólnoty mieszkaniowej z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego przez pozwanych. Samo nawet stwierdzenie pozwanych, że opłaty za centralne ogrzewanie

w zaliczkach są w prawidłowej wysokości w żaden sposób nie może prowadzić do wniosku, iż wykazano w ten sposób wysokość szkody, albowiem rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania i jakichkolwiek innych następować powinno zgodnie z wprowadzonym przez właściciela lub zarządcę budynku regulaminem ewentualnie uchwałą określającą sposób rozliczenia (§ 8 ust. 3 rozporządzenia), a rozliczeń dokonuje się w okresach rocznych, w terminie miesiąca od rozliczenia przez agencję kosztów zakupu mediów (§ 8 ust. 4 rozporządzenia). Tego rozliczenia w aktach brak.

Dlatego też Sąd Rejonowy w sposób prawidłowo doszedł do wniosku, że strona powodowa nie wykazała wysokości dochodzonego roszczenia (dochodzonej szkody), a co za tym idzie nie naruszył regulacji art. 361 k.c. Strona powodowa nie wykazała bowiem wysokości poniesionej szkody, a zgodnie z art. 6 k.c. to ją obciąża ciężar dowodowy w tym zakresie. Należy także zaznaczyć, że – wbrew twierdzeniom powódki – wysokość szkody w rozpoznawanej sprawie nie wynika bezpośrednio z przepisów prawa: nie stanowi o jej wysokości art. 36 ust. 1 i 4 ustawy z 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 207) wskazujący na konieczność regulowania zaliczek na opłaty pośrednie oraz powołane powyżej rozporządzenie, które określa sposób wyliczania zaliczek i ich rozliczania. Te przepisy wskazują na sposób pobierania zaliczek i ich rozliczania, ale wysokość szkody powinna wykazać powódka przedstawiając do akt dokumenty źródłowe od zarządcy budynku wskazujące na wysokość opłat za media komunalne, a to w celu ustalenia prawidłowości wyliczenia zaliczek (por. § 7 ust. 2 rozporządzenia). Rozliczenie zaliczek musi zaś być zgodne z wprowadzonym przez właściciela lub zarządcę budynku regulaminem lub uchwałą określającą sposób rozliczenia (por. § 8 ust. 3 rozporządzenia). Dopiero wykazanie przez powódkę jakie koszty poniosła z tytułu regulowania opłat za media w miejsce pozwanych mogło spowodować ustalenie jaką szkodę powódka poniosła.

Dlatego też zarzuty apelacji są bezzasadne.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 385 k.p.c., należało apelację jako bezzasadną oddalić.

SSR (del.) Maryla Majewska-Lewandowska SSO Barbara Braziewicz SSO Roman Troll