

Sygn. akt III C 372/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 sierpnia 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, III Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Michał Krakowiak

Protokolant: sekr. sąd. Aleksandra Wrońska

po rozpoznaniu w dniu 19 sierpnia 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. Z.

przeciwko Miastu Ł.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego Miasta Ł. na rzecz powoda Z. Z. kwotę 2.106,01 (dwa tysiące sto sześć 1/100) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 12 lutego 2016 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 548,28 (pięćset czterdzieści osiem 28/100) złotych tytułem zwrotu części kosztów procesu;
2. oddala powództwo w pozostałej części.

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 12 lutego 2016 r. Z. Z. wniósł o zasądzenie od Miasta Ł. kwoty 3.074,83 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za niedostarczenie J. S. lokalu socjalnego w okresie od dnia 14 marca 2014 r. do 14 września 2015 r., pomimo prawomocnego wyroku nakładającego na pozwanego obowiązek zapewnienia takiego lokalu. Ponadto powód wniósł o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że Z. Z. w okresie, którego dotyczy pozew był współwłaścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...). Dla przedmiotowej nieruchomości urządzona jest księga wieczysta o numerze (...). W nieruchomości znajduje się lokal numer (...), w którym na podstawie umowy o najem lokalu mieszkalnego z dnia 17 listopada 2011 r. zawartej z powodem, zamieszkiwała J. S.. W związku z dużym zadłużeniem z tytułu najmu przedmiotowego lokalu, w dniu 24 sierpnia 2012 r. skierowane zostało do J. S. ostateczne przesądowe wezwanie do zapłaty. Ponieważ powyższe wezwanie pozostało bez odpowiedzi, umowa najmu została J. S. wypowiedziana pismem z dnia 29 października 2012 r. Pomimo skutecznego wypowiedzenia i rozwiązania umowy najmu, lokal nie został opróżniony i wydany powodowi. Z uwagi na powyższe Z. Z. wystąpił w stosunku do J. S. z powództwem o eksmisję.

W dniu 14 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi wyrokiem wydanym w sprawie o sygnaturze akt II C 144/13 orzekł eksmisję J. S.

z przedmiotowego lokalu. We wskazanym wyroku Sąd przyznał J. S. uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Od powyższego orzeczenia pozwana J. S. złożyła apelację, którą Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił dnia 13 marca 2014 r.

W dniu 13 października 2014 r. Z. Z. skierował do Urzędu Miasta Ł. pismo, w którym poinformował pozwaną o nałożonym na nią przez Sąd obowiązku zapewnienia J. S. lokalu socjalnego. Pomimo nałożonego przez Sąd obowiązku, do dnia dzisiejszego pozwana nie zapewniła lokalu socjalnego J. S., która przez cały czas zamieszkuje w lokalu numer (...) położonym przy ulicy (...), (pозew, k. 2 – 6; pismo procesowe strony powodowej, k. 32).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 22 marca 2016 r. Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.074,83 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 12 lutego 2016 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 955,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, (nakaz zapłaty, k. 35).

Pozwany w sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 19 kwietnia 2016 r. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu sprzeciwu wskazano, że pozwany kwestionuje legitymację procesową czynną powoda do dochodzenia odszkodowania ponad przysługujący mu uprzednio udział w prawie własności przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z załączoną do pozwu księgą wieczystą powód w okresie objętym żądaniem pozwu, tj. do dnia 14 września 2015 r. był współwłaścicielem nieruchomości w udziale 14/16 (okoliczność bezsporna). Tym samym, w ocenie pozwanego, o ile przed ww. datą istniały uzasadnione podstawy do przyjęcia, iż w ramach czynności zachowawczych powód uprawniony był dochodzić odszkodowanie również w zakresie w jakim przypadało ono na udziały drugiego ze współwłaścicieli, o tyle obecnie z uwagi na ustanie stosunku współwłasności brak jest ku temu podstaw. W konsekwencji ustania stosunku współwłasności upada również wynikającego z niego podstawa materialnoprawna do reprezentowania interesów pozostałych współwłaścicieli przy czynnościach mieszczących w zakresie czynności zachowawczych z art. 207 k.c.

Pozwany zakwestionował także okres, za który powód dochodzi odszkodowania. Za utrwalony w orzecznictwie Sądu Okręgowego w Łodzi należy uznać bowiem pogląd zgodnie, z którym drogę do zawarcia przez gminę umowy lokalu socjalnego otwiera dopiero złożenie przez właściciela, bądź przez byłego lokatora wniosku o jego dostarczenie. Należy mieć, bowiem na uwadze, że ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014, poz. 150, dalej jako: „u.o.p.l.”) stanowiąca podstawę odpowiedzialności gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku w żaden sposób nie precyzuje terminu, w którym gmina winna zrealizować powyższy obowiązek i mając na uwadze, że w realiach niniejszej sprawy według twierdzeń zawartych w pozwie powód wystąpił z wnioskiem o dostarczenie lokalu socjalnego dla osoby eksmitowanej pismem z dnia 13 października 2014 r., powództwo za okres wcześniejszy powinno zostać oddalone. Powództwo winno zostać również oddalone za okres późniejszy, bowiem strona powodowa nie wykazała, kiedy ww. pismo dotarło do gminy w taki sposób, iż mogła ona zapoznać się z jego treścią. Podniesiono także, że strona powodowa nie dowiodła okoliczności, że postępowanie o eksmisję prowadzone było z udziałem pozwanego, jako interwenienta ubocznego.

Pozwany zakwestionował swoją odpowiedzialność również z uwagi na fakt, że powód nie dowiódł ani faktu dalszego zajmowania lokalu przez osobą uprawnioną do otrzymania lokalu socjalnego, ani faktu zalegania przez tę osobę z opłatami za lokal. Pozwany zakwestionował również wysokość odszkodowania w zakresie, w jakim obejmuje ono szkodę z tytułu kosztów eksploatacyjnych związanych z lokalem (koszty dostawy wody, wywozu odpadów oraz domofonu zgodnie z załączonym do pozwu zestawieniem opłat za lokal). Wskazano, że powód nie przedstawił żadnych dowodów potwierdzających fakt ich poniesienia, ale nawet nie wskazał w jaki sposób dokonał ich wyliczenia. Ogólne podanie informacji o wysokości opłat, czy ich ryczałtowych stawkach bez przedstawienia dokumentów potwierdzających fakt ich rzeczywistego poniesienia należy uznać za niewystarczające, gdyż strona powodowa winna wykazać realną wysokość szkody, jaką doznała z tego tytułu w okresie objętym żądaniem pozwu. Z załączonych do pozwu dokumentów wynika, iż już choćby rzeczywiste koszty dostawy wody do lokalu w 2014 r. były niższe od przyjętych do wyliczenia odszkodowania o ponad 195 zł. Powód nie dowiódł również wysokości szkody z tytułu wywozu odpadów. Wprawdzie od połowy 2013 r. obowiązują na terenie miasta jednolite stawki opłat, jednak strona powodowa nie dowiodła jakiego rodzaju zbiórka odpadów, od której uzależniona jest wysokość opłaty, prowadzona jest na nieruchomości przy ul. (...). Podkreślono, iż wysokość szkody z tytułu kosztów eksploatacyjnych, jako okoliczność

niezbędną dla określenia wysokości należnego odszkodowania, winna zostać wykazana przez powoda już w pozwie. Pozwany podniósł, że pozew powinien zostać oddalony także w zakresie obejmującym koszty konserwacji domofonu w wysokości 3,50 zł miesięcznie, bowiem koszty te zgodnie z art. 2 ust. 8a w zw.

z art. 9 ust 5 u.o.p.l. należą do wydatków związanych z utrzymaniem lokalu obciążających bezpośrednio właściciela lokalu, poniesiona tym samym z tego tytułu szkoda nie pozostaje

w adekwatnym związku przyczynowym z zaniechaniem gminy w dostarczeniu lokalu socjalnego, gdyż koszty te obciążają bezpośrednio właściciela, który obowiązany byłby je ponieść również w przypadku zwolnienia zajmowanego lokalu przez byłych najemców, (sprzeciw, k. 37 – 39).

Powód w odpowiedzi na sprzeciw wskazał, że dla powstania obowiązku odszkodowawczego po stronie gminy nie jest konieczne wezwanie do wykonania obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego, jeżeli gmina brała udział w postępowaniu dotyczącym wydania wyroku eksmisyjnego. Jeżeli gmina nie była zainteresowana wzięciem udziału w postępowaniu o eksmisję, to sama pozbawiła się możliwości powzięcia informacji o stanie tego postępowania. Powód wskazał, że pismo z wnioskiem o przedstawienie propozycji najmu lokalu socjalnego zostało odebrane przez pozwanego w dniu 21 sierpnia 2014 r. Powód podniósł, że J. S. nadal zajmuje przedmiotowy lokal, (odpowiedź na sprzeciw, k. 43 – 45).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) znajduje się lokal mieszkalny numer (...). Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi księga wieczysta o numerze (...), (okoliczności bezsporne).

Do dnia 14 września 2015 roku współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości byli Z. Z. do 14/16 udziału oraz P. S. do 2/16 udziału, (okoliczność bezsporna; wyciąg z księgi wieczystej (...): k. 13 – 13odw.).

Na podstawie umowy o najmem lokalu mieszkalnego z dnia 17 listopada 2011 roku w lokalu numer (...) zamieszkiwała J. S., (dowód: umowa o najem lokalu mieszkalnego wraz z aneksem: k. 17 – 20 i k. 21).

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi wyrokiem z dnia 14 czerwca 2013 roku wydanym w sprawie o sygn. akt II C 144/13 nakazał J. S. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). Ponadto Sąd orzekł, że J. S. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i nakazał wstrzymać wykonanie opróżnienia lokalu mieszkalnego do czasu złożenia pozwanej przez Gminę Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, (dowód: wyrok z dnia

14 czerwca 2013 roku: k. 24). Sąd Okręgowy w Łodzi wyrokiem z dnia 13 marca 2014 roku oddalił apelację J. S. od opisanego wcześniej wyroku, (dowód: wyrok z dnia 13 marca 2014 roku: k. 25).

W postępowaniu sądowym w sprawie o eksmisję J. S.

z przedmiotowego lokalu, o sygn. akt II C 144/13 Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa

w Ł., a następnie w postępowaniu apelacyjnym w sprawie o sygn. akt III Ca 1287/13 Sądu Okręgowego w Łodzi, nie brała udziału Gmina Ł. jako interwenient uboczny, przy czym

w postępowaniu pierwszoinstancyjnym została ona zawiadomiona w trybie art. 15 ust. 2 u.o.p.l., (okoliczność bezsporna).

Pismem z dnia 13 sierpnia 2014 roku Z. Z. zwrócił się do Gminy Ł. o przedstawienie eksmitowanej J. S. propozycji najmu lokalu socjalnego w związku z uprawomocnieniem się w dniu 13 marca 2014 roku wyroku wydanego

w sprawie II C 144/13, (dowód: pismo: k. 26). Opisane pismo zostało doręczone Gminie Ł. w dniu 21 sierpnia 2014 roku (okoliczność bezsporna; oświadczenie pełnomocnika strony pozwanej: protokół rozprawy, 00:03:23, k. 60). Pismem z dnia 6 października 2015 roku Z. Z. wezwał Gminę Ł. do zapłaty kwoty 3.964,83 zł tytułem odszkodowania za szkodę

poniesioną w związku z niewykonaniem przez Gminę obowiązku zapewnienia lokalu socjalnego, (dowód: pismo: k. 27).

Zarządcą nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. od 2005 roku jest Pani K. H. (1), (okoliczność bezsporna).

Pani J. S. nadal zamieszkuje w lokalu numer (...) położonym w Ł. przy ulicy (...), mam tam swoje rzeczy, (dowód: zeznania świadka K. H. (1): 00:10:22, 00:24:07, 00:26:33, protokół: k. 60odw. – 61).

(...) z przedmiotowej nieruchomości rozlicza jej zarządca – pani K. H. (1). Dla lokali mieszkalnych prowadzone są karty kontowe, w których przypisuje się zaliczki za wodę i śmieci oraz kwotę 3,50 złotych za domofon. Kwota 12 złotych to zaliczka za wywóz śmieci. Wysokość kwoty na poczet opłaty za wywóz śmieci wynika z przepisów gminnych o nieselektywnej zbiórce odpadów. Nieselektywna zbiórka odpadów jest prowadzona na przedmiotowej nieruchomości, stosowna deklaracja o nieselektywnej zbiórce odpadów złożona jest w Urzędzie Miasta Ł., (dowód: zeznania świadka K. H. (1): 00:10:22, protokół: k. 60odw.).

Zgodnie z § 1 pkt 2a uchwały nr LXXVII/1621/13 Rady Miejskiej w Ł. z dnia 13 grudnia 2013 roku w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawki tej opłaty dla nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy (Dziennik Urzędowy Województwa (...) z dnia 17 grudnia 2013 r., poz. 5631) stawka ta w 2014 i 2015 roku wynosiła 12 złotych miesięcznie za jednego mieszkańca.

W zakresie zużycia wody i ścieków lokal numer (...) położony w Ł. przy ulicy (...) nie jest opomiarowany i wobec tego jest rozliczany ryczałtem. Zarządca nieruchomości – Pani K. H. (1) rozlicza pobrane zaliczki z faktycznie poniesionymi kosztami za pobór wody i odprowadzanie ścieków. W karcie przedmiotowego lokalu za 2014 i 2015 rok zarządca nieruchomości uwzględniła wpłaty wnoszone przez J. S.. Miesięczna stawka opłaty za pobór wody i odprowadzanie ścieków w okresie od stycznia do grudnia 2014 roku wynosiła 40 złotych, a od stycznia do sierpnia 2015 roku – 30 złotych, (dowód: zeznania świadka K. H. (1): 00:10:22, protokół: k. 60odw.; karty lokalu za 2014 i 2015 rok sporządzone przez K. H. (1): k. 29 – 30).

Niedopłata związana z lokalem numer (...) położonym w Ł. przy ulicy (...) 6 zajmowanym przez J. S. za okres od stycznia 2014 roku do września 2015 roku wyniosła łącznie (czynsz i opłaty za media, tj. pobór wody i odprowadzanie ścieków, konserwacja domofonu – pozycja „inne należne” w karcie lokalu) kwotę 14.247,32 złote, (dowód: karty lokalu za 2014 i 2015 rok sporządzone przez K. H. (1): k. 29 – 30; zeznania świadka K. H. (1): 00:10:22, protokół: k. 60odw.).

Łączna kwota wpłat dokonanych przez J. S. na czynsz i opłaty za media za przedmiotowy lokal mieszkalny w 2014 roku wyniosła 266 złotych, zaś w 2015 roku (do września) – 376 złotych. Łącznie za 2014 i 2015 rok J. S. uiszczyła kwotę 642 złotych, (dowód: karty lokalu za 2014 i 2015 rok sporządzone przez K. H. (1): k. 29 – 30; zeznania świadka K. H. (1): 00:10:22, protokół: k. 60odw.).

Wysokość miesięcznego czynszu najmu przedmiotowego lokalu w okresie marzec 2014 rok – wrzesień 2015 rok wynosiła kwotę 169,49 złotych, (okoliczność bezsporna).

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie okoliczności niespornych pomiędzy stronami, w tym przede wszystkim dotyczącej stawki miesięcznego czynszu najmu przedmiotowego lokalu w okresie marzec 2014 rok – wrzesień 2015 rok ustalonej na kwotę 169,49 złotych i daty doręczenia stronie pozwanej pisma powoda o przedstawienie eksmitowanej J. S. propozycji najmu lokalu socjalnego, tj. w dniu 21 sierpnia 2014 roku; ponadto na podstawie dowodu z zeznań świadka – Pani K. H. (1), która od 2005 roku do chwili obecnej pełni funkcję zarządcy nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...). Zeznania te Sąd pierwszej instancji ocenił na podstawie art. 233 § 1 k.p.c. i uznał, że są w pełni wiarygodne. Pani K. H. (1) jako

zarządca nieruchomości ma pełną wiedzę na temat stanu nieruchomości, zamieszkiwania w niej J. S. oraz wysokości opłat pobieranych i należnych za pobór wody i odprowadzanie ścieków oraz nieselektywną zbiórkę odpadów. To Pani K. H. (1) prowadzi karty należności za lokale. Należy podkreślić, że strona pozwana nie kwestionowała zeznań opisanego świadka w żadnym stopniu. Ponadto Sąd Rejonowy ustalił stan faktyczny na podstawie kart należności za przedmiotowy lokal za 2014 i 2015 rok sporządzonych przez zarządcę nieruchomości K. H. (1). Warto w tym miejscu wskazać, że karty te złożono do akt sprawy, jako kserokopie. Jak słusznie zauważył SN, kserokopia jest formą technicznego odtworzenia i utrwalenia dokumentów, rysunków i innych dwuwymiarowych elementów graficznych. Nie różni się zasadniczo, jeśli chodzi o rezultat w postaci kopii od fotokopii, która wymieniona została w art. 308 k.p.c. (tak, SN w postanowieniu z dnia 26 listopada 2014 roku, III CSK 254/13). Ponadto można zauważyć, że także w odniesieniu do wydruku komputerowego w judykaturze przyjęto, iż ma on charakter dokumentu pochodnego i pośredniego, a wydruki komputerowe stanowią „inny środek dowodowy”, o którym mowa w art. 308 i 309 k.p.c., gdyż wymieniony tam katalog ma charakter otwarty. Ich moc dowodową należy oceniać zgodnie z zasadami określonymi w art. 233 § 1 k.p.c. (zob. wyr. SA w Łodzi z dnia 24 września 2014 roku, I ACA 404/14). Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 listopada 2008 roku (I CSK 138/08) podniósł, że w Kodeksie postępowania cywilnego nie zawarto zamkniętego katalogu środków dowodowych i dopuszczalne jest skorzystanie z każdego źródła informacji o faktach istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, jeśli tylko nie jest to sprzeczne z przepisami prawa.

Należy również wskazać, iż strona pozwana, zgodnie z zasadą ciężaru dowodu w postępowaniu cywilnym z art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. nie podważyła prawdziwości twierdzeń powoda w zakresie miesięcznej stawki opłaty za pobór wody i odprowadzanie ścieków w 2014 i 2015 roku (odpowiednio: 40 złotych i 30 złotych), wysokości wpłat dokonanych przez J. S. na czynsz i opłaty za media za przedmiotowy lokal mieszkalny w 2014 roku (266 złotych) i w 2015 roku, do września (376 złotych), wysokości niedopłaty związanej z lokalem za okres od stycznia 2014 roku do września 2015 roku (za czynsz i opłaty za media, tj. pobór wody i odprowadzanie ścieków, śmieci, konserwacja domofonu – kwota 14.247,32 złote).

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu w części.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu braku legitymacji procesowej po stronie powoda do dochodzenia odszkodowania ponad przysługujący mu uprzednio udział w prawie własności przedmiotowej nieruchomości, tj. ponad udział 14/16. W ocenie Sądu Rejonowego okoliczność, iż w dacie wytoczenia powództwa ustał stosunek współwłasności pomiędzy powodem a drugim współwłaścicielem P. S. nie zmienia charakteru prawnego roszczenia o zapłatę odszkodowania przez gminę za niedostarczenie lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku z art. 18 ust. 5 u.o.p.l. Roszczenie to obejmuje bowiem okres istniejącej współwłasności przedmiotowej nieruchomości i wobec tego mieści się w zakresie czynności zachowawczych, o których mowa w art. 207 k.c. Odrębną kwestią jest zagadnienie rozliczeń finansowych pomiędzy byłymi współwłaścicielami z tytułu należności przypadających za okres trwania współwłasności, i jako taka pozostaje ona poza zakresem zainteresowania stron niniejszego postępowania cywilnego.

W drugiej kolejności podnieść należy, że w przedmiotowej sprawie nie była kwestionowana zasada odpowiedzialności pozwanego wynikająca z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego (art. 18 ust. 5 u.o.p.l. w zw. z art. 471 k.c.). Roszczenie odszkodowawcze właściciela lokalu przeciwko gminie przewidziane w art. 18 ust. 5 u.o.p.l. w zw. z art. 417 k.c. obejmuje wynagrodzenie szkody w pełnej wysokości (zob. postanowienie SN z dnia 25 czerwca 2008 r., III CZP 46/08, LEX nr 437195; uchwała SN z dnia 16 maja 2012 r., III CZP 12/12, OSNC z 2012 r., nr 12, poz. 138). Przesłanką odpowiedzialności gminy jest niedostarczenie lokalu socjalnego osobie uprawnionej do jego otrzymania na mocy prawomocnego orzeczenia sądu oraz powstanie po stronie właściciela szkody.

W orzecznictwie sądów okręgu (...) dominował pogląd, że obowiązek odszkodowawczy gminy aktualizuje się dopiero wtedy, gdy właściciel lokalu wezwie ją do dostarczenia lokalu socjalnego, a zatem realizacja roszczenia jest zależna od woli uprawnionego (tak Sąd Okręgowy w Łodzi m.in. w sprawach o sygn. akt III Ca 808/10, III Ca 825/10, III Ca 1284/11, III Ca 1149/13, III Ca 1279/13). Trzeba zauważyć, iż w wyrokach z dnia 13 maja 2015 roku (V Ca 1/15 i V Ca 2/15) SN wskazał, że obowiązek gminy, o którym mowa w art. 18 ust. 5 u.o.p.l., polegający na złożeniu oferty najmu lokalu socjalnego jest korelatem uprawnienia osoby eksmitowanej do zawarcia umowy najmu, natomiast w relacji z właścicielem lokalu jest ściśle związany z wykonywaniem władzy publicznej w zakresie wykonywania zadań własnych przez jednostki samorządu terytorialnego i zapewnieniem wierzycielowi możliwości podjęcia skutecznej egzekucji. Przesłankę odpowiedzialności odszkodowawczej gminy za szkodę poniesioną przez właściciela za niedostarczenie lokalu socjalnego stanowi bezprawne zaniechanie wykonania obowiązku publicznoprawnego wynikającego z ustawy, a nie obowiązku wynikającego z orzeczenia sądowego. Brak stosunku zobowiązaniowego pomiędzy tymi podmiotami wyklucza zastosowanie art. 455 k.c. do określenia terminu, w którym powstaje obowiązek gminy do złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Brak ustawowego unormowania terminu wykonania obowiązku i zdarzeń, od których byłby uzależniony jego bieg, pozostaje bez wpływu na aktualizację obowiązku naprawienia szkody poniesionej przez właściciela wskutek braku możliwości podjęcia skutecznej egzekucji, dysponowania lokalem i osiągnięcia z tego tytułu dochodów lub poniesienia kosztów korzystania przez osoby eksmitowane z lokalu. Przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej gminy jest bezprawność działania polegająca na zaniechaniu wykonania obowiązku. W tym miejscu trzeba podkreślić, że SN wprost stwierdził, iż ustalenie faktu zaniechania wiąże się z wiedzą gminy o wyroku, którym zostało przyznane uprawnienie do lokalu socjalnego. Gmina nie jest stroną stosunku pomiędzy właścicielem a lokatorem. Jeżeli gmina uczestniczy w procesie realizując uprawnienie do wstąpienia do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego (art. 15 ust. 2 u.o.p.l.), wiedzę taką ma z chwilą jego wydania. **Uczestnictwo w procesie jest jednak uprawnieniem, a nie obowiązkiem, a zatem sama możliwość udziału w procesie wskutek zawiadomienia przez sąd nie jest równoznaczna z wiedzą o wyroku.** W takim przypadku ustalenie chwili uzyskania wiedzy musi nastąpić in casu z uwzględnieniem wszystkich okoliczności faktycznych. Dalej SN stwierdził, że obowiązek gminy powinien się aktualizować w momencie zawiadomienia przez dłużnika, że chce zrealizować przyznane mu uprawnienia albo w wypadku bezczynności dłużnika w momencie zawiadomienia przez wierzyciela (właściciela) o treści wyroku.

W niniejszej sprawie Miasto Ł. została powiadomiona o postępowaniu w przedmiocie eksmisji J. S. z przedmiotowego lokalu, o sygn. akt II C 144/13 Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, ale nie zgłosiło swojego udziału w charakterze interwenienta ubocznego, zarówno przed Sądem pierwszej, jak i drugiej instancji. Nie można zatem wymagać od pozwanej, aby ustalała w ramach własnej działalności, niejako „z urzędu”, czy i w jakiej dacie został wydany wyrok eksmisyjny oraz jaka jest jego treść. Wobec tego, strona pozwana w rozpoznawanej sprawie w pełni zasadnie twierdzi, że dopóki nie otrzymała odrębnego wezwania do zabezpieczenia lokalu socjalnego dla byłej lokatorki to nie powstał jej obowiązek odszkodowawczy. Dla tej oceny nie ma żadnego znaczenia okoliczność samego zawiadomienia Miasta Ł. o procesie eksmisyjnym. Trzeba bowiem podkreślić, że celem realizacji obowiązku Sądu prowadzącego sprawę o eksmisję z art. 15 ust. 2 u.o.p.l., tj. zawiadomienia gminy o postępowaniu, nie jest doprowadzenie do stanu wymagalności ewentualnego, przyszłego roszczenia odszkodowawczego z art. 18 ust. 5 u.o.p.l., lecz umożliwienie gminie zajęcia stanowiska w przedmiocie wystąpienia przesłanek ustawowych do przyznania osobie eksmitowanej uprawnienia do lokalu socjalnego. Natomiast dzięki udziałowi w procesie gmina dowiaduje się o potrzebie zapewnienia lokalu socjalnego, tak aby realizować obowiązek przeciwdziałania bezdomności. Uprawnienie gminy do wstąpienia do sprawy nie ma żadnego związku z roszczeniem odszkodowawczym z art. 18 ust. 5 u.o.p.l. W niniejszej sprawie, powód pismem z dnia 13 sierpnia 2014 roku zwrócił się do Gminy Ł. o przedstawienie eksmitowanej J. S. propozycji najmu lokalu socjalnego, które zostało doręczone Gminie Ł. w dniu 21 sierpnia 2014 roku (okoliczność bezsporna). Wobec tego, świadczenie odszkodowawcze na rzecz powoda należy przyznać od dnia 22 sierpnia 2014 roku do 14 września 2015 roku – data

końcowa zgodnie z żądaniem pozwu. Za miesiąc sierpień 2014 roku powodowi przyznano odszkodowanie za 10 dni, a za wrzesień 2015 roku – za 14 dni, zaś za pozostałe miesiące – w pełnych okresach.

Bezsporne w sprawie jest, iż byłej najemczyni w związku z orzeczeniem eksmisji przysługuje prawo do lokalu socjalnego, a lokal taki nie został zapewniony, w związku z czym nadal zajmuje ona przedmiotowy lokal mieszkalny. Niewątpliwie zatem, również i druga przesłanka została spełniona – wystąpiła szkoda.

W kwestii wysokości szkody, w ocenie Sądu Rejonowego zebrany materiał dowodowy prowadzi do wniosku, że powód wykazał, iż na skutek niedostarczenia lokalu socjalnego przez stronę pozwaną poniósł szkodę. Za okres od 22 sierpnia 2014 roku do

14 września 2015 roku Sąd ustalił wysokość czynszu za lokal przyjmując niesporną pomiędzy stronami stawkę miesięczną, tj. 169,49 złotych, na łączną kwotę 2.110,01 złotych. Następnie mając na uwadze treść obowiązujących przepisów, tj. § 1 pkt 2a uchwały nr LXXVII/1621/13 Rady Miejskiej w Ł. z dnia 13 grudnia 2013 roku w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawki tej opłaty dla nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy, w związku z nieselektywną zbiórką odpadów z przedmiotowej nieruchomości, Sąd Rejonowy przyjął w roku 2014 i 2015 stawkę

w kwocie 12 złotych miesięcznie za jednego mieszkańca. Wobec tego, opłata za wywóz odpadów w przedmiotowym okresie wyniosła łącznie kwotę 168 złotych. Sąd uwzględnił także opłatę za pobór wody i odprowadzanie ścieków w 2014 roku (40 złotych/miesięcznie)

i w 2015 roku (30 złotych/miesięcznie), która łącznie w przedmiotowym okresie wyniosła kwotę 470 złotych. Łącznie wartość odszkodowania ustalono na kwotę 2.748,01 złotych (2.110,01 + 168 + 470). Sąd Rejonowy nie uwzględnił żądanej w pozwie kwoty tytułem opłaty za konserwację domofonu w wysokości po 3,50 złotych (łącznie 49 złotych), z uwagi na treść art. 2 ust. 8a w zw. z art. 9 ust. 5 u.o.p.l. Zgodnie bowiem z powołaną regulacją

w stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, natomiast u.o.p.l. do wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, obciążających właściciela zalicza wprost opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty: konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów, zarządzania nieruchomością, utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni, ubezpieczenia nieruchomości.

Mając na uwadze, iż w okresie sierpień 2014 – wrzesień 2015 rok była lokatorka J. S. na czynsz i opłaty za media za przedmiotowy lokal mieszkalny w 2014 roku uiściła kwotę 266 złotych i w 2015 roku – kwotę 376 złotych, Sąd stosownie do stanowiska strony powodowej zaprezentowanego w pozwie (zob. k. 5), pomniejszył kwotę odszkodowania, tj. kwotę 2.748,01 złotych o kwotę wpłat byłej lokatorki. Wobec powyższego, Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.106,01 złotych (2.748,01 zł – 642 zł).

W pozostałym zakresie, Sąd pierwszej instancji powództwo oddalił.

O odsetkach od zasądzonej kwoty Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 481

w zw. z art. 455 k.c. Sąd uznał, że mogą być one naliczane – zgodnie z żądaniem pozwu – od dnia wytoczenia powództwa, tj. od dnia 12 lutego 2016 roku do dnia zapłaty, albowiem pozwany był wzywany do zapłaty jeszcze przed wszczęciem procesu (k. 27). Zasądzono odsetki ustawowe za opóźnienie.

Powód wygrał postępowanie w 68%, zaś pozwana w 32%, a zatem o kosztach postępowania należało orzec na podstawie zasady stosunkowego rozdzielenia kosztów

z art. 100 k.p.c. Łączne koszty poniesione przez powoda to kwota 1.371 złotych (154 zł – opłata od pozwu; 1.200 zł – wynagrodzenie pełnomocnika; 17 zł – opłata od pełnomocnictwa), zaś koszty strony pozwanej to kwota 1.200 zł (wynagrodzenie pełnomocnika). Dokonując stosunkowego rozdzielenia kosztów (932,28 zł – 384 zł), należało zasądzić od pozwanej na rzecz powoda kwotę 548,28 złotych.

Sygn. akt III Ca 1713/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lutego 2017 r.

Sąd Okręgowy w Łodzi III Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Radosław Olewczyński (ref.)**

Sędziowie : **SO Grażyna Młynarska-Wróblewska**

SR (del.) Wioletta Sychniak

Protokolant: **Monika Bura**

po rozpoznaniu w dniu 20 lutego 2017 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. Z.**

przeciwko **Miastu Ł.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 26 sierpnia 2016 r. wydanego w sprawie III C 372/16

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 w ten sposób, że:

a. zasądzoną od Miasta Ł. na rzecz Z. Z. należność główną obniża z kwoty 2.106,01 zł (dwa tysiące sto sześć złotych jeden grosz) do kwoty 1.597,23 zł (tysiąc pięćset dziewięćdziesiąt siedem złotych dwadzieścia trzy grosze);

b. zasądzoną od Miasta Ł. na rzecz Z. Z. należność z tytułu kosztów procesu obniża z kwoty 548,28 zł (pięćset czterdzieści osiem złotych dwadzieścia osiem groszy) do kwoty 135,38 zł (sto trzydzieści pięć złotych trzydzieści osiem groszy);

2. oddala apelację w pozostałym zakresie;

3. zasądza od Z. Z. na rzecz Miasta Ł. kwotę 125,72 zł (sto dwadzieścia pięć złotych siedemdziesiąt dwa grosze) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 26 sierpnia 2016 r., wydanym w sprawie z powództwa Z. Z. przeciwko Miastu Ł. o zapłatę, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.106,01 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 12 lutego 2016 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 548,28 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, oddalając powództwo w pozostałej części.

Sąd I instancji ustalił, że do dnia 14 września 2015 r. powód był w 14/16 części współwłaścicielem nieruchomości położonego w Ł. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta Nr (...) oraz że w budynku na tej

nieruchomości znajduje się lokal mieszkalny Nr (...), w którym na podstawie umowy najmu mieszkała J. S.. Prawomocnym wyrokiem z dnia 14 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi nakazał J. S. opróżnienie tego mieszkania, przyznając jej uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i nakazując wstrzymanie wykonania tego orzeczenia do czasu przedstawienia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu takiego lokalu; w postępowaniu tym Miasto Ł. nie brało udziału, choć zostało o nim zawiadomione. Pismem doręczonym w dniu 21 sierpnia 2014 r. powód zwrócił się do Miasta Ł. o przedstawienie J. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, a pismem z dnia 6 października 2015 r. – do zapłaty na jego rzecz kwoty 3.964,83 zł tytułem wyrównania szkody poniesionej w związku z niewykonaniem przez gminę tego obowiązku. J. S. nadal zamieszkuje w przedmiotowym lokalu.

(...) dostarczane do lokali w budynku na nieruchomości rozlicza jej zarządca i dla każdego lokalu prowadzi związane z tymi rozliczeniami karty kontowe. Za wywóz śmieci opłata wynosi 12,00 zł miesięcznie od osoby i wynika z przepisów gminnych o nieselektywnej zbiórce odpadów. Przedmiotowy lokal nie jest opomiarowany w zakresie zużycia wody i odprowadzania ścieków, a wobec tego rozliczany jest ryczałtowo; faktycznie poniesione koszty pokrywane są z uiszczanych przez lokatorów zaliczek. W przypadku lokalu zajmowanego przez J. S. miesięczne stawki opłat z tego tytułu wynosiły w 2014 r. 40,00 zł miesięcznie, a w okresie od stycznia do sierpnia 2015 r. – 30,00 zł miesięcznie. Za konserwację domofonu pobiera się od lokatorów po 3,50 zł miesięcznie. Wysokość miesięcznego czynszu najmu w okresie od marca 2014 r. do września 2015 r. wynosiła 169,49 zł. J. S. dokonywała pewnych wpłat z tytułu powyższych należności i w 2014 r. wpłaciła łącznie 266,00 zł, a w 2015 r. 376,00 zł.

Oceniając zasadność dochodzonych roszczeń, Sąd meriti nie podzielił zarzutu strony pozwanej, że powodowi nie przysługuje legitymacja procesowa do dochodzenia odszkodowania w zakresie przekraczającym część proporcjonalną do jego udziału we współwłasności nieruchomości. Stał na stanowisku, że niczego nie zmienia tu fakt ustania stosunku współwłasności, ponieważ Z. Z. dochodzi należności za okres, w którym stosunek ten jeszcze istniał, a wobec tego wystąpienie z takim roszczeniem mieści się w zakresie czynności zachowawczych w rozumieniu art. 209 k.p.c. Sąd podniósł, że w rozpoznawanej przez niego sprawie nie była kwestionowana zasada odpowiedzialności pozwanego oparta na art. 18 ust. 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 2016 r., poz. 1610 ze zm.) w związku z art. 417 k.c. Obowiązek złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego jest korelatem uprawnienia osoby eksmitowanej, natomiast w relacji z właścicielem lokalu należy go uznać za obowiązek publicznoprawny w zakresie wykonywania przez jednostki samorządu terytorialnego zadań własnych zmierzających do zapewnienia wierzycielowi możliwości podjęcia skutecznej egzekucji. Skoro pomiędzy gminą i właścicielem lokalu nie ma stosunku zobowiązaniowego, to do określenia terminu, w którym powstaje obowiązek gminy, nie ma zastosowania art. 455 k.c., ale mimo tego obowiązek naprawienia szkody poniesionej przez właściciela lokalu aktualizuje się w związku z zaniechaniem przedstawienia eksmitowanemu lokatorowi oferty zawarcia umowy najmu w chwili uzyskania przez gminę wiedzy o wyroku, w którym przyznano uprawnienie do lokalu socjalnego. Sąd zaznaczył, że taką wiedzę gmina może uzyskać – jeśli bierze udział w sprawie eksmisyjnej – w chwili wydania orzeczenia kończącego postępowanie, jednak uczestnictwo w procesie jest uprawnieniem, a nie obowiązkiem, a sama możliwość udziału w procesie nie jest równoznaczna z wiedzą o wyroku – a zatem w innej sytuacji ustalenie chwili uzyskania wiedzy winno nastąpić z uwzględnieniem wszystkich okoliczności sprawy. Obowiązek gminy aktualizuje się w szczególności w momencie zawiadomienia jej przez dłużnika, że chce zrealizować przyznane mu uprawnienie, albo w chwili wezwania gminy przez wierzyciela do wypełnienia ustawowego obowiązku wobec bezczynności lokatora. W sprawie niniejszej Miasto Ł. nie brało udziału w sprawie eksmisyjnej, a zatem jej obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego powstał od dnia następnego po otrzymaniu wezwania od powoda, tj. od 22 sierpnia 2014 r. W związku z powyższym Sąd uznał, że należne odszkodowanie powinno obejmować okres od tego dnia do 14 września 2015 r. jako końcowej daty wskazanej w pozwie, przyjmując za bezspornie wykazane w postępowaniu dowodowym, że byłby najemczyni przysługujące prawo do lokalu socjalnego, jak również że powód poniósł szkodę wobec faktu, iż J. S. we wskazanym okresie nie opuściła zajmowanego mieszkania wobec niezapewnienia jej lokalu socjalnego przez gminę.

Ustalając wysokość należnego odszkodowania, Sąd Rejonowy wskazał, że wysokość czynszu należnego za okres od 22 sierpnia 2014 r. do 14 września 2015 r. przy przyjęciu stawki 169,49 zł miesięcznie wynosi 2.110,01 zł, a stawka opłat za wywóz śmieci w kwocie po 12,00 zł miesięcznie uzasadnia wyliczenie należności z tego tytułu za 14 miesięcy w kwocie 168,00 zł. Opłata za pobór wody i odprowadzanie ścieków w 2014 r. wynosiła 40,00 zł miesięcznie, a w 2015 r. 30,00 zł miesięcznie, wobec czego łączna należność w przedmiotowym okresie to 470,00 zł. W sumie powyższe kwoty dają 2.748,01 zł, przy czym Sąd zaznaczył, że nie uwzględnił żądania wliczenia do niej opłat za konserwację domofonu, ponieważ w myśl art. 9 ust. 5 w związku z art. 2 ust. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm.) wydatki te obciążają właściciela lokalu, a tym samym nie mogą być pobierane od lokatora. Wobec faktu, że wpłaty samej J. S. w łącznej kwocie 642,00 zł zmniejszyły zakres szkody powoda, Sąd pomniejszył o tę sumę należne odszkodowanie, zasądzając ostatecznie od Miasta Ł. 2.106,01 zł i oddalając powództwo w pozostałej części. Odsetki za opóźnienie przyznano Z. Z., zgodnie ze zgłoszonym żądaniem, od dnia wniesienia pozwu, mając na uwadze, że art. 455 k.c. uzasadniał ich naliczanie już od chwili wcześniej dokonanego wezwania do zapłaty. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., przyjmując, że powód wygrał sprawę w 68 %.

Od wyroku tego wniósł apelację pozwany, zaskarżając go w części zasądzonej od niego na rzecz powoda kwotę 649,01 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, domagając się jego zmiany poprzez oddalenie powództwa w tej części i zasądzenie od powoda na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania przed Sądami obu instancji według norm przepisanych z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono naruszenie:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie obowiązku wszechstronnego rozważenia zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, co doprowadziło do sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią tego materiału i przejawiało się w uznaniu, że:

wysokość miesięcznych kosztów dostawy wody do przedmiotowego lokalu wynosiła 40,00 zł w 2014 r., podczas gdy z zeznań świadka K. H. i karty lokalu wynikało, że rzeczywiste koszty dostawy wody w tym okresie czasu wynosiły 23,69 zł miesięcznie;

strona powodowa wykazała wysokość szkody poniesionej w związku z zapewnieniem dostaw wody do przedmiotowego lokalu w 2015 r., podczas gdy z zeznań świadka K. H. i karty lokalu wynikało jedynie to, w jakiej wysokości należne były zaliczki na poczet tych kosztów;

do wyliczenia szkody z tytułu kosztów wywozu śmieci i dostaw wody należy przyjąć okres pełnych 14 miesięcy, podczas gdy jednocześnie Sąd wskazał, że pozwany ponosi odpowiedzialność na okres od 22 sierpnia 2014 r. do 14 września 2015 r., co stanowi okres 12,8 miesiąca;

- art. 417 k.c. w związku z art. 18 ust. 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 2016 r., poz. 1610 ze zm.) poprzez ich niewłaściwą wykładnię i uznanie, że pozwany ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą od dnia następnego po uzyskaniu wiedzy o prawomocnym wyroku przyznającym uprawnienie do lokalu socjalnego, podczas gdy postawienie zarzutu bezprawnego zaniechania możliwe jest dopiero po upływie okresu czasu pozwalającego na dostarczenie lokalu socjalnego w normalnym toku czynności podjętych bez nieuzasadnionej zwłoki;
- art. 209 k.c. poprzez jego niewłaściwą wykładnię i uznanie, że powodowi przysługiwała legitymacja procesowa czynna do dochodzenia odszkodowania również w zakresie przypadającym na udział drugiego współwłaściciela nieruchomości, podczas gdy do ustania stosunku współwłasności doszło przed wytoczeniem powództwa.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od skarżącego na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego w tym postępowaniu według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy ustalił dodatkowo następujące okoliczności faktyczne:

Rzeczywisty koszt dostawy wody do przedmiotowego lokalu i odbioru stamtąd nieczystości w roku 2014 w przeliczeniu na 1 miesiąc wynosił 23,69 zł (karta lokalu za rok 2014, k. 30).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się w dużej mierze uzasadniona.

Rację ma skarżący, zarzucając Sądowi I instancji błędy popełnione przy ustalaniu stanu faktycznego sprawy. W świetle art. 18 ust. 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 2016 r., poz. 1610 ze zm.) szkodą, jaką ponosi właściciel lokalu, jest przede wszystkim uszczerbek majątkowy, jakiego doznał wskutek tego, że zamieszkujący w lokalu były najemca nie uiszcza odszkodowania w wysokości równej czynszowi najmu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłby obowiązany opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł, choć możliwe jest wystąpienie także szkód innego rodzaju. Wobec powyższego, dla celów ustalenia rozmiaru odszkodowania istotne jest stwierdzenie wysokości opłat obciążających lokatora. Wydaje się, że Sąd meriti błędnie utożsamiał opłaty z tytułu dostarczania wody i odbioru nieczystości z wnoszonymi z góry przez lokatora zaliczkami na pokrycie należności z tego tytułu. Zauważyć należy, że ustalenie wysokości zaliczek i obowiązku ich uiszczenia przez lokatorów są tylko elementami swego rodzaju mechanizmu pozwalającego zarządcy nieruchomości dysponować wystarczającymi do dokonania zapłaty funduszami już w chwili określenia przez dostawcę mediów wysokości jego należności, co ma umożliwić mu spełnienie świadczenia w terminie płatności; czymś zupełnie innym jest natomiast rzeczywista cena dostawy wody i odbioru ścieków w części dotyczącej danego lokalu, którą lokator jako odbiorca tych mediów ostatecznie zobowiązany jest zapłacić. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego zarządca ustala, czy pobrane zaliczki wystarczyły na zapłatę wobec dostawcy i rozlicza się z lokatorami, zwracając pozostałości zaliczek bądź wzywając do uiszczenia dopłat. Trafnie wskazuje skarżący, że przyjęte przez Sąd Rejonowy za podstawę wyliczeń kwoty 40,00 zł w roku 2014 i 30,00 zł w roku 2015 nie są rzeczywistymi należnościami związanymi z pobraną wodą i odebranymi ściekami, które przypadły na lokal zajmowany przez J. S. i które musiał ewentualnie pokryć za nią powód, ale tylko należnymi zaliczkami na ten cel. W konsekwencji przyznać trzeba, że Sąd ten nie poczynił ustaleń w zakresie należytego wykazania przez Z. Z. wysokości szkody związanej z opłatami za wodę i odbiór nieczystości. Na podstawie materiału dowodowego z akt sprawy przyjąć należy, że w roku 2014 wysokość kosztów związanych z tymi mediami i przypadającymi na przedmiotowy lokal była równa 23,69 zł za każdy miesiąc – co wynika z niekwestionowanych danych zawartych w karcie lokalu sporządzonej przez zarządcę potwierdzonych zeznaniami świadka K. H. odnoszącymi się do mechanizmu rozliczania zaliczek – natomiast w odniesieniu do roku 2015 powód po prostu nie sprostał ciężarowi udowodnienia tej okoliczności, poprzestając na udowodnieniu wysokości ustalonych wówczas miesięcznych zaliczek.

Zgodzić się też trzeba z kolejnym zarzutem podniesionym przez autora apelacji, choć – jak się wydaje – odnosi się on nie tyle do prawidłowości ustaleń faktycznych, ile do trafności podjętej przez Sąd decyzji, że na poniesioną przez powoda szkodę składa się nie część należności przypadającej za sierpień 2014 r. i wrzesień 2015 r., ale całość, choć równocześnie uznano, iż dochodzone pozwem roszczenie jest zasadne w odniesieniu do szkody poniesionej w związku z zajmowaniem przez J. S. przedmiotowego lokalu tylko przez część tych miesięcy. W ocenie Sądu uchybienie to dotyczy raczej prawa materialnego, a więc ustalenia wysokości odszkodowania w rozmiarze przenoszącym wielkość rzeczywiście poniesionej szkody, niemniej jednak zarzut ten jest zasadny. Skoro chodzi o uszczerbek majątkowy, który Z. Z. poniósł wskutek tego, że lokatorka zamieszkiwała w lokalu przez kilkanaście dni w danym miesiącu, to nie ulega wątpliwości, że szkoda ta równa jest – w zakresie opłat za dostarczaną wodę i odebrane ścieki – proporcjonalnej do tego okresu czasu części należności miesięcznej.

Rację ma też skarżący, że powód nie miał legitymacji czynnej do dochodzenia odszkodowania w części należnej drugiemu ze współwłaścicieli nieruchomości. Sąd I instancji na uzasadnienie swojego stanowiska wskazał, że roszczenie obejmuje okres, w którym powód był współwłaścicielem nieruchomości, oraz że jego dochodzenie mieści się w ramach czynności zachowawczych, jednak argument ten nie jest wystarczający dla poparcia postawionej w

ten sposób tezy. W istocie, w orzecznictwie wyrażono pogląd, że współwłaściciel nieruchomości może dochodzić od gminy odszkodowania w pełnej wysokości za szkodę wynikłą z niedostarczenia uprawnionemu lokatorowi lokalu socjalnego [art. 209 k.c. w związku z art. 417 k.c. i art. 18 ust. 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 2016 r., poz. 1610 ze zm.)] (tak w uchwale SN z dnia 3 grudnia 2014 r., III CZP 92/14, OSNC Nr 10 z 2015 r., poz. 113). Wskazano, że wierzytelność z tytułu czynszu najmu, podobnie zresztą jak i inne przychody, jakie rzecz wspólna przynosi, stanowi składnik pewnej gospodarczej całości i nie jest przeto wierzytelnością przypadkowo powstałą dla kilku osób, ale wierzytelnością wspólną, przypadającą kilku osobom związanym węzłem współwłasności i powstałą ze względu na tę współwłasność, co uzasadnia mniemanie, że dochodzenie roszczenia o naprawienie szkody będącej skutkiem niezaspokojenia tej wierzytelności ma na celu zachowanie wspólnego współwłaścicielom prawa. Zaznaczono także, że skoro przychody z rzeczy wspólnej przypadają określonej grupie współwłaścicieli ze względu na łączący ich stosunek współwłasności i z tego względu stanowią składnik pewnej gospodarczej całości, to w konsekwencji nie mogą mieć do nich zastosowanie przepisy o zobowiązaniach podzielnych. Z tymi tezami – jak również z wynikającą z nich konkluzją – można się zgodzić. Zauważyć należy jednak, że odnoszą się one wyłącznie do sytuacji, kiedy w chwili dochodzenia przez powoda roszczenia odszkodowawczego jest on w dalszym ciągu związany z innymi osobami węzłem współwłasności rzeczy. Jeśli natomiast współwłasność już nie istnieje, to należność, której powód dochodzi, z pewnością nie stanie się składnikiem gospodarczej całości związanej z zarządzaniem rzeczą wspólną, wobec czego nie będzie służyć zachowaniu wspólnego prawa ani też nie ma już podstaw do uznania jej za wierzytelność niepodzielną. Wywody te korelują z treścią art. 209 k.c., z którego jasno wynika, że prawo dokonywania czynności zachowawczych wobec rzeczy wspólnej we własnym imieniu, ale na rzecz innych osób, ma jedynie współwłaściciel; w odniesieniu do dochodzenia roszczeń na drodze sądowej oznacza to, że współwłaściciel ten wytacza powództwo zmierzające do zachowania wspólnego prawa we własnym imieniu, ale działa w ten sposób także na rzecz innych współwłaścicieli. Z chwilą ustania współwłasności osoba taka jednak przestaje być współwłaścicielem legitymowanym z mocy art. 209 k.c. do tego rodzaju działań, które zresztą nie mogłyby zmierzać do zachowania wspólnego prawa, jeśli wspólność tego prawa już nie istnieje. Ponieważ nie zachodzi już szczególna sytuacja opisana w powołanej wyżej uchwale SN uzasadniająca traktowanie wierzytelności pieniężnej z tytułu odszkodowania jako niepodzielnej, należy uznać, że zobowiązanie gminy jest w realiach sprawy niniejszej podzielne, a Z. Z. z chwilą ustania współwłasności utracił legitymację procesową do dochodzenia całości należności i uprawniony jest do żądania tylko części odszkodowania proporcjonalnej do udziału we współwłasności, jaki mu przysługiwał w okresie, w którym szkoda zaistniała.

Chybiony jest natomiast zarzut dotyczący określenia chwili, od której rozpoczyna się odpowiedzialność pozwanego za szkodę wyrządzoną powodowi, w ramach którego Miasto Ł. wywodzi, że postawienie mu zarzutu zawinonego zaniechania możliwe jest dopiero po upływie czasu pozwalającego na dostarczenie lokalu socjalnego w normalnym toku czynności podjętych bez nieuzasadnionej zwłoki, przy czym skarżący jest zdania, że z uwagi na konieczność dokonania przez gminę szeregu czynności w postaci wyszukania odpowiedniego lokalu w zasobie gminnym, jego przygotowanie do wynajmu, wydania skierowania i wezwanie osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i podpisanie tej umowy okres taki trwałby w realiach rozpoznawanej sprawy od 22 sierpnia 2014 r. do 30 września 2014 r. Stanowiska takiego podzielić nie można. Przede wszystkim podpisanie umowy najmu lokalu socjalnego nie jest czynnością, która mogłaby mieć jakikolwiek wpływ na kwestię zasadności roszczeń dochodzonych pozwem, ponieważ ewentualne zaniechania pozwanego skutkujące powstaniem po jego stronie obowiązku odszkodowawczego mogą zachodzić tylko w związku z niepodjęciem działań zmierzających do przedstawienia uprawnionemu oferty zawarcia umowy najmu; jeśli oferta taka zostanie przedstawiona, to ewentualne późniejsza zwłoka związana z podpisaniem umowy nie ma znaczenia dla właściciela lokalu, który wszakże już bez przeszkód może wszcząć wobec lokatora postępowanie egzekucyjne. Jeśli chodzi natomiast o pozostałe czynności wymienione przez autora apelacji, to Sąd II instancji nie widzi uzasadnionych powodów, by trwały one przez postulowany przez niego okres czasu, o ile gmina zachowałaby należytą staranność przy wywiązywaniu się z nałożonych na nią obowiązków publicznoprawnych. Z wywodów skarżącego wydaje się wynikać, że dla Miasta Ł. zgłoszenie żądania przydzielenia uprawnionemu lokalu socjalnego jest swego rodzaju niespodzianką, do której nie sposób było przygotować się wcześniej i na którą można zareagować dopiero po wpływie konkretnego wniosku. Sąd nie może zgodzić się z taką oceną sytuacji. Obowiązek zapobiegania bezdomności, w tym także przydzielania osobom,

wobec których zapadł wyrok eksmisyjny, lokali socjalnych, wynika z ustawy i jest znany skarżącemu; nie ulega również wątpliwości, że w mieście tak dużym jak Ł. wnioski w tym przedmiocie wpływają regularnie i często. Normalną praktyką jednostki samorządu terytorialnego zamierzającej wywiązać się z tego rodzaju zadań z należytą starannością winno być zabezpieczenie odpowiedniej – choćby nawet niewielkiej – stałej puli wyremontowanych lokali socjalnych przygotowanych dla przyszłych lokatorów – właśnie po to, by na składane wnioski reagować niezwłocznie, nie narażając właścicieli lokali na szkody spowodowane koniecznością tolerowania w dalszym ciągu zajmowania ich własności przez osoby trzecie. Sąd oczywiście zdaje sobie sprawę z tego, że Miasto Ł. przeznacza posiadane środki finansowe raczej na inne cele aniżeli na zabezpieczenie możliwości wywiązywania się z ustawowego obowiązku niezwłocznego zapewnienia lokalu osobom eksmitowanym, przerzucając samowolnie to zadanie na właścicieli lokali, jednak trudno podzielić tezę, że nie można pozwanemu z tej przyczyny postawić zarzutu bezprawnego, a nawet zawinionego zaniechania. W konsekwencji przyjąć trzeba, że pozwany nie wywiązał się ze swego obowiązku bezpośrednio po zgłoszeniu wniosku o przydzielenie J. S. lokalu socjalnego, choć mógł i powinien był to uczynić, o ile zachowałby staranność wymaganą w państwie prawa od wspólnoty terytorialnej, której zadaniem jest wypełnianie obowiązków publicznoprawnych w zakresie ochrony tak fundamentalnych praw jej członków, jak prawo własności i prawo do uniknięcia bezdomności. Uzasadnia to uznanie, że stan rzeczy uzasadniający odpowiedzialność pozwanego za wyrządzoną powodowi szkodę zachodzi już od chwili wezwania gminy przez właściciela lokalu do wypełnienia jej ustawowego obowiązku wobec lokatora, któremu przyznano uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

W dalszej kolejności należy powyższe rozważania o trafności zastosowania prawa w sprawie niniejszej przenieść na grunt arytmetyki i przeprowadzić wyliczenia zmierzające do określenia rozmiaru szkody i należnego powodowi odszkodowania. Rację ma skarżący, że okres czasu objęty pozwem to w rzeczywistości 12,8 miesiąca, a nie – jak przyjął w odniesieniu do niektórych składników naliczanych opłat – 14 miesięcy, ponieważ oprócz 12 pełnych miesięcy (wrzesień 2014 – sierpień 2015) powództwo dotyczyło 10 dni sierpnia 2014 r. ($10 : 31 = 0,32$) i 14 dni września 2015 r. ($14 : 30 = 0,47$). Zważywszy więc, że czynsz najmu był w tym czasie stały, oznacza to, iż z tego tytułu J. S. obciążał obowiązek zapłaty kwoty 2.169,47 zł ($169,49 \text{ zł/miesiąc} \times 12,8 \text{ miesiąca} = 2.169,47$). Łączna opłata za wywóz śmieci w tym czasie wynosiła 153,60 zł ($12,00 \text{ zł/miesiąc} \times 12,8 \text{ miesiąca} = 153,60 \text{ zł}$). Jeśli chodzi o opłaty za dostarczenie wody i odbiór nieczystości, to – jak powiedziano wyżej – w odniesieniu do roku 2015 rozmiar szkody w ogóle nie został wykazany i możliwe jest wyliczenie wysokości obciążających lokatorkę świadczeń tylko w objętym pozwem okresie roku 2014, a więc za okres 4,32 miesiąca przy przyjęciu stawki opłaty wynoszącej 23,69 zł/miesiąc, co daje 102,34 zł ($23,69 \text{ zł/miesiąc} \times 4,32 \text{ miesiąca} = 102,34 \text{ zł}$). Suma tych należności wynosi 2.425,41 zł ($2.169,47 \text{ zł} + 153,60 \text{ zł} + 102,34 \text{ zł} = 2.425,41 \text{ zł}$). Szkada ta zmniejszyła się jednak wskutek uiszczenia przez J. S. w kolejnych miesiącach pewnych kwot zmniejszających zakres jej zadłużenia. Nie można zgodzić się z Sądem Rejonowym, że wpłata w kwocie 60,00 zł dokonana w sierpniu 2014 r. może być w całości zostać zaliczona na poczet należności za okres czasu objęty pozwem, ponieważ za okres od 22 sierpnia 2014 r. do 31 sierpnia 2014 r. przypada tylko jej część, proporcjonalna do wskazanej części miesiąca, tj. 20,00 zł ($62,00 \text{ zł} \times 8/31 = 20$). Oznacza to, że wpłaty J. S. zmniejszyły szkodę właścicieli nieruchomości nie o 642,00 zł, jak przyjął Sąd I instancji, ale o 600,00 zł, a zatem rozmiar tej szkody zamyka się ostatecznie kwotą 1.825,41 zł ($2.425,41 \text{ zł} - 600,00 \text{ zł} = 1.825,41 \text{ zł}$) i tyle też powinno wynieść należne współwłaścicielom odszkodowanie wyrównujące tę szkodę. Ponieważ jednak – jak powiedziano wyżej – powód jest legitymowany do dochodzenia tylko takiej części tego świadczenia, która jest proporcjonalna do udziału we współwłasności przysługującego mu w okresie objętym pozwem, jego powództwo może zostać uwzględnione jedynie do wysokości kwoty 1.597,23 zł ($1.825,41 \text{ zł} \times 14/16 = 1.597,23 \text{ zł}$). Na marginesie dodać można, że powyższe ustalenia w zakresie, w jakim wyliczono należność z tytułu czynszu najmu na wyższą kwotę niż uczynił to Sąd meriti, a z kolei rozmiar wpłat lokatorki zmniejszającej zakres szkody na kwotę niższą – a zatem na niekorzyść skarżącego – nie narusza w żadnym razie art. 384 k.p.c. Ustalenia sądu pierwszej instancji nie są dla sądu drugiej instancji wiążące, w związku z czym obowiązek ich dokonywania istnieje niezależnie od tego, czy wnoszący apelację podniósł zarzut dokonania wadliwych ustaleń faktycznych lub ich braku. Nie można byłoby więc skutecznie czynić Sądowi odwoławczemu zarzutu z tego powodu, że jego ustalenia okazały się mniej korzystne dla strony skarżącej, ustanowiony bowiem przez ustawodawcę w art. 384 k.p.c. zakaz reformationis in peius dotyczy jedynie uchylecia lub zmiany

wyroku na niekorzyść strony wnoszącej apelację, co w niniejszej sprawie nie zachodzi (tak np. w wyroku SN z dnia 13 kwietnia 2012 r., III CSK 214/11, OSNC Nr 11 z 2012 r., poz. 134).

Powyższe wyliczenia uzasadniają zastosowanie art. 386 § 1 k.p.c. i zmianę zaskarżonego wyroku poprzez obniżenie zasądzonej od strony pozwanej należności do kwoty 1.597,23 zł; dalej idące wnioski apelacyjne są bezzasadne i złożony środek zaskarżenia w tej części musi zostać oddalony na podstawie art. 385 k.p.c. Zmiana orzeczenia merytorycznego skutkować musiała także korektą rozstrzygnięcia o kosztach procesu poniesionych przez strony przed Sądem I instancji. Zasada rozliczenia tych kosztów pozostaje niezmienna i opiera się na art. 100 k.p.c., natomiast obecnie stwierdzić trzeba, że Z. Z. wygrał sprawę jedynie w 51,94 % ($1.597,23 \text{ zł} : 3.074,83 \text{ zł} \times 100 \% = 51,94 \%$). Ponieważ – jak prawidłowo wyliczył Sąd Rejonowy – łączne koszty procesu poniesione przez strony zamykają się kwotą 2.571,00 zł, na pozwanego, który przegrał sprawę w opisaney wyżej części, przypada z nich kwota 1.335,38 zł ($2.571,00 \text{ zł} \times 51,94 \% : 100 \% = 1.335,38 \text{ zł}$), a zważywszy, że w rzeczywistości poniesione przez niego koszty wyniosły 1.200,00 zł, powinien on zwrócić powodowi różnicę pomiędzy tymi sumami w kwocie 135,38 zł ($1.335,38 \text{ zł} - 1.200,00 \text{ zł} = 135,38 \text{ zł}$).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono również na podstawie art. 100 k.p.c., mając na uwadze to, że apelacja została uwzględniona jedynie w części. Miasto Ł. zaskarżyło wyrok co do kwoty 649,01 zł, natomiast w rezultacie tego zaskarżenia zasądzona należność uległa obniżeniu o kwotę 507,78 zł ($2.106,01 \text{ zł} - 1.597,23 \text{ zł} = 507,78 \text{ zł}$), co oznacza, że w postępowaniu apelacyjnym strona pozwana wygrała sprawę w 78,39 % ($507,78 : 649,01 \text{ zł} \times 100 \% = 78,39 \%$). Na koszty poniesione przez strony na tym etapie postępowania złożyły się – po stronie powodowej wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 180,00 zł, obliczone na podstawie § 10 ust. 1 pkt. 1 w związku z § 2 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804) w brzmieniu pierwotnym, a po stronie pozwanej wynagrodzenie pełnomocnika w tej samej wysokości i wynikające z tych samych przepisów oraz opłata od apelacji w kwocie 33,00 zł – razem 393,00 zł. Jeśli skarżący wygrał sprawę w postępowaniu apelacyjnym w 78,39 %, to taką część kosztów tego postępowania winien ponieść powód, czyli kwotę 305,72 zł ($393,00 \text{ zł} \times 78,39 \% : 100 \% = 305,72 \text{ zł}$), a ponieważ w rzeczywistości wyłożył jedynie 180,00 zł, to zobowiązany jest zwrócić skarżącemu różnicę pomiędzy tymi sumami w kwocie 125,72 zł ($305,72 \text{ zł} - 180,00 \text{ zł} = 125,72 \text{ zł}$).