

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 stycznia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Radomska-Stęplewska (spr.)

Sędzia: SO Beata Woźniak

Sędzia: SR del. Dominik Stawicki

Protokolant: st. sekr. sąd. Monika Kwitowska

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2014 roku w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa A. M. i K. M.

przeciwko Miastu P.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu

z dnia 28 czerwca 2013 roku

sygn. akt XII C 327/12

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 300 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

/-/ B. Woźniak/-/ M. Radomska - Stęplewska/-/ D. Stawicki

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 4 kwietnia 2012 r. powodowie K. M. i A. M., reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, wnieśli o zasądzenie od pozwanego Miasta P. solidarnie na ich rzecz kwoty 11.139,88 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 9.639,42 zł od dnia 29 lutego 2012 r. do dnia zapłaty i od kwoty 1.500,46 zł od dnia 11 marca 2012 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że są współwłaścicielami na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej nieruchomości położonej w P.przy ul. (...), działka nr (...)o powierzchni 661m², dla której Sąd Rejonowy (...)w P.Wydział (...)Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). W budynku tym znajduje się lokal mieszkalny nr (...). Prawomocnym wyrokiem z dnia 25 sierpnia 2010 r. Sąd Rejonowy (...)w P. nakazał lokatorom J. S., M. C. (1), M. Z.i P. Z.oprzóżnić i wydać powodom ww. lokal mieszkalny. Jednocześnie Sąd orzekł o uprawnieniu wymienionych osób do lokalu socjalnego i nakazał wstrzymanie wykonania wyroku do czasu złożenia im przez Miasto P.oferty

umowy najmu lokalu socjalnego. Powodowie zaznaczyli także, iż wskazany wyżej lokal mieszkalny położony jest na trzecim piętrze odnowionej kamienicy. W lokalu tym w okresie od kwietnia 2011 r. do marca 2012r. zamieszkiwały 4 osoby. Powodowie wskazali, że lokal ten ma powierzchnię 61,7 m², a czynsz rynkowy najmu wynosi 1.172,30 zł przy uwzględnieniu stawki 19 zł za m². Wysokość opłat za używanie lokalu (wodę, wywóz śmieci, ogrzewanie i podgrzanie wody) w okresie od kwietnia 2011r. do grudnia 2011 r. wynosiła 316,20 zł (79,05 zł na jedną osobę), a w okresie od stycznia 2012r. wysokość tych opłat wynosiła 328,16 zł (82,04 zł na 1 osobę). W pozwie wyjaśniono, że przyjęta przez powodów wysokość opłat za używanie lokalu, z uwagi na brak wodomierzy i liczników ciepła w lokalu zajmowanym przez byłych lokatorów, stanowi wartość szacunkową. Powodowie podali, że łączny koszt doprowadzenia do budynku wody w okresie od 16 czerwca 2011 r. do 15 grudnia 2011 r. wyniósł 10.663,33 zł (8,55 zł na 1 osobę). Koszt wytworzenia energii cieplnej w całym budynku stanowi cena gazu, zaś koszt wywozu śmieci wynosi ok. 550 zł miesięcznie (8 zł na 1 osobę). Powodowie wyjaśnili także, iż w nieruchomości położonej w P.przy ul. (...)wynajmują 28 lokali mieszkalnych. Spośród wszystkich tych lokali tylko 4 nie posiadają wodomierzy, w tym lokal nr (...). Powodowie podali nadto, że pozwany nie zastosował się do treści powołanego wyroku i nie dostarczył byłym lokatorom lokalu socjalnego. W związku z tym powodowie ponieśli szkodę obejmującą zarówno straty związane z tym, że lokatorzy nie uiszczają opłat za użytkowanie lokalu, jaki i utracone korzyści w postaci czynszu, jaki mogliby pobierać za jego wynajem. Wysokość odszkodowania za okres kwiecień - grudzień 2011 r. wynosiła 1.488,50 zł miesięcznie. Osoby zajmujące lokal w okresie od kwietnia 2011 r. do listopada 2011 r. uiszczają co miesiąc odszkodowanie w wysokości 751 zł, zaś w grudniu 2011 r. zapłaciły 750 zł. Wysokość odszkodowania od stycznia 2012 r. wynosiła 1.500,46 zł. Wobec powyższego wysokość należnego powodom odszkodowania w objętym pozwem okresie wynosiła 11.139,88 zł. Powodowie zaznaczyli ponadto, że w dniu 22 lutego 2012 r. wystosowali do pozwanego wezwanie do zapłaty. Wezwanie pozostało bez odpowiedzi.

Odpis pozwu doręczono pozwanemu w dniu 11 maja 2012 r.

W odpowiedzi na pozew z dnia 17 maja 2012 r. pozwany, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwany zaprzeczył wszelkim twierdzeniom strony powodowej za wyjątkiem okoliczności wyraźnie przyznanych i podał, iż zgodnie z treścią art. 6 k.c. na powodach spoczywa ciężar udowodnienia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Pozwany zaprzeczył twierdzeniu, że osoby uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego zamieszkiwały w lokalu powodów w okresie objętym pozwem i zakwestionował wysokość czynszu najmu możliwego do uzyskania na wolnym rynku wskazując, że kwota podana przez powodów została zawyżona i nie jest poparta żadnymi dowodami. Ponadto pozwany zakwestionował żądanie zasądzenia w ramach odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego opłat niezależnych od właściciela co do zasady i wysokości.

W piśmie z dnia 5 października 2012 r. powodowie zmienili powództwo w ten sposób, że w miejsce kwoty 11.139,88 zł wnieśli o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kwoty 20.080,51 zł wraz z ustawowymi odsetkami od: kwoty 9.639,42 zł od dnia 29 lutego 2012 r. do dnia zapłaty, kwoty 1.500,46 zł od dnia 11 marca 2012 r. do dnia zapłaty i od kwoty 8.940,63 zł od dnia doręczenia pisma zmieniającego powództwo do dnia zapłaty. W uzasadnieniu pisma wskazali, że pozwany do dnia złożenia pisma w dalszym ciągu nie złożył byłym lokatorom oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Podali, iż rozszerzenie powództwa o kwotę 8.940,63 zł obejmuje utracone korzyści w postaci możliwego do uzyskania na rynku czynszu najmu w wysokości 8.206,10 zł za okres od kwietnia 2012 r. do października 2012 r. (1172,30 x 7 miesięcy) oraz straty związane z użytkowaniem lokalu w łącznej kwocie 1.034,53 zł, na którą składają się kwota 866,53 zł tytułem zużycia wody (123,79 zł x 7 miesięcy) oraz kwota 168 zł (24 zł x 7 miesięcy) z tytułu opłat za wywóz śmieci, pomniejszone o wpłatę dokonaną na poczet opłat związanych z korzystaniem z lokalu przez byłych lokatorów w kwocie 300 zł.

Pismo zostało nadane przez pełnomocnika powodów na adres pełnomocnika pozwanego w dniu 5 października 2012 r. Na rozprawie w dniu 25 kwietnia 2013 r. pełnomocnik pozwanego oświadczył, że pismo to zostało doręczone w dniu 9 października 2012 r.

W piśmie procesowym z dnia 11 stycznia 2013 r. powodowie ponownie zmienili powództwo w ten sposób, że w miejsce dotychczas dochodzonej kwoty 20.080,51 zł wniosli o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kwoty 21.252,81 zł wraz z ustawowymi odsetkami od: kwoty 9.639,42 zł od dnia 29 lutego 2012 r. do dnia zapłaty, kwoty 1.500,46 zł od dnia 11 marca 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 8.940,63 zł od dnia 9 października 2012 r. do dnia zapłaty o od kwoty 1.172,30 zł od dnia doręczenia pisma zmieniającego powództwo do dnia zapłaty. W uzasadnieniu pisma wskazali, że rozszerzenie powództwa o kwotę 1.172,30 zł obejmuje utracone korzyści w postaci możliwego do uzyskania na rynku czynszu najmu za miesiąc listopad 2012 r.

Na rozprawie w dniu 25 kwietnia 2013 r. pełnomocnik pozwanego podał, że odpis pisma procesowego powodów z dnia 11 stycznia 2013 r. doręczono w dniu 15 stycznia 2013 r.

Na rozprawie w dniu 28 czerwca 2013 r. pełnomocnik powodów oświadczył, że nie kwestionuje, iż stawka możliwego do uzyskania czynszu za listopad 2012 r. jest taka jak za wcześniejsze miesiące, zgodnie z opinią biegłego. Pełnomocnik pozwanego nie wypowiedział się w tym przedmiocie, albowiem nie był obecny na rozprawie.

Wyrokiem z dnia 28 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu:

1. zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 20.366,81 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 9.152,12 zł od dnia 29.02.2012 r. do dnia zapłaty,

- 1.456,16 zł od dnia 12.05.2012 r. do dnia zapłaty,

- 8.630,53 zł od dnia 10.10.2012 r. do dnia zapłaty,

- 1.128 zł od dnia 15.01.2013 r. do dnia zapłaty;

2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;

3. kosztami procesu obciążył w całości pozwanego, pozostawiając szczegółowe rozliczenie kosztów referendarzowi sądowemu.

Jako podstawę swego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy wskazał następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Powodowie K. M. i A. M. są i byli w okresie od dnia 1 kwietnia 2011 r. do dnia 30 listopada 2012 r., na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, współwłaścicielami nieruchomości położonej w P.przy ulicy (...), działka numer (...), o powierzchni 661 m², dla której Sąd Rejonowy (...) w P.(...) Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). W budynku posadowionym na tej nieruchomości znajduje się lokal mieszkalny numer (...) o powierzchni 61,7 m².

Wskazany wyżej lokal mieszkalny, w związku z istniejącym stosunkiem najmu, zajmowali J. S., M. C. (1), M. Z. i P. Z.. Z uwagi na zaległości czynszowe za ponad trzy pełne okresy płatności stosunek najmu został rozwiązany. Wyrokiem z dnia 25 sierpnia 2010 r., wydanym w sprawie o sygnaturze I C (...), Sąd Rejonowy (...) w P. nakazał J. S., małoletniemu M. C. (2), M. Z. i P. Z., aby opuścili, opróżnili i wydali powodom lokal mieszkalny numer (...) położony w P.przy ul. (...) wraz z pomieszczeniami przynależnymi. W wyroku tym Sąd orzekł o uprawnieniu wyżej wskazanych osób do lokalu socjalnego i nakazał wstrzymanie wykonania orzeczenia do czasu wskazania im przez Miasto P. lokalu socjalnego. Wyrok uprawomocnił się z dniem 29 marca 2011 r.

Wyżej wskazany lokal mieszkalny, w okresie od 1 kwietnia 2011 r. do 30 listopada 2012 r., pomimo orzeczenia eksmisji, bez tytułu prawnego nadal zajmowali J. S., M. C. (1), M. Z. i P. Z..

W okresie od dnia 1 kwietnia 2011 r. do dnia 30 listopada 2011 r. byli lokatorzy uiszczali na rzecz powodów tytułem odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego wpłaty w wysokości 751 zł miesięcznie. W grudniu 2011

r. byli lokatorzy dokonali na rzecz powodów tytułem odszkodowania wpłaty w wysokości 750 zł, a w sierpniu 2012 r., tytułem opłat za używanie lokalu, zapłacili 300 zł. W okresie objętym pozwem byli lokatorzy nie otrzymywali dodatku mieszkaniowego.

Pismem z dnia 21 lutego 2012 r. powodowie, za pośrednictwem swojego pełnomocnika, wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 9.639,42 zł tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego za okres od kwietnia 2011 r. do lutego 2012 w terminie do dnia 28 lutego 2012 r. pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową. Ponadto wezwali do uiszczenia kwoty 1500,46 zł miesięcznie, począwszy od marca 2012 r. Wezwanie doręczono w dniu 23 lutego 2012 r. Pozwany na wezwanie nie zareagował.

Za wynajem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w P. przy ul. (...) w okresie od dnia 1 kwietnia 2010 r. do dnia 30 listopada 2012 r., przy uwzględnieniu stawki miesięcznej w wysokości 1.128 zł (18,29 zł/m² x 61,70 m²), na wolnym rynku można by uzyskać czynsz w wysokości 22.560 zł (1.128 zł x 22 miesiące). / dowód: opinia biegłego sądowego A. W. z dnia 11 marca 2013 r. – k.111-131; okoliczność częściowo niesporna/

Opłaty niezależne od właściciela związane z korzystaniem z wyżej wskazanego lokalu i obejmujące dostawę wody, wywóz śmieci oraz ogrzewanie lokalu i podgrzewanie wody w okresie od kwietnia 2011 r. do grudnia 2011 r. wynosiły 316,20 zł miesięcznie (79,05 zł/1 osobę), a w okresie od stycznia 2012 r. do marca 2012 r. wynosiły 328,16 zł miesięcznie (82,04 zł/1 osobę). W okresie od kwietnia 2012 r. do października 2012 r. opłaty za wodę wynosiły 123,79 zł miesięcznie, a za wywóz śmieci - 24 zł miesięcznie.

W lokalu nie zamontowano wodomierzy, albowiem byli lokatorzy nie współpracowali z powodami w tym zakresie. Spośród 28 wynajmowanych mieszkań tylko w 4 lokalach występowała taka sytuacja. Wobec tego w stosunku do tych lokali powodowie naliczali ryczałtowe opłaty. Koszt doprowadzenia wody do lokalu był obliczany według stawek A.. Powód raz w roku rozliczał zużycie wody - kwoty wskazane na fakturach zasadniczo odpowiadały należnościom wynikającym z odczytu wodomierzy oraz naliczonym ryczałtom, powodowie nie mieli z tytułu naliczanych ryczałtów zysku. Powodowie wybudowali dla przedmiotowego budynku własną kotłownię zasilaną gazem. W większości mieszkań znajdują się podzielniki gazu, na podstawie których można w przybliżeniu stwierdzić, jaka ilość ciepła doszła do mieszkania. Powodowie dysponują specjalnym programem, opracowanym przez inżyniera ciepłownictwa, na podstawie którego rozliczają koszty ogrzewania, indywidualnie dla każdego lokalu, z uwzględnieniem jego metrażu. Przy obliczeniach uwzględniane są nadto wskazania podzielników ciepła. Ponadto powodowie w pobieranych opłatach za ogrzewanie uwzględniają amortyzację urządzeń w kotłowni, na której remont ostatnio wydali 40.000 zł (20-30 % należności). Co miesiąc powodowie uiszczają ok. 550 zł za wywóz śmieci i kwota ta jest dzielona przez liczę mieszkańców kamienicy. Przy rozliczeniu kosztów powód niekiedy ponosi niewielkie straty, dopłacając do rachunków, jest jednak ostrożny w podnoszeniu opłat należnych od lokatorów. /dowód: odpisy faktur – k. 15-21, k. 86- 95; dowód przelewu opłat – k. 24, k. 27, k. 32; zeznania powoda K. M. – k. 79./

Z tytułu opłat za wodę i ścieki w budynku położonym w P. przy ul. (...) w okresie od 16 czerwca 2011 r. do dnia 15 grudnia 2011 r., i od dnia 16 marca 2012 r. do dnia 14 sierpnia 2012 r. powodowie zostali obciążeni łącznie odpowiednio kwotą w wysokości 10.633,33 zł i 9093,63 zł. Tytułem opłat za wywóz śmieci w dniach 7 marca 2012 r., 11 kwietnia 2012 r., 9 maja 2012 r. powodów obciążono odpowiednio kwotą w wysokości po 550,80 zł, a w dniach 11 czerwca 2012 r., 11 lipca 2012 r., 9 sierpnia 2012 r. i 5 września 2012 r. odpowiednio kwotami 556,20 zł. /dowód: odpisy faktur VAT – k. 15-21, k. 86-95/.

Pozwany w okresie objętym pozwem nie złożył byłym lokatorom J. S., M. C. (1), M. Z. i P. Z. zamieszkującym w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w P. przy ul. (...), oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Dokonując ustaleń stanu faktycznego Sąd miał na uwadze, że każda ze stron w procesie cywilnym ma obowiązek wskazywania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzi skutki prawne (art. 232 kpc, art. 3 kpc) oraz wypowiedzenia się co do twierdzeń strony przeciwnej dotyczących okoliczności faktycznych (art. 210§2 kpc), a nadto kierował się obowiązującą w procesie cywilnym zasadą wyrażoną w art. 230 k.p.c., iż gdy strona nie wypowie się co

do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, Sąd – mając na uwadze wyniki całej rozprawy – może te fakty uznać za przyznane, przy czym zgodnie z art. 229 k.p.c. fakty przyznane nie wymagają dowodu.

Zaprezentowany powyżej stan faktyczny był częściowo niesporny. W zakresie, w jakim strony pozostawały w sporze, Sąd oparł się na wskazanych powyżej dowodach.

Sąd dał wiarę wszystkim dokumentom i odpisom dokumentów, z których dowód został przeprowadzony. Nie były one kwestionowane przez żadną ze stron, a i Sąd nie znalazł podstaw do ich zakwestionowania z urzędu. Sąd uznał za w pełni wiarygodne dokumenty urzędowe, które stanowiły dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone (art. 244 § 1 k.p.c.) oraz dokumenty prywatne, które korzystały z domniemania określonego w art. 245 k.p.c.

Sąd dał wiarę w całości zeznaniom świadka M. Z.. Sprawiały one wrażenie szczerych i spontanicznych. Świadek wypowiadała się logicznie i naturalnie, a treść jej zeznań nie budziła wątpliwości w kontekście pozostałego materiału dowodowego, w którym pozostawała w zgodzie.

Za miarodajną i przydatną dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd uznał także opinię biegłego sądowego A. W.. Jest ona jasna i kompletna. Biegły przedstawił w opinii stan lokalu, a także stan budynku, w którym przedmiotowy lokal się znajduje. Przybliżył też metodę, jaką kierował się przy ustalaniu wysokości czynszu możliwego do uzyskania na wolnym rynku. Biegły przedstawił analizę rynku nieruchomości, wskazał, jakie lokale zostały przyjęte do porównania z przedmiotowym lokalem oraz w jaki sposób wyliczył wysokość czynszu. Opinia nie zawiera błędów logicznych ani rachunkowych. Żadna ze stron nie kwestionowała prawidłowości wykonania ekspertyzy i nie domagała się przesłuchania biegłego na rozprawie.

Jako wiarygodne Sąd ocenił nadto zeznania powoda K. M.. W świetle pozostałego materiału dowodowego oraz zasad doświadczenia życiowego nie było podstaw do uznania, że są one niezgodne z prawdą. Znajdowały częściowe potwierdzenie w zgromadzonej dokumentacji i zeznaniach świadka i nie pozostawały w sprzeczności ze wspomnianymi zasadami doświadczenia życiowego.

Sąd Rejonowy zważył, że podstawę prawną roszczeń powodów stanowią przede wszystkim art. 417 k.c. i art. 14 i 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 ze zm.; dalej – ustawa o ochronie praw lokatorów). Zgodnie z art. 14 ust. 1 zd. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Przepis ten stanowi konkretyzację art. 75 ust. 1 Konstytucji RP oraz ogólnej normy wyrażonej w art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, wedle której tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy (ust. 1); gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe rodzin o niskich dochodach (ust. 2), wykonuje te zadania, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób (ust. 3). W myśl art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.3).

Zgodnie natomiast z art. 417 § 1 k.c. za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego lub inna osoba prawna wykonująca tę władzę z mocy prawa.

Uwzględniając powyższe unormowania należy przyjąć, iż przesłankami warunkującymi powstanie po stronie gminy obowiązku odszkodowawczego są: niezgodne z prawem zaniechanie gminy (niedostarczenie lokalu socjalnego, o którym orzeczono w wyroku), powstanie szkody po stronie właściciela lokalu oraz związek przyczynowy pomiędzy zaniechaniem gminy a szkodą.

Zaznaczyć wypada, iż pojęcie „wykonywania władzy publicznej” określone w art. 417 § 1 k.c. obejmuje tylko takie działania, które należą do kompetencji poszczególnych organów, określonych w samej Konstytucji RP, czy w ustawach zwykłych. Ich wykonywanie z reguły łączy się z możliwością władczego kształtowania sytuacji prawnej jednostki. Chodzi zatem o działanie w takim obszarze, w którym może dojść do naruszenia praw jednostki ze strony władzy publicznej. Na podstawie art. 417 k.c. należy przyjąć, że źródłem szkody jest niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej. Obejmuje to wszelkie czynności związane z wykonywaniem imperium (zarówno czynności faktyczne np. niezgodne z prawem zastosowanie środków bezpośredniego przymusu, jak i indywidualne rozstrzygnięcia podjęte przy zachowaniu określonej procedury jak np. decyzja, zarządzenie itp.). Przyjąć należy, że przy stosowaniu art. 417 k.c. przesłankę bezprawności ujętą w formule „działanie lub zaniechanie niezgodne z prawem” należy ujmować ściśle, jako zaprzeczenie zachowania uwzględniającego nakazy i zakazy wynikające z normy prawnej.

Nie powinno zatem budzić wątpliwości, że niedostarczenie przez gminę lokalu socjalnego w sytuacji, gdy uprawnienie takie zostało przyznane danej osobie wyrokiem sądu nakazującym opróżnienie dotychczas zajmowanego lokalu, należy uznać za zaniechanie niezgodne z prawem przy wykonywaniu władzy publicznej, a więc bezprawne. Obowiązek gminy dostarczenia tego lokalu wynika z powołanych wyżej art. 4 i 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, przy czym konkretyzowany jest każdorazowo w prawomocnym wyroku sądu nakazującym opróżnienie lokalu. Zaniechanie podjęcia przez władzę publiczną działań zapewniających uprawnionej osobie realizację jej prawa podmiotowego jest bezprawne wówczas, gdy narusza skonkretyzowany w przepisach prawa obowiązek, którego wykonanie wyłączałoby powstanie szkody (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 2005 roku, III CK 367/04, Biul. SN nr 7/2005, poz. 14). W wyroku z dnia 18 lutego 2004 r. (sygn. akt V CK 253/03) Sąd Najwyższy słusznie uznał, iż odpowiedzialność odszkodowawcza gminy nie jest uzależniona od wykazania winy, przeciwnie, podstawą roszczenia odszkodowawczego jest sam fakt niedostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego. Nadmienić także należy, iż gmina ma obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego niezwłocznie po uprawomocnieniu się wyroku eksmisyjnego, w którym orzeczono o uprawnieniu eksmitowanych do lokalu socjalnego.

W rozpoznawanym postępowaniu bezsporne było, iż wyrok orzekający eksmisję J. S., M. C. (1), M. Z. i P. Z. z należącego do powodów lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...) uprawomocnił się z dniem 29 marca 2011 r., a pozwany nie złożył osobom uprawnionym i wskazanym w wyroku eksmisyjnym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Spełniona zatem została pierwsza przesłanka odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego.

Drugą przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego jest szkoda w rozumieniu art. 361 § 2 k.c. Obejmuje ona straty oraz utracone korzyści, które poszkodowany mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Słusznie przyjmuje się, że szkoda majątkowa to powstała, wbrew woli pokrzywdzonego, różnica między jego stanem majątkowym, który powstał po nastąpieniu zdarzenia powodującego uszczerbek, a stanem, jaki by istniał, gdyby to zdarzenie nie nastąpiło. Art. 361 k.c. wprowadza zasadę pełnego odszkodowania; jednocześnie należy z niego wyprowadzać zakaz przyznawania odszkodowania przewyższającego wysokość faktycznie poniesionej szkody. Należy przy tym zauważyć, że szkoda w postaci *lucrum cessans* ma zawsze charakter hipotetyczny. Na stronie powodowej ciąży powinność wykazania, iż z dużym prawdopodobieństwem uzyskałaby ona określone korzyści, gdyby do zdarzenia nie doszło.

Jak wskazuje się zatem słusznie w literaturze, dla ustalenia istnienia oraz wielkości szkody majątkowej w postaci utraconych korzyści konieczne jest porównanie rzeczywistego stanu majątku poszkodowanego po zdarzeniu sprawczym ze stanem hipotetycznym, a mianowicie tym, jaki by istniał w normalnym toku zdarzeń (art. 361 § 1 k.c.) - gdyby nie nastąpiło rozpatrywane zdarzenie sprawcze. Jeżeli rzeczywisty majątek jest mniejszy od hipotecznej wielkości majątku, można przyjąć, że poszkodowany poniósł szkodę w postaci utraconych korzyści. Skoro ustalenie szkody w postaci utraconych korzyści ma ze swej natury charakter hipotetyczny, konieczne jest wykazanie realności tej postaci szkody z takim prawdopodobieństwem, które uzasadnia przyjęcie wniosku, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2006 roku, sygn. akt II CSK 259/06, Lex numer 233065; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 1979 roku, sygn. akt II CR 304/79, OSNCP 1980, nr 9, poz.

164). W orzecznictwie sądowym wskazuje się zwykle, że dla ustalenia, że szkoda rzeczywiście powstała, niezbędne jest udowodnienie tak dużego prawdopodobieństwa osiągnięcia korzyści majątkowej przez poszkodowanego, że rozsądnie rzecz oceniając można stwierdzić, iż poszkodowany na pewno uzyskałby korzyść, gdyby nie nastąpiło zdarzenie, w związku z którym ten skutek był niemożliwy (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2005 roku, sygn. akt V CK 426/2004, Lex numer 147221). W wyroku z dnia 21 czerwca 2001r. (sygn. akt IV CKN 119/2001, Lex numer 52751) Sąd Najwyższy stwierdził natomiast, że ustalenie szkody w postaci utraconych korzyści ma zawsze charakter hipotetyczny, gdyż polega na przyjęciu, na podstawie okoliczności, które wystąpiły po okresie spodziewanych korzyści, że korzyść w poprzednim okresie zostałaby osiągnięta. Jednakże utrata korzyści musi być przez żądającego odszkodowania udowodniona (art. 6 k.c.) - wprawdzie nie w sensie uzyskania co do tego pewności, ale z tak dużym prawdopodobieństwem, że uzasadnia ono w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła.

Jednocześnie, jak już zaznaczono, pomiędzy zaniechaniem gminy (niedostarczeniem lokalu) a szkodą musi zachodzić normalny związek przyczynowy. Wykazanie istnienia takiego związku również, zgodnie z art. 6 k.c., obciąża powodów.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, Sąd I instancji stwierdził, że zajmowanie lokalu przez osobę trzecią, w stosunku do której Sąd orzekł eksmisję z jednoczesnym wstrzymaniem jej wykonania do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, uniemożliwia powodowi wynajęcie lokalu na wolnym rynku, a tym samym uzyskanie z tego tytułu korzyści majątkowej w postaci czynszu najmu. Z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością można przyjąć, że gdyby byli lokatorzy zwolnili lokal, powodowie mogliby go wynająć, uzyskując czynsz wolnorynkowy. Co istotne, przyczyną rozwiązania stosunku najmu było zaleganie przez lokatorów z opłatami za korzystanie z lokalu, a nie np. wola właściciela, by w lokalu zamieszkać. Aktualnie przedmiotowy lokal zajmują wyłącznie osoby objęte wyrokiem o eksmisję i wyłącznie osoby, którym w orzeczeniu tym przyznano uprawnienie do uzyskania lokalu socjalnego. Reasumując, zgodnie z art. 361 § 2 k.c. szkodę powodów w niniejszej sprawie stanowią przede wszystkim utracone korzyści, jakie mogliby uzyskać z tytułu wolnorynkowego czynszu najmu lokalu, gdyby został on opuszczony przez osoby uprawnione, oczekujące na złożenie oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Ubocznie można przy tym wskazać, iż wprawdzie przyznanie byłym lokatorom prawa do lokalu socjalnego nie zwalnia ich z obowiązku uiszczenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z niego, to jednak odpowiedzialność gminy nie jest subsydiarna w stosunku do odpowiedzialności byłych najemców. Odpowiedzialność ta jest bowiem odpowiedzialnością in solidum (uchwała SN z 7.12.07 r., III CZP 121/07). Powodowie mogą zatem dochodzić pełnego odszkodowania od gminy.

Powodowie sprostali w niniejszej sprawie powinności wykazania, jaka byłaby najprawdopodobniej wysokość czynszu, który mogliby uzyskać z wynajmu lokalu w okresie objętym pozwem. Zawniosowali o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, która miała dotyczyć okresu do dnia 31 października 2012 r. Z opinii wynika, że za w okresie od dnia 1 kwietnia 2011 r. do dnia 31 października 2012 r. powodowie, przy uwzględnieniu stawki miesięcznej w wysokości 1.128 zł, mogliby uzyskać czynsz w łącznej wysokości 21.432 zł (1.128 zł x 19 miesięcy). Nie było sporne między stronami, że również za listopad 2012 r. powodowie mogliby uzyskać taką kwotę (pozwany nie wypowiedział się w tym zakresie – nie zaprzeczył twierdzeniom powoda sformułowanym na rozprawie). Nie budziło to wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego, albowiem dotyczyło to miesiąca, który następował bezpośrednio po ostatnim miesiącu uwzględnionym w opinii biegłego. Wobec tego można było przyjąć, że za cały okres objęty pozwem powodowie uzyskaliby czynsz w wysokości 22560 zł. Należało przy tym uwzględnić, że zamieszkujące w przedmiotowym lokalu osoby w okresie objętym pozwem wpłaciły łącznie na rzecz powodów tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu kwotę 6.758 zł (8 x 751 zł + 750 zł). Zatem wartość rzeczywiście poniesionej przez powodów szkody obejmującej utracone korzyści stanowiła kwota 15.802 zł (22.560 zł – 6.758 zł).

Jak zaznaczono, odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego (bezprawne zaniechanie) winno pokrywać całą poniesioną szkodę, która pozostaje w związku przyczynowym z zaniechaniem gminy – a więc również ewentualne straty z tego tytułu. Sporne w niniejszej sprawie było, czy na wysokość odszkodowania może wpływać fakt nieuiszczenia przez byłych lokatorów opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z lokalu. Powodowie domagali się bowiem od pozwanego także odszkodowania z tytułu poniesionych przez nich opłat dodatkowych

obejmujących dostawę wody, wywóz śmieci oraz ogrzewanie lokalu i podgrzewanie wody, a pozwany roszczenie to kwestionował. W związku z tym trzeba zaznaczyć, że stosownie do art. 18 ust. 1 ustawy osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowane. W myśl art. 18 ust. 3 ustawy osoby uprawnione do lokalu 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. Jednocześnie zgodnie z art. 9 ust. 5 ustawy w stosunkach najmu wynajmujący, oprócz czynszu, może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela. Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy pod pojęciem opłat niezależnych od właściciela należy rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.

Strona powodowa wykazała, że ponosiła opłaty związane z dostarczaniem byłym lokatorom wody, ogrzewaniem zajmowanego przez nich lokalu oraz odbiorem śmieci. Zaoferowała w tym zakresie zeznania powoda oraz odpisy faktur, z których wynika m.in. wysokość należności za wodę i wywóz śmieci, dotyczących całego budynku. Jakkolwiek ze zgromadzonych dokumentów nie wynikają szczegółowe wyliczenia, to jednak, w oparciu o art. 322 kpc, można było przyjąć, że dochodzona przez powodów z tego tytułu kwota jest uzasadniona w świetle zgromadzonych dowodów i zasad doświadczenia życiowego. Zważywszy na to, że w przedmiotowym lokalu nie został zamontowany wodomierz ani podzielniki ciepła, dokładne wyliczenie opłat związanych z lokalem było utrudnione. Trzeba też wskazać, że powodowie przedstawili wysokość opłat uiszczanych przez osoby zajmujące inne lokale, w stosunku do których opłaty dochodzone pozwem nie są zawyżone.

Pozostawało jedynie do rozważenia, czy fakt, iż lokatorzy nie uiszczają tych opłat pozostaje w normalnym związku przyczynowym z poniesioną z tego tytułu przez powodów szkodą (w postaci konieczności uiszczenia tych opłat za osoby zajmujące lokal, co doprowadziło do określonego uszczerbku w majątku). Wobec tego należy zauważyć, że gdyby pozwany złożył osobom uprawnionym ofertę najmu lokalu socjalnego, powodowie mieliby możliwość wynajęcia lokalu na wolnym rynku – a w konsekwencji – stosownie do przytoczonych przepisów – mogliby od nowych lokatorów uzyskiwać nie tylko czynsz, ale również – opłaty za dostarczenie wody, odbiór ścieków i nieczystości ciekłych. W tej sytuacji nie musieliby sami uiszczać tych opłat za okres objęty pozwem. Brak zatem podstaw do uznania, iż poniesiona w związku z tym strata nie pozostaje w normalnym związku przyczynowym z zaniechaniem gminy (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2010r., II CSK 323/09).

Wobec powyższego Sąd Rejonowy ustalił, że byli lokatorzy powinni uiścić na rzecz powodów w okresie do dnia 31 października 2012 r. kwotę 4864,81 zł (9 x 316,20 zł, 3x 328,16 zł, 7 x 123,79 zł, 7 x 24 zł). Kwota ta, pomniejszona o wpłatę 300 zł, dawała zatem szkodę w wysokości 4564,81 zł.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie powołanych przepisów, Sąd Rejonowy zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 20.366,81 zł tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego byłym lokatorom lokalu mieszkalnego numer (...) obejmującą kwotę 15.802 zł tytułem możliwego do uzyskania czynszu i kwotę 4.564,81 zł tytułem opłat niezależnych od właściciela, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił, o czym orzekł w pkt 1 i 2 wyroku.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. Roszczenie o odszkodowanie ma charakter bezterminowy, a zatem staje się ono wymagalne, w myśl art. 455 k.c., najwcześniej w momencie doręczenia dłużnikowi wezwania do zapłaty. Świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. W rozpoznawanym postępowaniu powodowie jeszcze przed wszczęciem postępowania pismem z dnia 21 lutego 2012 r. wezwali pozwanego do zapłaty tytułem odszkodowania kwoty 9.639,42 zł za niedostarczenie byłym lokatorom lokalu mieszkalnego numer (...) lokalu socjalnego w okresie od kwietnia 2011 r. do lutego 2012 r. Za ten okres należała się powodom tytułem odszkodowania kwota 9152,12 zł (12.408 zł tytułem utraconych korzyści + 3502,12 zł tytułem straty – 6.758 zł dokonanych wpłat). W skierowanym do pozwanego wezwaniu powodowie wyznaczili pozwanemu termin na spełnienie zobowiązania do dnia 28 lutego 2012 r. Wobec doręczenia tego wezwania przed tą datą, pozwany od dnia następnego, tj. od dnia 29 lutego 2012 r. pozostaje w opóźnieniu z płatnością ww. kwoty, która obejmuje odszkodowanie z tytułu utraconych korzyści w postaci czynszu najmu i poniesionych opłat niezależnych od właściciela

za okres od kwietnia 2011 r. do lutego 2012 r. W pozostałym zakresie powodowie nie wzywali pozwanego do zapłaty przed wystąpieniem z powództwem. Z tego też względu należało uznać, że doręczenie odpisu pozwu i pism, w których dokonano rozszerzenia powództwa zastąpiło wezwanie do zapłaty. W związku z tym od dnia następnego po dniu doręczenia pozwanemu odpisu pozwu i ww. pism pozwany pozostawał w opóźnieniu z zapłatą odszkodowania odpowiednio za miesiąc marzec 2012 r., za okres od kwietnia 2012 r. do października 2012 r. i za miesiąc listopad 2012 r. Wobec powyższego Sąd zasądził odsetki od kwoty 1.456,16 zł (1.128 zł + 328,16 zł) od dnia 12 maja 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 8.630,53 zł (7896 zł + 1.034,53 zł – 300 zł) od dnia 10 października 2012 r. do dnia zapłaty i od kwoty 1.128 zł od dnia 15 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty.

W pozostałym zakresie powództwo należało oddalić, albowiem powodowie nie wykazali, by ich szkoda przekraczała wyżej ustalone kwoty.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w pkt 3 i obciążył nimi w całości pozwanego, albowiem powodowie ulegli swojemu żądaniu jedynie w niewielkim zakresie (art. 100 kpc). Szczegółowe rozliczenie kosztów procesu, w oparciu o art. 108 § 1 k.p.c., Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając go w części, tj. w zakresie punktu 1 co do kwoty przewyższającej kwotę 15.802 zł i w zakresie punktu 3.

Apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez oddalenie powództwa powyżej kwoty 15.802 zł oraz zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obydwie instancje według norm przepisanych.

Zaskarżonemu wyrokowi skarżący zarzucił:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie: art. 361 kc, 417 kc, art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego poprzez przyjęcie, że powodowie w okresie objętym pozwem ponieśli szkodę w zakresie straty w wysokości 4.564,81 zł;

2. naruszenie przepisów prawa procesowego mające wpływ na treść orzeczenia:

- art. 232 kpc poprzez przyjęcie, iż powodowie wykazali wysokość poniesionej szkody w zakresie opłat niezależnych,

- art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, że wydruki obrazujące wysokość miesięcznych opłat za korzystanie z zupełnie innych lokali mieszkalnych mogą stanowić podstawę ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie,

- art. 233 § 1 kpc poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału i nieuwzględnienie okoliczności, iż powodowie nie przedłożyli faktur VAT za media za cały okres objęty pozwem,

- art. 245 kpc poprzez przyjęcie wydruki obrazujące wysokość miesięcznych opłat za korzystanie z innych lokali mieszkalnych stanowią dokumenty prywatne, mimo że nie zostały przez nikogo podpisane,

- art. 322 kpc poprzez przyjęcie, że ścisłe udowodnienie wysokości szkody w zakresie straty jest niemożliwe lub nader utrudnione, podczas gdy wykazanie powyższej okoliczności jest możliwe i zależy wyłącznie od inicjatywy dowodowej powodów.

W uzasadnieniu apelacji pozwany podkreślił, że powodowie nie sprostali ciężącemu na nich obowiązкови wykazania wysokości poniesionej szkody w zakresie opłat niezależnych.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie na ich rzecz od pozwanego kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

Sąd Rejonowy na podstawie przeprowadzonych dowodów dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i ustalenia te Sąd Okręgowy przyjął jako własne. Sąd Okręgowy uznał, iż dokonana przez Sąd Rejonowy ocena dowodów nie naruszała reguł logicznego rozumowania i zasad doświadczenia życiowego i nie pomijała jakiegś istotnej części zebranego materiału. Ustalony stan faktyczny został poddany prawidłowej kwalifikacji prawnej, przy czym Sąd Rejonowy rozpatrzył i rozważył wszystkie okoliczności sprawy, dokonał właściwej wykładni obowiązujących przepisów, a swoje stanowisko przedstawił w uzasadnieniu wyroku, które spełnia wymagania określone w art. 328 § 2 kpc i zawiera wskazanie podstawy faktycznej i prawnej rozstrzygnięcia oraz dowodów, na których Sąd się oparł.

Wbrew wywodom skarżącego Sąd Rejonowy nie dokonał dowolnej, sprzecznej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oceny dowodów, lecz zgodnie z uregulowaniem zawartym w art. 233 § 1 k.p.c. wszechstronnie rozważył zebrany w sprawie materiał dowodowy i w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przytoczył dowody, w oparciu o które poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne. Wnikliwie przeprowadzona ocena materiału dowodowego pozwoliła Sądowi Okręgowemu na przeprowadzenie jej weryfikacji w ramach kontroli instancyjnej i uznanie, że Sąd I instancji w sposób bezstronny i racjonalny rozważył materiał dowodowy, a w efekcie poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne.

Chybione są zarzuty skarżącego, że Sąd Rejonowy dokonał błędnych ustaleń faktycznych co do wysokości szkody poniesionej przez powodów w zakresie opłat niezależnych i niewłaściwie zastosował przepis art. 322 kpc.

Przepis art. 322 kpc umożliwia sądowi (tzw. *ius moderandi*) uwzględnienie żądania pozwu, chociaż żądana przez powoda kwota nie jest możliwa do ścisłego udowodnienia, co w przypadku braku przepisu prowadziłoby do oddalenia powództwa w tej części. W judykaturze wypowiedziano pogląd, że z uprawnienia zawartego w art. 322 kpc sąd może skorzystać dopiero wówczas, gdy po wyczerpaniu wszystkich dostępnych dowodów okaże się, że ścisłe udowodnienie żądania jest niemożliwe lub nader utrudnione (wyrok SN z dnia 26 stycznia 1976 r., I CR 954/75, LEX nr 7795). Sąd nie może zatem przez zastosowanie art. 322 kpc zwolnić powoda z ciężaru gromadzenia materiału procesowego i dowodzenia faktów. Stosowanie art. 322 kpc możliwe jest dopiero, jeżeli powód wyczerpał wszelkie możliwe środki dowodowe. Dodać należy, że odmienne stanowisko Sąd Najwyższy zajął w wyroku z dnia 26 stycznia 2006 r., II CSK 108/05, LEX nr 191249, w którym wypowiedziano pogląd, że w obowiązującym stanie prawnym dotychczasowe rozumienie „niemożliwości” z art. 322 kpc powinno podlegać zrewidowaniu w ten sposób, iż nie może chodzić już tylko o niemożność rozumianą w sensie obiektywnym, lecz także o niemożliwość ścisłego ustalenia szkody na podstawie materiału dowodowego przedstawionego przez powoda do oceny przez sąd. W takim razie sąd, nie mając obowiązku przeprowadzenia uzupełniających dowodów z urzędu (np. dowodu z opinii biegłego), powinien, kiedy fakt poniesienia szkody jest bezsporny, podjąć próbę ustalenia jej wysokości na podstawie oceny „opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy”. Stanowisko powyższe zostało też zaprezentowane w późniejszych orzeczeniach Sądu Najwyższego w sprawach o sygn.: V CSK 207/08 i II CSK 362/11. Spotkało się ono w nauce z przekonującymi uwagami krytycznymi (A. Jakubecki), które w ocenie Sądu Okręgowego w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę należy podzielić.

W ocenie Sądu Odwoławczego, w przedmiotowej sprawie zaszyły przesłanki do zastosowania przepisu art. 322 kpc, ponieważ ścisłe udowodnienie wysokości szkody w zakresie straty było niemożliwe lub nader utrudnione. Podkreślić należy, że w istotnym dla sprawy lokalu nr (...) w okresie objętym pozwem nie było zamontowanych liczników ciepła i wodomierzy. Taka sytuacja dotyczyła jeszcze trzech lokali mieszczących się w tym budynku – tj. lokali nr (...). W związku z tym w stosunku do tych lokali powodowie naliczali ryczałtowe opłaty za ww. media. W swych zeznaniach powód wyjaśnił sposób naliczenia opłat za te media. Wykazał też, że takie same stawki stosował w pozostałych lokalach pozbawionych liczników poprzez złożenie do akt sprawy naliczeń opłat za media dla lokali nr (...) oraz dowodów ich zapłaty przez lokatorów (k.22-32). Odnosząc się do zarzutu apelującego dotyczącego naruszenia art. 245 kpc poprzez przyjęcie, że wydruki obrazujące wysokość miesięcznych opłat za korzystanie z innych lokali mieszkalnych stanowią dokumenty prywatne, mimo że nie zostały przez nikogo podpisane, wskazać należy, że wydruki dotyczące

lokali nr (...) zawierają podpis powoda, a jedynie naliczenie opłat związanych z lokalem nr (...) zostało złożone w formie kopii bez podpisu powoda. Jednak okoliczności wynikające z tego pisma znajdują potwierdzenie w załączonym do akt dowodzie zapłaty przez lokatora kwoty wymienionej w tym naliczeniu (k.26-27). Pozostałe media – wywóz śmieci powód rozliczał dzieląc miesięczną opłatę, jaką ponosił z tego tytułu - ok. 550 zł (wynikającą ze złożonych do akt sprawy faktur) przez liczbę mieszkańców kamienicy. Zwrócić należy uwagę, że wbrew twierdzeniom apelującego powodowie uwzględnili w naliczeniach opłat za media to, że od kwietnia 2012 r. w lokalu nr (...) mieszkały tylko trzy osoby, co wynika wyraźnie z rozliczenia przedstawionego w piśmie procesowym powodów z dnia 5.10.2012 r. (k.82-83).

Mając zatem na uwadze to, że z racji braku w lokalu nr (...) liczników wody i ciepła ściśle udowodnienie wysokości szkody w zakresie straty było nader utrudnione, a wręcz niemożliwe, Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu I instancji, że zaszyły przesłanki do zastosowania przepisu art. 322 kpc. Materiał dowodowy w postaci zeznań powoda i przedłożonych dokumentów dawał podstawy do przyjęcia wysokości straty powodów w kwocie przez nich dochodzonej.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 kpc oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 3 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

SSO B.Woźniak SSO M.Radomska - Stęplewska SSR del. D.Stawicki