

Sygn. akt XV Ca 69/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 czerwca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Jarosław Grobelny (spr.)

Sędziowie: SSO Brygida Łagodzińska

SSO Anna Paszyńska-Michałowska

Protokolant: prot. sąd. Agata Lipowicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 czerwca 2018 r. w P.

sprawy z powództwa J. M.

przeciwko Miastu P.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu

z dnia 20 września 2017 r.

sygn. akt V C 710/16

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten tylko sposób, że zasądzoną w punkcie 1. kwotę obniża do 7.386 zł (siedem tysięcy trzysta osiemdziesiąt sześć złotych);

II. w pozostałej części oddala apelację.

Brygida Łagodzińska Jarosław Grobelny Anna Paszyńska-Michałowska

***XV Ca 69/18***

## UZASADNIENIE

Powód J. M. wystąpił o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego Miasta P. kwoty 8.118,16 zł wraz z ustawowymi odsetkami. W uzasadnieniu powód podniósł, że jest właścicielem kamienicy przy ul. (...) w P. i znajdującego się w niej lokalu nr (...), którego opróżnienie z prawem do lokalu socjalnego orzekł Sąd Rejonowy w Poznaniu wyrokiem z dnia 13 marca 2007 r. Lokalu socjalnego pozwany jednak lokatorom nie zapewnił. Dochodzone odszkodowanie obejmuje okres pierwszej połowy 2013 r. i stanowi opłaty za media oraz czynsz wolnorynkowy, jaki powód mógłby uzyskać za lokal po remoncie, przy czym lokal był przeznaczony do remontu, a wszystkie lokale w budynku zostały już wyremontowane.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. Pozwany zaprzeczył jakoby lokatorzy

uprawnieni do lokalu socjalnego zamieszkiwali w lokalu powoda w okresie objętym pozwem, zakwestionował też możliwość uzyskania czynszu wolnorynkowego w wysokości wskazanej w pozwie jak za lokal po remoncie oraz zasadę i wysokość pobierania opłat niezależnych od właściciela.

Wyrokiem z dnia 20 września 2017 r. Sąd Rejonowy (...) W. w P. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 7.410 zł z odsetkami za opóźnienie od dnia 9 sierpnia 2013 r., oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz kosztami procesu obciążył pozwanego w 91 % pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia i rozważania.

Powód J. M. jest właścicielem budynku nr (...) położonego przy ul. (...) w P. (w tym lokalu nr (...)), dla którego Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W dniu 13 marca 2007 r. Sąd Rejonowy w P. w sprawie (...) nakazał pozwanym J. P., B. P., M. P. (1), I. P. oraz małoletniej M. P. (2) opróżnienie, opuszczenie i wydanie lokalu nr (...) w budynku mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w P.. W wyroku orzeczono o uprawnieniu pozwanych J. P., B. P. i małoletniej M. P. (2) do lokalu socjalnego, który dostarczyć winno Miasto P. i wstrzymano eksmisję do czasu złożenia pozwanym oferty najmu lokalu socjalnego. Wyrok jest prawomocny od dnia 1 maja 2007 r.

Miasto P. nie zaferowało dotychczas osobom wskazanym w wyroku eksmisyjnym lokalu socjalnego.

W okresie objętym pozwem, tj. od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku przedmiotowy lokal mieszkalny zamieszkiwały następujące osoby: J. P. z żoną B. P., M. P. (2), M. P. (1), P. W. (...)i M. W..

M. P. (2) wyprowadziła się z w/w lokalu w maju 2014 roku. J. P. zmarł 1 czerwca 2015 r. Pozostałe osoby zajmują lokal do chwili obecnej bez tytułu prawnego.

Osoby zajmujące przedmiotowy lokal w okresie obejmującym żądanie pozwu nie uiszczały na rzecz powoda żadnych opłat z tytułu eksploatacji mieszkania.

Powód pismem z dnia 2 sierpnia 2013 r. wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 9.949,00 zł tytułem naprawienia szkody powstałej w I połowie 2013 r. na skutek niedostarczenia lokalu socjalnego.

W należącym do powoda budynku znajdującym się przy ulicy (...) w P. znajduje się 19 mieszkań. Wszystkie, poza lokalem zajmowanym przez B. i J. małżonków P., zostały dotychczas wyremontowane, a następnie wynajmowane przez powoda.

Powód przeprowadza prace polegające w szczególności na zmianie funkcjonalności pomieszczeń – tworzy pokój z aneksem kuchennym, odnawia podłogę, wymienia instalację wodną, elektryczną, wodno kanalizacyjną, szpachluje i maluje ściany, ułożeniu płytek w korytarzu, łazience i kuchni.

Powód prowadzi również sukcesywnie remonty całej kamienicy: maluje ściany na klatce, założył monitoring, układa panele na klatce.

Lokal zajmowany przez państwa P. nie był remontowany od 1987 roku i wymaga przeprowadzenia gruntownych prac, które byłyby wykonane gdyby nie był on zajmowany bez podstawy prawnej.

Wartość czynszu, jaki mógłby uzyskać powód z tytułu wynajmu przedmiotowego lokalu w okresie od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r., gdyby lokal ten został uprzednio wyremontowany, wynosiłaby 6.972 zł, a gdyby remontu takiego nie przeprowadzono - 4.350 zł

W okresie od 1 stycznia 2013 roku do dnia 30 czerwca 2013 roku w budynku przy ul. (...) w P. wynajętych przez powoda było 18-19 lokali, zamieszkałych przez 41-42 osoby.

Powód poniósł w przedmiotowym okresie koszty utrzymania budynku w postaci: kosztu wywozu śmieci w łącznej kwocie 6.335,38 zł, dostarczenia prądu w związku z oświetleniem klatki schodowej, podwórza, monitoringu w łącznej kwocie: 509,16 zł.

Powód nalicza opłaty za wywóz śmieci w kwocie 23 zł od osoby oraz prąd dla części wspólnych nieruchomości w kwocie 4 zł za mieszkanie.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie przedstawionych przez strony dokumentów oraz na podstawie zeznań powoda i świadków - byłych najemców przedmiotowego lokalu - B. P. i M. P. (2).

Za wiarygodne i autentyczne Sąd uznał dokumenty zgromadzone w sprawie, albowiem zostały one sporządzone przez uprawnione podmioty, ich treść nie była podważana przez strony, a Sąd nie znalazł podstaw by kwestionować je z urzędu.

Istotną rolę dla ustalenia stanu faktycznego miała sporządzona na potrzeby niniejszej sprawy opinia biegłego. Sąd uznał ją za przydatną dla rozstrzygnięcia. Opinię biegłego cechowała kompletność, nie zawierał luk i błędów logicznych ani rachunkowych, wykonana została w sposób fachowy, zgodnie ze standardami obowiązującymi biegłych sądowych. Co istotne, żadna ze stron opinii tej nie kwestionowała.

Za wiarygodne Sąd uznał również zeznania świadków i powoda. Były one spójne, logiczne i w znacznej części znajdowały oparcie w pozostałym materiale dowodowym.

Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasługujące na uwzględnienie w części.

Podstawę prawną żądania przez właściciela przedmiotowego lokalu odszkodowania od pozwanego Miasta P., na którego ustawodawca w art.14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. jedn. Dz.U. z 2005 r. nr 31 poz. 266 ze zm.) nałożył obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego na podstawie wyroku orzekającego eksmisję, stanowi art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, zgodnie z którym jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny. Art. 18 ust. 5 został wprowadzony do ustawy o ochronie praw lokatorów ustawą z dnia 15 grudnia 2006 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 249, poz. 1833) i wszedł w życie 1 stycznia 2007 r.

Cytowany przepis określa zasady odpowiedzialności odszkodowawczej gmin za niedostarczenie lokalu socjalnego. Odpowiedzialność gminy powstaje w sytuacji, gdy nie dostarcza ona lokalu socjalnego osobie, której uprawnienie do uzyskania najmu lokalu socjalnego wynika z wyroku sądowego. W wypadku niewskazania lokalu socjalnego właściciel mieszkania z reguły ponosi szkodę, ponieważ musi tolerować zajmowanie jego lokalu przez osoby nieuprawnione. Na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów Sąd orzekający eksmisję z prawem do lokalu socjalnego nakazuje wstrzymanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu takiego lokalu. Dostarczenie lokalu socjalnego przez gminę stanowi jedyny możliwy sposób wykonania wyroku eksmisyjnego. Ustawa o ochronie praw lokatorów przesądza tylko przyczynę powstania odpowiedzialności odszkodowawczej oraz to, że roszczenie w stosunku do gminy przysługuje właścicielowi opróżnianego lokalu. Nie określa jednak zasady odpowiedzialności ani wielkości odszkodowania. W tym zakresie art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów odsyła do art. 417 k.c., który stanowi w § 1, że 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, a w § 2, iż jeżeli wykonywanie zadań z zakresu władzy publicznej zlecono, na podstawie porozumienia, jednostce samorządu terytorialnego albo innej osobie prawnej, solidarną odpowiedzialność za wyrządzoną szkodę ponosi ich wykonawca oraz zlecająca je jednostka samorządu terytorialnego albo Skarb Państwa.

Jest to ogólna podstawa odpowiedzialności podmiotów sprawujących władzę publiczną za szkody wyrządzone przy wykonywaniu władzy. Przesłanką odpowiedzialności jest w tym wypadku bezprawność powodującego szkodę działania lub zaniechania określonego organu. Odpowiedzialność ta została oparta na zasadzie ryzyka, ma więc charakter obiektywny, wystarczające do jej zaistnienia jest wykazanie bezprawności działania lub zaniechania podmiotu sprawującego władzę, bez konieczności ustalania przyczyn powstania takiej sytuacji. Zakres odpowiedzialności jest wyznaczany w oparciu o koncepcję adekwatnego związku przyczynowego, a więc powstanie szkody musi być związane z niewskazaniem lokalu socjalnego w celu wykonania wyroku eksmisyjnego (art. 361 § 1 k.c.). Odszkodowanie obejmuje całą szkodę, zarówno poniesione przez właściciela lokalu straty - *damnum emergens* - jak i utracone zyski - *lucrum cessans* (art. 361 § 2 kc).

Podstawą odpowiedzialności z art. 417 § 1 k.c. jest wyłącznie „niezgodne z prawem” działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej, nie ma, zatem znaczenia, czy działanie to lub zaniechanie było subiektywnie zawinione. Wobec powyższego obiektywne przeszkody uniemożliwiające pozwanemu dostarczenie lokali socjalnych wszystkim uprawnionym, nie niweczą odpowiedzialności odszkodowawczej Miasta P.. Przepisy cytowanej ustawy o ochronie praw lokatorów nakładają na gminę obowiązek zapewnienia lokali socjalnych, wobec czego zaniechanie wykonania tego obowiązku wyczerpuje przesłankę niezgodnego z prawem zaniechania, bez względu na przyczyny. Jednocześnie ustawa ta nie przewiduje możliwości uchylecia się gminy od tego obowiązku, ani odroczenia jego wykonania. Oznacza to, że rezygnacja przez ustawodawcę w art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów z winy jako przesłanki odpowiedzialności nie pozwala kwalifikować stanów faktycznych objętych ich hipotezami jako deliktów w rozumieniu art. 415 kc, a zatem wystarczającym dla przyjęcia istnienia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej jest ustalenie, co bezspornie w niniejszej sprawie miało miejsce, bezprawności w działaniu pozwanego, polegającej li tylko na niewykonaniu obowiązku z art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów względem małżonków P. w okresie objętym żądaniem pozwu. Wyrok eksmisyjny tutejszego Sądu Rejonowego przyznający im prawo do lokalu socjalnego, zapadł 13 marca 2007 r., a pozwany od tego czasu nie zapewnił im lokalu socjalnego. Niedostarczenie przez gminę lokalu socjalnego osobom uprawnionym do niego na podstawie wyroku eksmisyjnego jest zatem niezgodnym z prawem zaniechaniem, gdyż stanowi zaprzeczenie zachowania uwzględniającego nakaz wynikający z normy prawnej.

Nie ulega również wątpliwości, że niedostarczenie przez pozwanego lokalu socjalnego uniemożliwiło powodowi swobodne dysponowanie przedmiotowym lokalem (zob. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 8 kwietnia 2010 r., sygn. (...); wyrok Sądu Najwyższego z 18.02.2004 r., sygn. (...); uchwała Sądu Najwyższego z 7.12.2007 r., sygn. (...)). Szkada doznana przez stronę powodową pozostaje przy tym w adekwatnym związku przyczynowym z niedostarczeniem lokalu socjalnego byłym lokatorom (art. 361 § 1 kc). Gdyby, bowiem pozwany zapewnił lokal socjalny niezwłocznie po zapadnięciu wyroku wówczas strata powoda z tytułu niemożności swobodnego dysponowania przedmiotowym lokalem i nieuiszczenia przez byłych lokatorów opłat eksploatacyjnych za mieszkanie byłaby niższa lub w ogóle by nie powstała.

W myśl art. 18 ust. 2 cytowanej ustawy zasadą jest, że odszkodowanie należne od osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, gdyby wynajął na wolnym rynku mieszkanie. Wobec faktu, że pozwany kwestionował dochodzoną z tego tytułu przez powoda kwotę, Sąd, na wniosek powoda, dopuścił dowód z opinii biegłego. Biegły K. Ł. ustalił, że w okresie objętym żądaniem pozwu, a więc od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r. powód mógł uzyskać kwotę 6.972 zł (gdyby lokal był wyremontowany) lub 4.350 zł (gdyby wynajmowano lokal niewyremontowany).

Sąd przyjął, że skoro odszkodowanie dochodzone na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów obejmuje również *lucrum cessans* (utracone zyski) to zasądzeniu podlega wyższa z kwot. W okolicznościach niniejszej sprawy nie budzi wątpliwości, że powód wyremontowałby przedmiotowy lokal, gdyby nie był on bez podstawy prawnej zajmowany przez małżonków P.. Świadczy o tym chociażby fakt, że takiemu remontowi poddał wszystkie inne lokale i części wspólne budynku, co wynika z zeznań powoda i świadków,, a także pozostaje w zgodzie w zasadami doświadczenia życiowego. Lokal zajmowany przez rodzinę P. nie był remontowany od 1987 roku, a zatem jest w złym stanie technicznym. Oczywistym pozostaje, że powód chcąc uzyskać wyższy dochód z najmu mieszkania,

także zapewnić konkurencyjność jego lokalu z innymi ofertami najmu lokali na rynku (...), będzie zobowiązany do wykonania niezbędnego remontu, który poprawi wygląd i funkcjonalność lokalu.

Oprócz tego powód domagał się również odszkodowania z tytułu niepokrytych przez rodzinę P. kosztów z tytułu odbioru śmieci, zużycia energii w części wspólnej kamienicy oraz z tytułu eksploatacji domofonu. W tym miejscu Sąd zauważa, że powód za okres objęty pozwem przedłożył faktury wyłącznie za prąd i wywóz śmieci, tym samym Sąd dokonał rozliczenia jedynie tych kosztów. Sam fakt poniesienia tych kosztów przez powoda i w związku z tym powstania po jego stronie szkody nie budził wątpliwości Sądu. Oczywistym jest bowiem, że lokatorzy powinni ponosić nie tylko opłaty związane z czynszem, ale również koszty związane z utrzymaniem części wspólnych budynku, w odpowiedniej proporcji, np. do ilości mieszkańców. W oparciu o przedłożone przez powoda dokumenty (faktury), Sąd ustalił, że razem wymienione koszty wyniosły w okresie objętym żądaniem pozwu kwotę 438 zł.

Powód dochodził opłat niezależnych od właściciela w kwocie 1 zł x 1 osoba x 41m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania, przy przyjęciu opłat należnych od 3 osób, co daje łącznie: 41 zł za osobę (123 zł za 3 osoby).

Powód wskazał jednocześnie, że opłaty za media pobierane były ryczałtem w wysokości 23 zł od osoby za śmieci oraz 4 zł od lokalu za prąd na oświetlenie części wspólnych (klatek, podwórza, monitoring).

Tym samym opłaty niezależne od właściciela za odbiór śmieci wyniosły miesięcznie 69 zł (23 zł x 3 osoby), co po doliczeniu zryczałtowanej opłaty za zużycie prądu w części przypadającej na dany lokal – 4 zł daje w sumie kwotę 73 zł miesięcznie. Reasumując całkowity koszt z tytułu odbioru śmieci i zużycia energii w części wspólnej kamienicy przypadający na sporny lokal w okresie 6 miesięcy stanowi kwotę 438 zł (23 zł x 3 osoby = 69 zł miesięcznie + 4 zł prąd/lokal / x 6 miesięcy).

Mając powyższe na uwadze zasądono od pozwanego na rzecz powoda kwotę 7.410 zł, na którą składało się odszkodowanie z tytułu utraconego czynszu: 6.972 zł oraz poniesionych opłat za wywóz śmieci i dostawę prądu do części wspólnej budynku: 438 zł (punkt 1 sentencji wyroku). W pozostałym natomiast zakresie powództwo jako niewykazane opoddalono, o czym orzeczono w punkcie 2 wyroku. W szczególności brak było podstaw do zasądzenia kosztów utrzymania części wspólnej nieruchomości w kwocie 41 zł za osobę. Powód sam bowiem zeznał, że w stosunku do każdego z lokatorów nalicza kwotę 23 zł za śmieci oraz 4 zł miesięcznie od mieszkania za prąd do części wspólnych budynku.

O odsetkach orzeczono zgodnie z art. 481 § 1 k.c. Ustawodawca nie określił terminu spełnienia zasądzonych na rzecz powoda świadczenia. Terminu takiego nie wskazały również strony. W tej sytuacji, zgodnie z art. 455 k.c. świadczenie to powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. W niniejszej sprawie wezwanie takie powód zawarł w piśmie z dnia 2 sierpnia 2013 r. określając siedmiodniowy termin do dokonania zapłaty liczony od dnia doręczenia pisma. Nie przedstawił on jednak, ani nawet nie wskazał, kiedy doręczenie to nastąpiło, przy czym samego faktu doręczenia wezwania pozwany nie kwestionował. Wobec tego należało przyjąć na potrzeby sprawy, że w toku normalnych czynności doręczenie takie nastąpiło nie później niż w ciągu 7 dni od sporządzenia pisma. Oznacza to, że 7-dniowy termin do zapłaty minął pozwanemu najpóźniej 9 sierpnia 2013 r. i od tego dnia pozwany jest zobowiązany do świadczenia odsetkowego.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 99 kpc, mając na uwadze zasadę odpowiedzialności stron za wynik procesu i obciążając nimi powoda w 9%, a pozwanego w 91%. Sąd jednocześnie skorzystał z uprawnienia przewidzianego w art. 108 § 1 kpc i pozostawił szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu po

Apelację od powyższego wyroku złożyło pozwane Miasto P., zaskarżając go w części co do punktu 1. ponad kwotę 4.764 zł i w punkcie 3. Co do kosztów procesu.

Powód zarzucił Sądowi I instancji:

1.naruszenie prawa materialnego:

a. art. 361 k.c., art. 417 k.c., art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. p ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez przyjęcie, że zaistniały wszystkie przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego i w konsekwencji obciążenie pozwanego odpowiedzialnością za naprawę szkody ewentualnej, która na gruncie prawa polskiego nie podlega naprawieniu,

b. art. 361 kc, art. 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 (t.j. Dz.U. (...) z późn. zm.) poprzez przyjęcie, że opłata z tytułu oświetlenia budynku uiszczana przez powoda stanowi uszczerbek majątkowy (szkodę) powoda, a także, że pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z niedostarczeniem przez pozwanego lokalu socjalnego osobom uprawnionym,

c. art. 2 ust. 1 pkt 8 i 8a w zw. z art. 9 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez przyjęcie, że opłata z tytułu oświetlenia budynku nie obciąża wyłącznie właściciela lokalu.

2. naruszenie prawa procesowego:

a. art. 233 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę zgromadzonego materiału dowodowego, skutkującą przyjęciem, że pozwany jest zobowiązany do zwrotu kosztów utrzymania części wspólnej nieruchomości, które to co do zasady obciążają właściciela.

W związku z powyższym apelujący wniósł o:

1. zmianę wyroku, poprzez oddalenie powództwa powyżej kwoty 4.764,00 zł wraz z

ustawowymi odsetkami od 9 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty,

2. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za I i II instancję, według norm przepisanych.

W ocenie pozwanego, brak jest podstaw prawnych do zasądzenia odszkodowania z tytułu utraconych korzyści z tytułu najmu lokalu według stanu jak po remoncie. Dochodzone przez powoda roszczenie wynika z treści art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. - o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksy cywilnego (dalej:OchrLokU). Zgodnie z treścią tego przepisu, w przypadku dochodzenia

odszkodowania, zastosowanie ma art. 417 k.c., a w dalszej kolejności również 361 § 2 k.c., które wskazują jaki rodzaj szkody podlega naprawieniu. W konsekwencji, można domagać się naprawienia powstałej szkody, która to obejmuje jedynie postać straty, jak i utraconych korzyści.

Wbrew stanowisku Sądu I instancji, zasądzenie od pozwanego odszkodowania w wysokości przewyższającej kwotę utraconych korzyści ustaloną w opinii biegłego z dnia 27 lutego 2017 r. wg aktualnego stanu nieruchomości, stanowi naprawienie tzw. szkody ewentualnej, tj. korzyści, którą potencjalnie strona mogłaby osiągnąć, ale jej wystąpienie nie jest tak wysoko prawdopodobne jak utraconych korzyści. Bezsportnym jest, że powód mógłby uzyskać w okresie objętym pozwem czynsz wolnorynkowy w łącznej wysokości 4.350 zł, która to wysokość odpowiada stanowi technicznemu i standardowi lokalu. Nie sposób zgodzić się z twierdzeniem, że potencjalny najemca lokalu płaciłby czynsz uwzględniający możliwe do przeprowadzenia w przyszłości prace remontowe. Należy zaznaczyć, że podstawą odszkodowania jest czynsz, jaki powód mógłby uzyskać za dany lokal przy jego wynajmie na wolnym rynku. Mowa więc jednoznacznie o wynajmie lokalu w czasie zajmowania go przez lokatorów za dany konkretny lokal, wg stanu w jakim on się znajduje. Kwestia tego, czy właściciel przeprowadzi czy nie przeprowadzi remontu, a jeżeli tak to w jakim zakresie jest w całości zależna od woli właściciela, a pozwany nie ma wpływu na jego podjęcie. Pamiętać należy, że Sąd, biegły, jak i pozwany nie są w stanie ustalić, czy powód w ogóle kiedykolwiek podejmie się działań renowacyjnych. Jak zauważył, Sąd Apelacyjny w Krakowie - szkodą w postaci „lucrum cessans” należy odróżnić od sytuacji, w

której dochodzi jedynie do utraty samej szansy uzyskania określonej korzyści majątkowej (a taką sytuacją mamy do czynienia w realiach sprawy). Wykazanie jedynie szansy uzyskania korzyści nie jest wystarczające. Konstrukcja odpowiedzialności za utracone korzyści w prawie polskim opiera się na tych samych zasadach, co odpowiedzialność za szkodą rzeczywistą, a więc przyznaje prawo do wynagrodzenia tych tylko korzyści, które w normalnym toku wydarzeń, niezakłóconym wystąpieniem zdarzenia wyrządzającego szkodę, poszkodowany by otrzymał. Określenie w art. 361 § 2 KC tego elementu szkody w trybie przypuszczającym, jako "korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono" nie ma na celu zaznaczenia, że prawdopodobieństwo wystąpienia szkody nie musi być bliskie pewności, lecz służy wskazaniu, że korzyści mają charakter hipotetyczny i muszą pozostawać w związku z przyczyną sprawczą szkody. Konieczność wykazania, że korzyści rzeczywiście zostałyby osiągnięte wynika z objęcia odpowiedzialnością odszkodowawczą jedynie szkód stanowiących normalne następstwo zdarzenia szkodzącego (wyrok Sądu Apelacyjnego w K. z dnia 20 października 2016 r., (...)).

W przedmiotowej sprawie zasądzenie odszkodowanie obejmującego stan nieruchomości na przyszłość nie pozostaje w normalnym związku przyczynowym z działaniem szkodzącym. Należy bowiem zauważyć, że wbrew twierdzeniom powoda, gdyby rzeczywiście posiadał chęć remontu lokalu, mógłby go przeprowadzić, nawet pomimo zajmowania lokalu przez byłych lokatorów. Doświadczenie życiowe pozwala przyjąć, że lokatorzy nawet w przypadku dokonywanych remontów nie przeprowadzają się do innego lokalu na czas jego wykonywania.

W konsekwencji, należy uznać, że Sąd I instancji zasądzając odszkodowanie z tytułu utraconych korzyści w kwocie 6.972 zł uwzględnił naprawienie szkody ewentualnej, która na gruncie prawa polskiego nie ulega naprawieniu (wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 31 maja 2016 r., (...)). W związku powyższym, powód mógł dochodzić jedynie odszkodowania obejmującego utracone korzyści w wysokości czynszu stosownie do stanu, jakości i położenia spornej nieruchomości lokalowej w okresie od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r. Jak zauważył, Sąd Apelacyjny w W. - sposób ustalenia wysokości szkody oparty na hipotetycznym i pozbawionym oparcia w dowodach założeniu, jest wadliwy (wyrok Sądu Apelacyjnego w W. z 3 lipca 2014 r., (...)). Z taką sytuacją mamy niewątpliwie do czynienia w niniejszej sprawie. Sąd I instancji bowiem założył hipotetyczną możliwość przeprowadzenia remontu. Wyjaśniając kwestię szkody ewentualnej na gruncie niniejszej sprawy, powód w przypadku, gdyby w okresie objętym pozwem posiadał władztwo na rzeczą, posiadałby jedynie szansę na to, że remont lokalu przeprowadzi. Kwestia ta pozostaje więc w sferze przypuszczeń i domniemań, na którą wpływa wiele czynników od niego niezależnych. Nie wiadomo bowiem jak 4 lata temu wyglądałaby sytuacja finansowa powoda, czy nie przeprowadziłby większego lub mniejszego remontu, albo wynająłby lokal w stanie w jakim się znajdował. Dlatego też nie można zgodzić się ze stanowiskiem Sądu I instancji, zgodnie z którym zasądzenie zawyżonego odszkodowania wg stanu po remoncie jest słuszne. Pozwany wskazuje, że już samo wystąpienie z żądaniem przeprowadzenia opinii z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego przy uwzględnieniu remontu spornego lokalu był dokonany w sposób błędny.

Jednocześnie pozwany wskazał, że w sprawie o sygn. akt (...) prowadzonej przed Sądem Rejonowym (...)w P. między tymi samymi stronami w analogicznej sprawie, Sąd w wyroku z dnia 20 czerwca 2017 r. zasądził odszkodowanie wyłącznie w oparciu o stawkę czynszu oszacowaną przez biegłego wg stanu technicznego i standardu w jakim lokal znajdował się w okresie objętym pozwem. Powyższe rozstrzygnięcie zdaje się stanowić aktualnie dominującą linią orzecniczą tut. sądów.

Pozwany nie podzielił również stanowiska Sądu I instancji w zakresie, w jakim obciążył pozwanego opłatami z tytułu oświetlenia budynku w wysokości 24 zł. Zgodnie z art. 2 pkt 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego do wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, ustalanych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku, a które to wydatki obciążają wyłącznie właściciela, należą: opłata 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, inne, o ile wynikają z umowy. Jednocześnie ustawodawca w art. 2 pkt 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów,

mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego sprecyzował, że przez opłaty niezależne od właściciela należy rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.

Jak wynika zatem z przywołanych powyżej przepisów opłata za oświetlenie budynku obciąża wyłącznie właściciela - opłata ta nie stanowi bowiem w żadnym wypadku należności za dostawę energii do lokalu. Przerzucanie jej na najemcę nie uzasadnia żądania od gminy zwrotu tychże opłat. Ustawodawca w art. 9 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wskazał, że w stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, a w wypadku innych tytułów prawnych uprawniających do używania lokalu, oprócz opłat za używanie lokalu, właściciel może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, z zastrzeżeniem ust. 6. Zatem ustawodawca wprost wskazał, że oprócz czynszu wynajmujący może pobierać od najemcy wyłącznie opłaty niezależne zdefiniowane w art. 2 pkt 8 przywołanej ustawy, w których katalogu nie mieszczą się opłaty za oświetlenie budynku.

W ocenie pozwanego szkoda w zakresie opłat za oświetlenie budynku nie istnieje, albowiem niezależnie od tego czy pozwany dostarczyłby lokal socjalny, a nawet gdyby sporny lokal stał pusty - powód i tak byłby zobowiązany do uiszczenia opłat z tytułu oświetlenia budynku w tej samej wysokości.

Pozwany zauważa również, że pomiędzy „szkodą” w postaci opłat z tytułu oświetlenia budynku, a zachowaniem pozwanego brak jest związku przyczynowego. Zdarzeniem skutkującym odpowiedzialnością gminy wobec właściciela jest, co wprost wynika z art. 18 ust 5 ustawy o ochronie praw lokatorów - niedostarczenie lokalu socjalnego osobie uprawnionej. Nie można w tym zakresie uznać wszelkich kosztów ponoszonych przez właściciela na utrzymanie nieruchomości.

#### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje :**

Apelacja okazała się w bardzo nieznacznej części zasadna.

Sąd I instancji w większości prawidłowo ustalił stan faktyczny, a zatem ustalenia te – z wyjątkiem opisanych niżej – Sąd odwoławczy podziela i przyjmuje jako własne ( art.382 k.p.c. ).

Błędnie natomiast Sąd Rejonowy przyjął, iż powód miał uprawnienie do pobierania od lokatorów odrębną opłatę za oświetlenie klatki schodowej i w tej części poniósł szkodę.

Zgodnie z art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz. U. 2018, poz 1234, tekst jedn.) w stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, a w wypadku innych tytułów prawnych uprawniających do używania lokalu, oprócz opłat za używanie lokalu, właściciel może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, z zastrzeżeniem ust. 6.

W myśl art. 2 pkt. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz. U. (...), tekst jedn.) ilekroć mowa w ustawie o opłatach niezależnych od właściciela - należy przez to rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.

Zgodnie z przepisem art. 2 pkt. 8a) ilekroć mowa w ustawie o wydatkach związanych z utrzymaniem lokalu - należy przez to rozumieć wydatki, ustalane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku, obciążające właściciela, obejmujące: opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów, zarządzania nieruchomością, utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni, ubezpieczenia nieruchomości i inne, o ile wynikają z umowy.

Zgodnie z przepisem art. 18 ust. 3 omawianej ustawy osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają



odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

Jak wynika zatem z przywołanych powyżej przepisów opłata za oświetlenie budynku obciąża wyłącznie właściciela, powinna być skalkulowana w czynszu, nie może być pobierana odrębnie od czynszu, a także jako odrębny składnik odszkodowania o którym mowa w art. 18 ust. 1 i 3 ustawy. Opłata ta nie stanowi bowiem w żadnym wypadku należności za dostawę energii do lokalu. Przerzucanie jej na najemcę przez właściciela nie uzasadnia żądania od gminy zwrotu tej opłaty. Nie można w tym zakresie uznać kosztów ponoszonych przez właściciela na oświetlenie części wspólnych jako składnika odszkodowania należnego na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy skoro odszkodowanie to zgodnie z art. 18 ust. 3 ustawy mogło być ustalone tylko jako czynsz i opłaty niezależne od właściciela.

Pozostałe zarzuty apelacji nie zasługiwały na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił, iż zarzucane pozwanemu przez powoda zaniechanie w postaci nieprzyznania eksmitowanym lokatorom lokalu socjalnego nosiło cechę bezprawności i powodowi - co do zasady - odszkodowanie przysługiwało.

Z niekwestionowanych przez strony ustaleń Sądu Rejonowego wynikało również, iż do dnia wyrokowania przez ten Sąd ( a zatem również w okresie objętym powództwem ) stosownego lokalu socjalnego pozwany nie zaoferował osobom zamieszkującym w przedmiotowym lokalu. Niewątpliwie zatem Miasto P. dopuszczając się zaniechania w tym przedmiocie działało w sposób bezprawny, sprzeczny ze wskazanymi powyżej przepisami prawa, w szczególności art.14 ust.1 zd.2 ustawy.

Odnosząc się natomiast do drugiej przesłanki odpowiedzialności pozwanego, a mianowicie do kwestii szkody, zauważyć trzeba, iż szkodą jest każdy uszczerbek w prawnie chronionych dobrach, z którym ustawa wiąże powstanie odpowiedzialności odszkodowawczej. Uszczerbek dotyczący -poszkodowanego może wystąpić w dwóch postaciach ( art.361 § 2 k.c. ): straty, którą poniósł w wyniku zdarzenia szkodzącego ( damnum emergens ) oraz niezyskanych przez niego korzyściach, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono ( lucrum cessans ). Strata wyraża się więc w rzeczywistej zmianie stanu majątkowego poszkodowanego i polega albo na zmniejszeniu się jego aktywów, albo na zwiększeniu się pasywów. Utrata korzyści polega natomiast na niepowiększeniu się czynnych pozycji majątku poszkodowanego, które pojawiłyby się w tym majątku, gdyby nie zdarzenie wyrządzające szkodę ( Z.Banaszczyk w : Kodeks cywilny – komentarz, tom I s.634, Wydawnictwo C.H.Beck Warszawa 1997 ).

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy, tj. w sytuacji, gdy właściciel lokalu na skutek zajmowania go przez osoby nie posiadające tytułu prawnego nie ma możliwości dysponowania nim poprzez wynajęcie i uzyskanie wolnorynkowego czynszu, niewątpliwie ponosi szkodę w postaci utraconych korzyści. Naprawienia tak rozumianej szkody domagał się powód, co jasno sprecyzował przed Sądem I instancji.

Sąd ten trafnie uznał, iż powodowi przysługiwało roszczenie odszkodowawcze w zakresie czynszu wolnorynkowego lokalu w stanie po remoncie. Powód w wystarczający sposób wykazał, iż lokal zostałby wyremontowany zaraz po jego opuszczeniu przez lokatorów oraz wysokość czynszu wolnorynkowego, który mógłby w okresie objętym pozwem uzyskać.

Co do pierwszej z powyższych okoliczności należy zwrócić uwagę, iż Sąd I instancji na podstawie zeznań przesłuchanych świadków i powoda prawidłowo ustalił, że budynek, w tym także mieszkania zostały w zasadzie w całości wyremontowane. Remontowana była też klatka schodowa. Mieszkania po opuszczeniu przez najemców były remontowane.

Z opinii biegłego wydanej w niniejszej sprawie wynikało, że przedmiotowy lokal poddany zostałby remontowi o zakresie podwyższającym standard, a więc niezbędnym dla uzyskania godziwego czynszu uzasadniającego wysokość poniesionej przez właściciela nakładów finansowych. Ponadto biegły uwzględnił w swojej wycenie cel tej wyceny, czyli uzyskanie czynszu wolnorynkowego, a także stanu technicznego budynku. Remont klatki schodowej, założenie

monitoringu w celu zapewnienia spokoju lokatorów i porządku na posesji, realizacja na bieżąco czynności związanych z eksploatacją nieruchomości wskazuje, że powód nie tylko nie ogranicza się do remontu wynajmowanych lokali, gdyż remontuje części wspólne nieruchomości, nie ograniczając się przy tym do pobieżnych prac porządkowych w częściach wspólnych, lecz przeprowadza ich szersze remonty, co czyni tym bardziej prawdopodobne, zdaniem Sądu Okręgowego, że w zakresie lokali mieszkalnych powód również nie ogranicza się jedynie do tak zwanego odświeżenia lokalu, lecz także przeprowadza gruntowne remonty w zakresie co najmniej niezbędnym do uzyskania współczesnego standardu lokalu. Należy zgodzić się z powodem, że w niniejszej sprawie można mówić o wysokim prawdopodobieństwie, że sporny lokal po jego opuszczeniu przez dotychczasowych lokatorów na skutek przydzielenia przez pozwanego lokalu socjalnego zostały niezwłocznie wyremontowane i wynajęty za kwotę ustaloną w opinii biegłego K. Ł. z dnia 27 lutego 2017 roku 1.162 zł miesięcznie.

Na potrzeby oszacowania czynszu dla wariantu lokalu po remoncie biegły założył, jak już wskazano wcześniej, że miałby to być remont o zakresie poprawiającym standard lokalu, niezbędnym dla uzyskania godziwego czynszu, z drugiej zaś strony uwzględniającym stan techniczny budynku. Biegły właściwie oszacował, że po takim remoncie możliwy do uzyskania czynsz najmu wynosiłby 1.162 złoty miesięcznie, co w okresie objętym pozwem daje łącznie kwotę 6.972 złote.

Wbrew wywodom apelacji fakt, iż powód do chwili obecnej nie przeprowadził remontu kapitalnego lokalu nie oznacza, iż nie jest pewne, czy przeprowadzi on ten remont, a jeśli tak to w jakim zakresie. Apelujący jednocześnie nie kwestionował prawidłowych ustaleń Sądu Rejonowego, że powód systematycznie remontował opuszczone przez lokatorów mieszkania w tej nieruchomości oraz jej części wspólne. Mając na uwadze przytoczone ustalenia jako wysoce prawdopodobną należy uznać hipotezę, że powód przystąpiłby również do remontu spornego lokalu i wynajęłby ten lokal w pierwszej połowie 2013 roku za czynsz wyższy, odpowiadający standardowi mieszkania po remoncie. Oznacza to, że w okresie od stycznia do czerwca 2013 roku powód poniósł szkodę w postaci utraconych korzyści równą czynszowi najmu za lokal w stanie po remoncie, to jest w wysokości 6.972 złote, a nie tylko w kwocie 4.350 złotych. Szkada w tym zakresie nie jest szkodą ewentualną, lecz stanowi utracone korzyści możliwe realnie do uzyskania w spornym okresie.

Łącznie ze szkodą w postaci opłat niezależnych od właściciela związanych z korzystaniem z przedmiotowego lokalu w kwocie 414 złotych należne powodowi odszkodowanie wynosiło 7.386 złotych.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie artykułu 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w ten sposób, że zasądzoną tam kwotę obniżył do 7.386 zł.

W pozostałym zakresie apelacja podlegała oddaleniu, o czym orzeczono na podstawie artykułu 385 k.p.c. w punkcie II wyroku.

O kosztach postępowania przed Sądem odwoławczym nie orzekano, bowiem powód, który wygrał postępowanie apelacyjne niemal w całości nie złożył wniosku o przyznanie kosztów i ich faktycznie nie poniósł.

Brygida Łagodzińska Jarosław Grobelny Anna Paszyńska-Michałowska