

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 9 maja 2016 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi zasądził od Miasta Ł. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. kwotę 35.453,75 zł z odsetkami ustawowymi:

- od kwoty 29.904,04 zł od dnia 13 grudnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od tej kwoty od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 5.549,71 zł od dnia 9 lipca 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od tej kwoty od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,

umorzył postępowanie w zakresie roszczenia o zapłatę kwoty 79,38 zł, a w pozostałej części oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na ustaleniach, że powódka jest współwłaścicielką nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) / R. 5 i sprawuje zarząd sądowy nad tą nieruchomością. W skład tej nieruchomości wchodzi lokal oznaczony nr (...), zamieszkiwany przez A. K. (1), M. K. (1), R. K., A. K. (2), K. K. (1), P. K.; lokal oznaczony nr (...), zamieszkiwany przez J. D. (1), który nadal przebywa w lokalu pomimo wyremontowania lokalu socjalnego; lokal oznaczony nr (...), zamieszkiwany przez M. Z. (1) i M. Z. (2); lokal oznaczony nr (...), zamieszkiwany przez P. M., O. G., P. G.; lokal oznaczony nr (...), który był zamieszkiwany przez K. J., J. J. i A. J., którzy wyprowadzili się do lokalu socjalnego po zakończeniu prac remontowych; lokal oznaczony nr (...), zamieszkiwany przez B. W. (1), B. W. (2), M. W., K. O. i A. R.; lokal oznaczony nr (...), zamieszkiwany przez Z. L. i A. L.; lokal oznaczony nr (...), zamieszkiwany przez S. M., który wyprowadził się do lokalu socjalnego po zakończeniu prac remontowych; lokal oznaczony nr (...), zamieszkiwany przez W. D., M. D. (1) i J. D. (2).

Powódka jest współwłaścicielką nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). Powódka, jako współwłaściciel, sprawuje zwykły zarząd nad przedmiotową nieruchomością. W skład tej nieruchomości wchodzi lokal oznaczony nr (...) zamieszkiwany przez E. O. i R. O.; lokal oznaczony nr (...), zamieszkiwany przez T. S., K. D. i G. S.; lokal oznaczony nr (...), który był zamieszkiwany przez B. P. (1), P. D. (1), K. K. (2), którzy wyprowadzili się w dniu 5 lutego 2015 r.; lokal oznaczony nr (...), zamieszkiwany przez T. N.; lokal oznaczony nr (...), zamieszkiwany przez J. S.

Powódka jest współwłaścicielką nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). Powódka nad w/w nieruchomością sprawuje faktyczny zarząd. W skład tej nieruchomości wchodzi lokal oznaczony nr (...), który był zamieszkiwany przez A. K. (3), M. K. (2), O. K. i M. K. (3); lokal oznaczony nr (...), zamieszkiwany przez D. I. (1), M. I. (1), D. I. (2), A. I. i M. I. (2).

Powódka jest współwłaścicielką nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). Powódka sprawuje faktyczny zarząd nad ww. nieruchomością. W skład tej nieruchomości wchodzi lokal oznaczony nr (...), zamieszkiwany przez D. F. i M. F., lokal oznaczony nr (...), zamieszkiwany przez J. Z. i A. Z..

Powódka jest także właścicielką nieruchomości przy ul. (...), w skład której wchodzi lokale: nr (...) zamieszkiwany przez J. M. (1), nr 4 zamieszkiwany przez A. S. i K. S., nr 17 zamieszkiwany przez M. B..

Powódka jest właścicielką nieruchomości przy ul. (...), w skład której wchodzi m.in. lokale: nr (...) - zamieszkiwany przez Z. Z., nr 23 - zamieszkiwany przez M. D. (2), Ł. K., A. D. i J. D. (3) i nr 10 - zamieszkiwany przez W. W..

Powódka jest właścicielką nieruchomości przy ul. (...), w skład której wchodzi m.in. lokal nr (...), zamieszkiwany przez J. M. (2), A. G., J. M. (3).

Z uwagi na zaległości w zapłacie czynszu wystąpiono z powództwami o eksmisję wskazanych wyżej osób:

- Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi prawomocnym wyrokiem z dnia 20 stycznia 2012 r. w sprawie II C 371/11 nakazał eksmisję A. K. (1), M. K. (1), R. K., A. K. (2), K. K. (1) i P. K. z lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...);

- Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi prawomocnym wyrokiem zaocznym z dnia 2 listopada 2011 r. w sprawie II C 461/11 nakazał J. D. (1) opróżnienie lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...);

- Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi prawomocnym wyrokiem z dnia 28 marca 2012 r. w sprawie II C 502/11 nakazał eksmisję M. Z. (1) i M. Z. (2) z lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...);

- Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi prawomocnym wyrokiem z dnia 26 sierpnia 2011 r. w sprawie II C 138/11 nakazał P. M., O. G. i P. G. opróżnienie lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...);

- Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi prawomocnym wyrokiem z dnia 26 sierpnia 2011 r. w sprawie II C 389/11 nakazał K. J., J. J. i A. J. opróżnienie lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...);

- Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi prawomocnym wyrokiem z dnia 21-grudnia 2012 r. w sprawie II C 526/12 orzekł eksmisję wobec B. W. (1), B. W. (2), M. W., K. O. i A. R. z lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...);

- Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi prawomocnym wyrokiem z dnia 19 marca 2013 r. w sprawie II C 905/12 orzekł eksmisję wobec Z. L. i A. L. z lokalu nr 6a położonego w Ł. przy ul. (...);

- Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi prawomocnym wyrokiem z dnia 19 marca 2013 r. w sprawie II C 1032/12 orzekł eksmisję S. M. z lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...);

- Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi prawomocnym wyrokiem z dnia 16 października 2013 r. w sprawie II C 444/13 orzekł eksmisję W. D., M. D. (1) i J. D. (2) z lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...).

Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi w Ł. prawomocnym wyrokiem z dnia 02-12- 2003 r. w sprawie XVII C 572/03 nakazał eksmisję E. O. i R. O. z lokalu numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...).

Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi w Ł. prawomocnym wyrokiem z dnia 31 lipca 2001 r. w sprawie XVII C 170/01 nakazał T. S., K. D. i G. S. opróżnienie lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...).

Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi w Ł. prawomocnym wyrokiem z dnia 20 stycznia 2011 r. w sprawie I C 731/10 nakazał eksmisję B. P. (1), P. D. (1), K. K. (2) z lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...).

Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi w Ł. prawomocnym wyrokiem z dnia 10 czerwca 2014 r. w sprawie I C 1481/13 nakazał eksmisję T. N. z lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...).

Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi w Ł. prawomocnym wyrokiem z dnia 28 maja 2014 r. w sprawie I C 94/14 nakazał eksmisję J. S. z lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). /wyroki, k. 136 - 140/

Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prawomocnym wyrokiem z dnia 13 lutego 2013 r. w sprawie I C 681/12 nakazał eksmisję A. K. (3), M. K. (2), O. K. i M. K. (3) z lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...).

Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi w Ł. prawomocnym wyrokiem z dnia 13 lutego 2013 r. w sprawie I C 681/12 nakazał eksmisję D. I. (1), M. I. (1), D. I. (2), A. I. i M. I. (2) z lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). / wyroki, k. 155-156/

Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi w Ł. prawomocnym wyrokiem z dnia 21 lipca 2010 r. w sprawie III C 318/10 nakazał eksmisję J. M. (1) z lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...).

Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi w Ł. prawomocnym wyrokiem z dnia 27 maja 2011 r. w sprawie III C 152/11 nakazał eksmisję A. S. i K. S. z lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...).

Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi w Ł. prawomocnym wyrokiem z dnia 09-04-2014 r. w sprawie III C 114/13 nakazał eksmisję M. B. z lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). /wyroki- k. 124 - 126/

Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi w Ł. prawomocnym wyrokiem z dnia 18 marca 2011 r. w sprawie I C 1218/10 nakazał eksmisję Z. Z. z lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...).

Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi w Ł. prawomocnym wyrokiem z dnia 14 grudnia 2010 r. w sprawie I C 719/10 nakazał eksmisję M. D. (2), Ł. K., A. D. i J. D. (3) z lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...).

Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi w Ł. prawomocnym wyrokiem z dnia 13 stycznia 2010 r. w sprawie I C 801/09 nakazał eksmisję W. W. z lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). /wyroki- k. 130 - 132/

Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi prawomocnym wyrokiem z dnia 24 maja 2013 r. w sprawie II C 777/12 nakazał J. M. (2), A. G. i J. M. (3) opróżnienie lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...).

Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi w Ł. prawomocnym wyrokiem z dnia 20 sierpnia 2013 r. w sprawie II C 1196/12 nakazał eksmisję D. F. i M. F. z lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...).

Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi w Ł. prawomocnym wyrokiem z dnia 05 listopada 2013r. w sprawie II C 387/11 nakazał eksmisję J. Z. i A. Z. z lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...).

Dla wszystkich wskazanych wyżej osób ustalono prawo do lokalu socjalnego. W stosunku do wszystkich eksmitowanych lokatorów powódka (...) Sp. z o.o. w Ł. wystąpiła do Gminy Ł. o wykonanie wyroków eksmisyjnych oraz o zapewnienie lokali socjalnych.

W stosunku do S. M. pozwany w dniu 7 lipca 2014 r. wydał skierowanie nr (...) z informacją, że lokal nadaje się do remontu.

W odniesieniu do B. P. (1), P. D. (1) oraz K. K. (2) pozwany wydał w dniu 3 lipca 2014 r. skierowanie nr (...) do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, z którego wynikało, że przeznaczony dla w/w osób lokal socjalny nie nadaje się do zasiedlenia, bowiem konieczne jest przeprowadzenie prac remontowych. Pismem z dnia 9 września 2014 r. powódka wystąpiła do pozwanego z prośbą o udzielenie informacji w jakim terminie planowane jest zakończenie remontu w/w lokalu. Pismem z dnia 24 września 2014 r. pozwany poinformował powódkę, że zakończenie remontu lokalu socjalnego przeznaczonego dla B. P. (1), P. D. (1) oraz K. K. (2) planowane jest na koniec II kwartału 2015 r.

W postępowaniu o zawiązanie do próby ugodowej prowadzonym pod sygn. akt I Co 93/15 okazało się, że B. P. (1), P. D. (1) oraz K. K. (2) zawarli umowę najmu lokalu socjalnego, a nie zdali lokalu i nie podpisali protokołu zdawczo - odbiorczego. W tym przypadku administrator D. S. nie wiedziała o wystawionym skierowaniu, a o podpisaniu umowy o najem lokalu socjalnego dowiedziała się od działu prawnego pozwanego. Umowa najmu została zawarta w dniu 5 lutego 2015 r., o czym powódka dowiedziała się 18 maja 2015 r.

Powódka, jako wierzyciel egzekwujący orzeczone obowiązki opróżnienia wymienionych lokali, zazwyczaj otrzymywała odpisy skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego kierowane do byłych lokatorów. Gdy lokal wymagał remontu było to zaznaczone w treści skierowania wraz z informacją, że będzie w tej sprawie wystosowane odrębne pismo. Była również podana informacja, że administracja ma powiadomić zainteresowanych celem niezwłocznego podpisania umowy najmu. Zgodnie z przyjętą pomiędzy stronami praktyką, powódka była informowana odrębnym pismem ze strony gminy, że lokal został już wyremontowany i nadaje się do zamieszkania.

Pomimo to zdarzały się odstępstwa od tej praktyki polegające na nieprzekazaniu powódce przez pozwanego informacji, że została zawarta umowa najmu lokalu socjalnego. Administrator nieruchomości powódki D. S. wielokrotnie nie dostała ani skierowania, ani pisma o wyremontowaniu lokali, zaś J. C. dostawała taką informację,

choć nie zawsze. Zdarzyło się, że lokator sam o tym poinformował administratora. W takiej sytuacji nie wiadomo, że lokal socjalny jest gotowy do zasiedlenia, a powódka nie może wszcząć egzekucji eksmisji z lokalu.

W okresie objętym pozwem pozwany nie zapewnił dla pozostałych osób lokali socjalnych.

Osoby te w dalszym ciągu nie wnoszą żadnych opłat za korzystanie z zajmowanych przez siebie lokali. Administratorzy zajmują się przypadkiem każdej powstałej zaległości, lecz pomimo podejmowanych starań i monitów byli lokatorzy nie podejmowali się obowiązków ich uregulowania.

(...) mają podobny standard. Mieszkania o mniejszym metrażu są wynajmowane bardzo szybko. Powodowa spółka w zakresie prowadzonej przez siebie działalności we wszystkich umowach najmu zawieranych z najemcami, bez względu na położenie nieruchomości oraz indywidualny standard lokalu stosuje następujące stawki najmu lokali mieszkalnych za 1 m² powierzchni, w przypadku lokali o powierzchni: do 30 m² stawka wynosi 11zł/ m², do 50 m² od 10,50 zł/ m², a 50 - 80 m² to 10 zł/ m², powyżej 80 m² to 9 zł. Poza tym czynsz jest jednakowy bez względu na miejsce położenia lokalu oraz jego standard i stan.

Opłaty z tytułu wywozu śmieci to ich wysokość jest regulowana przez samego pozwanego. Zgodnie z § 1 pkt 2a i b uchwały nr LXXVII/1621/13 Rady Miejskiej w Ł. z dnia 13 grudnia 2013 r. w sprawie wyboru 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 wynosiła 12 zł za jednego mieszkańca (zbiórka nieselektywna). Powódka nie prowadzi selektywnej zbiórki odpadów.

Należności obejmujące możliwość do uzyskania czynsz najmu lokali mieszkalnych oraz opłaty za wywóz nieczystości – z pominięciem opłat za zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków – wynoszą jak następuje.

W okresie od dnia 1 czerwca 2014 r. do dnia 31 sierpnia 2014 r.: należność odpowiadająca stosowanym przez powodową spółkę stawkom czynszu za lokale znajdujące się w budynku wzniesionym na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) i opłatom za wywóz nieczystości:

za lokal mieszkalny nr (...) wyniosła 2.482, 50 zł (2.266, 50 zł należność odpowiadająca możliwemu do uzyskania czynszowi = 3 osoby x 755,50 zł + 3 osoby x 12 zł = 36 zł)

za lokal mieszkalny nr (...) wyniosła 1.027,81 zł;

za lokal mieszkalny nr (...) wyniosła 1.253, 71 zł;

za lokal mieszkalny nr (...) wyniosła 557, 99 zł;

za lokal mieszkalny nr (...) wyniosła 1.768, 80 zł;

za lokal mieszkalny nr (...) wyniosła 1.744, 80 zł;

za lokal mieszkalny nr (...) wyniosła 1.638 zł;

za lokal mieszkalny nr (...) wyniosła 1.714, 51 zł;

za lokal mieszkalny nr (...) wyniosła 735, 89 zł. /rozliczenie- k. 18-22/

W okresie od dnia 1 stycznia 2014 r. do dnia 30 września 2014 r. w stosunku do eksmitowanych lokatorów lokali nr (...) oraz za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do dnia 30 września 2014 r. w stosunku do eksmitowanego lokatorów lokalu nr (...) należność odpowiadająca stosowanym przez powodową spółkę stawkom czynszu za lokale znajdujące się w budynku wzniesionym na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) i opłatom za wywóz nieczystości:

za lokal mieszkalny nr (...) wyniosła 4.094, 99 zł;

za lokal mieszkalny nr (...) wyniosła 1.874, 74 zł;

za lokal mieszkalny nr (...) wyniosła 493, 68 zł.

W okresie od dnia 1 czerwca 2014 r. do dnia 31 sierpnia 2014 r.: należność odpowiadająca stosowanym przez powodową spółkę stawkom czynszu za lokale znajdujące się w budynku wzniesionym na nieruchomości położonej w Ł. przy ul (...):

za lokal mieszkalny nr (...) wyniosła 1.116 zł;

za lokal mieszkalny nr (...) wyniosła 1.797, 60 zł;

za lokal mieszkalny nr (...) wyniosła 972, 60 zł.

W okresie od dnia 1 października 2014 r. do dnia 31 października 2014 r.: należność odpowiadająca stosowanym przez powodową spółkę stawkom czynszu za lokale znajdujące się w budynku wzniesionym na nieruchomości położonej w Ł. przy ul (...), a za lokal mieszkalny nr (...) dodatkowo za okres od 1 lutego do 18 maja 2015 r.:

za lokal mieszkalny nr (...) wyniosła 856, 23 zł;

za lokal mieszkalny nr (...) wyniosła 675, 09 zł;

za lokal mieszkalny nr (...) wyniosła zł 3.862,88 zł;

za lokal mieszkalny nr (...) wyniosła 652, 89 zł;

za lokal mieszkalny nr (...) wyniosła 654, 96 zł.

W okresie od dnia 1 października 2014 r. do dnia 31 października 2014 r.: należność odpowiadająca stosowanym przez powodową spółkę stawkom czynszu za lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku wzniesionym na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) wynosi 376 zł.

W okresie od dnia 1 czerwca 2014 r. do dnia 31 sierpnia 2014 r.: należność odpowiadająca stosowanym przez powodową spółkę stawkom czynszu za lokale znajdujące się w budynku wzniesionym na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...):

za lokal mieszkalny nr (...) wyniosła 1.564, 49 zł;

za lokal mieszkalny nr (...) wyniosła 1.008, 59 zł.

W okresie od dnia 1 sierpnia 2014 r. do dnia 31 października 2014 r.: należność odpowiadająca stosowanym przez powodową spółkę stawkom czynszu za lokale znajdujące się w budynku wzniesionym na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...):

za lokal mieszkalny nr (...) wyniosła 1.242 zł;

za lokal mieszkalny nr (...) wyniosła 1.287 zł.

W dniu 5 listopada 2014 r. powódka złożyła wniosek o zawiązanie pozwanego do próby ugodowej obejmujący odszkodowanie z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych mieszkańcom nieruchomości położonych w Ł. przy ul. (...) w tożsamy okresach. Wniosek opiewał na kwotę 29.904, 04 zł. Sprawa oznaczona została sygn. akt I Co 296/14, a posiedzenie pojednawcze wyznaczono na dzień 26 stycznia 2015 r. Wniosek o zawiązanie do próby ugodowej został doręczony stronie pozwanej 12 grudnia 2014 r. Na posiedzenie pojednawcze w imieniu pozwanego nikt się nie stawił.

Pismem doręczonym pozwanemu dnia 7 lipca 2015 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 39.492, 21 zł tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych w terminie do dnia 8 lipca 2015 r.

W rozważaniach prawnych, Sąd Rejonowy wskazał, że w toku postępowania strona powodowa przed rozprawą cofnęła powództwo co do kwoty 79,38 zł. Z uwagi na fakt, iż w świetle art. 203 § 1 i 4 k.p.c. cofnięcie to było dopuszczalne, na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. Sąd postępowanie w tym zakresie umorzył. W pozostałym zakresie żądanie pozwu zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

Zgodnie z art. 18 ust. 1-3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 150), osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby zajmującej lokal odszkodowania uzupełniającego. 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.

Natomiast zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy, jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 k.c. Stosownie do dyspozycji 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.

Przyjmuje się, że w ramach odszkodowania uzupełniającego właściciel może m.in. dochodzić należności stanowiących równowartość dostarczonych do lokalu mediów, tj. np. wody, odbioru śmieci i nieczystości, gazy, elektryczności. Osoba eksmitowana nie może bowiem pozostawać w sytuacji korzystniejszej niż osoba posiadająca tytuł do lokalu mieszkalnego, która ponosi nie tylko opłaty za lokal (w szczególności czynsz), ale również opłaty za media.

Również roszczenie odszkodowawcze właściciela lokalu przeciwko gminie przewidziane w art. 18 ust. 5 ustawy w zw. z art. 417 k.c. obejmuje wynagrodzenie szkody w pełnej wysokości, obejmuje więc także opłaty za korzystanie z lokalu (por. 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), w tym tzw. media. Rozliczenie szkody z tytułu np. zaopatrzenia w wodę i odprowadzanie ścieków nie może być oparte wyłącznie na ryczałcie, zaś samo załączenie faktur bez wskazania choćby liczby lokatorów, nie wystarcza do uznania kwoty wydatków na media za udowodnione (por. wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi w sprawie o sygn. akt III Ca 249/13). W tej sytuacji zastosowanie art. 322 k.p.c. nie wchodzi w rachubę o tyle, że udowodnienie wysokości żądania nie jest niemożliwe, ani nader utrudnione. Należy podnieść, że brak opomiarowania lokali nie wyklucza dość precyzyjnego oszacowania wysokości szkody, o ile wykazane zostaną w sposób niebudzący wątpliwości wydatki poniesione w związku z zaopatrzeniem w wodę i odprowadzaniem ścieków w danym okresie czasu, liczba lokatorów lokali mieszkalnych w tym okresie z wyłączeniem lokatorów lokali użytkowych albo uwzględniając lokatorów lokali użytkowych, ale z wyróżnieniem odrębnych pozycji należności celem umożliwienia wyliczenia należności dla lokatorów lokali mieszkalnych.

W tej sprawie kopie faktur wystawionych przez (...) sp. z o.o. w Ł. nie stanowią dowodu poniesienia określonych wydatków (brak potwierdzenia zapłaty), a przede wszystkim nie odpowiadają granicom temporalnym podstawy faktycznej pozwu w zakresie należności odszkodowania dotyczącego poszczególnych lokali (bez nieruchomości przy ul. (...), co do których roszczenie odszkodowawcze nie obejmuje należności za wodę i ścieki). Przykładowo w odniesieniu do nieruchomości przy ul. (...) roszczenia obejmują okresy od stycznia do września 2014 r., podczas gdy złożone kopie faktur dotyczą okresu od 19 marca do 17 kwietnia 2014 r. i od 18 czerwca do 18 września 2014 r. (bez faktur za okres od kwietnia do czerwca 2014 r.). Podobne zastrzeżenia dotyczą pozostałych rozliczeń w zakresie należności za wodę i ścieki co do nieruchomości przy ul. (...).

Strona powodowa przedstawiła ogólnie sposób wyliczenia należności w oparciu o średnią liczbę lokatorów (wynikającą jedynie z oświadczenia członka zarządu) jednakże brak jest zrelatywizowania tego sposobu wyliczenia do liczby lokatorów lokali mieszkalnych w poszczególnych budynkach, których dotyczy wyliczenie. Należy zauważyć, że w przedłożonych kopiach faktur wyodrębnia się już opłatę abonamentową i ryczałty za wodę oraz odprowadzanie ścieków, co nie może służyć jako podstawa do dalszego ryczałtowego określania należności w stosunku do wybranych nieopomiarowanych lokali mieszkalnych, co do których nie jest znana liczba byłych lokatorów. Na marginesie wskazać należy, że dość często zdarza się, że osoba eksmitowana nie przebywa w lokalu, w którym pozostawione jest jej mienie. Oznacza to, że wprawdzie obowiązek indemnizacji szkody po stronie gminy trwa, jednak nie powinien obejmować należności z tytułu tzw. mediów, które nie powstają w związku z tym, że faktycznie w lokalu nikt nie zamieszkuje. Okoliczność, że strona powodowa ponosi koszty abonamentu nawet w takim przypadku nie uzasadnia jeszcze objęcia tych kosztów obowiązkiem indemnizacji szkody przez gminę. Niewątpliwie istnieje bowiem techniczna możliwość pozbawienia lokalu dopływu wody, co z kolei uzasadnia korektę rozliczenia z dostawcą wody w zakresie wysokości abonamentu.

Powyższe przemawia za uznaniem roszczenia w zakresie należności z tytułu dostaw wody i odprowadzania ścieków za nieudowodnione.

W pozostałym zakresie roszczenie było uzasadnione i zostało oparte na kalkulacjach wysokości szkody złożonych przez stronę powodową w odniesieniu do wysokości możliwego do uzyskania czynszu oraz opłat za wywóz odpadów regulowanych aktem prawa miejscowego wydanym przez samą gminę.

W niniejszej sprawie pozwany nie kwestionował powierzchni lokali, ani stawki czynszu za m² przyjętej jako podstawa wyliczenia odszkodowania odpowiadającego możliwego do uzyskania na wolnym rynku czynszowi najmu. W rezultacie roszczenie w tej części nie wymagało dalszego dowodzenia (art. 229 k.p.c.), w szczególności poprzez dopuszczenie dowodu z opinii biegłego w tej sprawie. Niekwestionowana stawka należności odpowiadającej czynszowi w przypadku spornych lokali wynosi do 30 m² stawka 11zł/ m², do 50 m² od 10,50 zł/ m², a 50 - 80 m² to 10 zł/ m², powyżej 80 m² to 9 zł.

Uwzględnienie roszczenia co do kwoty 35.453, 75 zł oparto na następującej kalkulacji pomijającej należności z tytułu dostaw wody i odprowadzania ścieków (według numeracji załączników po uwzględnieniu złożonych korekt):

1. 3.025, 68 zł – 543, 18 zł = 2.482, 50 zł;
2. 1.480, 45 zł – 452, 64 zł = 1.027, 81 zł;
3. 1.434, 76 zł – 181, 05 zł = 1.253, 71 zł;
4. 648, 53 zł – 90, 54 zł = 557, 99 zł;
5. 2.040, 39 zł – 271, 59 zł = 1.768, 80 zł;
6. 2.016, 39 zł – 271, 59 zł = 1.744, 80 zł;
7. 1.909, 59 zł – 271, 59 zł = 1.638 zł;
8. 1.895, 56 zł – 181, 05 zł = 1.714, 51 zł;
9. 826, 43 zł – 90, 54 zł = 735, 89 zł;
10. 0 zł /przedstawiono wyłącznie wyliczenie ryczałtu/
11. 2.084, 26 zł – 209, 52 zł = 1.874, 74 zł;

12. 516, 96 zł – 23, 28 zł = 493, 68 zł;
13. 4.514, 12 zł – 419, 13 zł = 4.094, 99 zł;
14. 0 zł /przedstawiono wyłącznie niedokładne wyliczenie ryczału; okres objęty roszczeniem nie pokrywa się z okresem zużycia wody, suma faktur daje inną kwotę niż wskazana w oświadczeniu strony/;
15. 1.168, 29 zł - 52, 29 zł = 1.116 (k. 339 także po korekcie 1.155, 06 – 3 x 13, 02 = 39, 06 = 1.116);
16. 2.006, 76 zł – 209, 16 zł = 1.588, 44 zł (k. 339 korekta 1.953, 84 zł – 156, 24 zł = 1.797, 60 zł/;
17. 1.024, 89 zł - 52, 29 zł = 972, 60 zł (k. 340 także po korekcie 1.011, 66 zł – 39, 06 zł = 972, 60 zł);
18. 0 zł /skorygowany ryczałt nie jest poparty skorygowaną fakturą/;
19. 856, 23 zł /roszczenie w zakresie lokali przy ul. (...) nie obejmowało opłat za wodę i ścieki/;
20. 675, 09 zł
21. 3.862, 88 zł /należność za 3 miesiące i 18 dni maja 2015 r./;
22. 652, 89 zł;
23. 654, 96 zł;
24. 376 zł /roszczenie w zakresie lokali przy ul. (...) nie obejmowało opłat za wodę i ścieki/;
25. 1.691, 54 zł – 127, 05 zł = 1.564, 49 zł;
26. 1.135, 64 zł – 127, 05 zł = 1.008, 59 zł;
27. 0 zł /dane przyjęte w zakresie wyliczenia ryczału budzą wątpliwości, nie jest jasna przyjęta liczba dni, np. 3,21; kwota ryczału nie pokrywa się z kwotą wskazaną w fakturze/;
28. 1.448, 64 zł – 206, 64 zł = 1.242 zł;
29. 1.545, 30 zł – 258, 30 zł = 1.287 zł;
30. 0 zł /dane przyjęte w zakresie wyliczenia ryczału budzą wątpliwości, nie jest jasna przyjęta liczba dni; kwota ryczału nie pokrywa się z kwotą wskazaną w fakturze/.

Ponadto powódka wykazała, że zajmujący lokale byli lokatorzy nie uiszczali żadnych opłat za korzystanie z nich.

Spór pomiędzy stronami dotyczy należności wyliczonej w oparciu o kalkulację zawartą w załączniku nr 21, tj. odszkodowania należnego pomimo wystawienia przez pozwanego skierowania dla byłych lokatorów do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego od dnia 1 lutego do dnia 18 maja 2015 r. W tym okresie bezspornie spółka nie została zawiadomiona przez pozwanego o zawarciu umowy lokalu socjalnego, sam lokal zaś nie został zdany przez byłych lokatorów lokalu nr (...) przy ul. (...) (B. P., P. D. i K. K.). Zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego nastąpiło w tym przypadku w dniu 5 lutego 2015 r., z tym, że pozwany, ani byli lokatorzy nie zawiadomili o tym powódki.

Powyższe ma znaczenie w kontekście odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego o tyle, że ma on szczególny status jako jednostka samorządu terytorialnego i jednocześnie podmiot, który brał udział w postępowaniach eksmisyjnych jako interwenient uboczny. Jego obowiązek polegający na zapewnieniu uprawnionym lokalu socjalnego ma mieszany charakter. Zawiera bowiem elementy prywatnoprawne, jak i publicznoprawne wynikające z istoty zakończonego stosunku prawnego, który dawał tytuł do zajmowania lokalu (z reguły najmu) i potrzeby wykonania

prawomocnego wyroku eksmisyjnego orzekającego o przyznaniu uprawnienia do lokalu socjalnego dla osoby eksmitowanej. Powyższe nakazuje gminie ściśle i lojalnie współdziałać z wierzycielem, w tym w granicach utrwalonej praktyki z odwołaniem się w drodze analogii do dyspozycji art. 354 § 1 i art. 355 § 1 k.c., zgodnie z którym dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje - także w sposób odpowiadający tym zwyczajom. Nie ulega wątpliwości, na co wskazuje bieżąca praktyka, że byli lokatorzy rzadko informują właściciela lokalu o uzyskaniu lokalu socjalnego, jak również nie dokonują zdania lokalu. Wobec tego gmina jako podmiot prawa publicznego i prywatnego, zaangażowany z mocy prawa w proces zapewniania osobom eksmitowanym lokali socjalnych, winna współdziałać z wierzycielem nie tylko przyspieszając realizację obowiązku ustawowego potwierdzonego orzeczeniem sądowym, ale również dążąc do zmniejszenia zakresu szkody, którą będzie obowiązana naprawić z mocy art. 18 ust. 5 powołanej ustawy w zw. z art. 417 k.c.

W tej sprawie pozwany nie informując powódki o przyznaniu lokalu socjalnego wymienionym osobom w istocie powiększył zakres szkody, ponieważ ta nie dysponując wiedzą w tym zakresie nie dokonała wszczęcia postępowania egzekucyjnego dotyczącego wykonania eksmisji. Dalsze trwanie w niepewności co do stanu prawnego lokalu generuje tymczasem koszty po stronie właściciela. Nie odzyskując władztwa nad rzeczą, nie może on swobodnie rozporządzać nieruchomością lokalową, a przez to ponosi szkodę w postaci utraconego czynszu i innych opłat, które mógłby uzyskać od nowych najemców.

W niniejszej sprawie zostało wykazane, że powodowa Spółka zwracała się o informację kiedy lokal socjalny nr (...) przy ul. (...) będzie gotowy do zamieszkania i nie otrzymała jej /k. 144/, zaś skierowanie /k. 147/ zostało wysłane do Administracji Zasobów Komunalnych. Wprawdzie powódka miała również je otrzymać, ale w aktach sprawy nie ma dowodu nadania. Przy tym Administracja Zasobów Komunalnych też nie poinformowała powodowej Spółki. Wobec tego Sąd podzielił stanowisko powódki, zgodnie z którym okres odpowiedzialności odszkodowawczej gminy zakończył się de facto z dniem powzięcia przez spółkę wiadomości o zawarciu umowy najmu, tj. 18 maja 2015 r, a nie z dniem faktycznego podpisania umowy najmu lokalu, tj. 5 lutego 2015 r.

W kontekście powyższych uwag Sąd uwzględnił roszczenie także w odniesieniu do okresu od dnia 1 lutego do dnia 18 maja 2015 r. obejmującego okres, w którym powódka nie została poinformowana o zapewnieniu lokalu socjalnego byłym lokatorom lokalu nr (...) przy ul. (...).

Łącznie odszkodowanie obejmujące należność za czynsz i opłaty za wywóz śmieci wyniosło 35.453,75 zł.

Sąd oddalił natomiast powództwo w pozostałej części, jako nieudowodnione.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 w zw. z art. 455 k.c. zasądzając je od kwoty 5.549, 71 zł od dnia 9 lipca 2015 r., tj. zgodnie z żądaniem pozwu od dnia następnego po upływie 1-dniowego terminu na zaspokojenie roszczenia wyznaczonego w wezwaniu doręczonym w dniu 7 lipca 2015 r. oraz od kwoty 29.904, 04 zł od dnia 13 grudnia 2014 r., tj. od dnia następnego po dniu doręczenia odpisu wniosku o zawezwanie do próby ugodowej w sprawie I Co 296/14. Odsetki zasądzono jako ustawowe do dnia 31 grudnia 2015 r., zaś jako odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 w zw. z art. 186 § 2 k.p.c. dokonując ich stosunkowego rozdzielenia.

Apelacje od powyższego wyroku w części, tj. w zakresie rozstrzygnięcia o oddaleniu powództwa co do kwoty 3.959,08 zł wniosła powódka, zarzucając rozstrzygnięciu naruszenie:

- art. 233 §1 k.p.c. poprzez:

a) dokonanie oceny materiału dowodowego z pominięciem jego istotnej części tj. faktury VAT nr (...) z dnia 25 marca 2014 r. (karta 309) oraz faktury VAT nr (...) z dnia 27 czerwca 2014 r. (karta 308) - dot. nieruchomości położonej w Ł.

przy ul. (...) i przyjęcie, że powódka nie przedstawiła faktury dokumentującej koszt zużycia wody za okres od 1 stycznia 2014 r. do dnia 28 marca 2014 r. oraz od dnia 18 kwietnia 2014 r. do dnia 17 czerwca 2014 r., podczas gdy wskazane wyżej faktury obejmują należności za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do dnia 17 czerwca 2014 r. łącznie;

b) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego poprzez ustalenie, że opłata abonamentowa (pozycja na fakturach w wysokości 30,46 złotych) zależna jest od ilości osób zamieszkujących w nieruchomości czy też ilości lokali, do których dostarczana jest woda, a odcięcie wody do poszczególnych lokali spowodowałoby obniżenie tejże opłaty, podczas gdy opłata ta jest stała, zależna tylko od tego, że w danym miejscu znajduje się punkt poboru w nieruchomości, widnieje na każdej fakturze załączonej do pozwu i jest niezależna od ilości lokali czy lokatorów, którym dostarczana jest woda;

c) sprzeczne z zasadami wiedzy ogólnej i doświadczenia życiowego, jak również dowolne ustalenie, że powodowa Spółka ma możliwość pozbawienia lokatora dopływu wody w wyniku jego zadłużenia i tym samym ma prawo obniżyć wysokość opłaty abonamentowej uiszczanej przez powódkę na rzecz dostawcy, podczas gdy jedynym uprawnionym podmiotem do podejmowania wskazanych czynności jest dostawca wody (...) sp. z o.o.) i jedynie wskutek zalegania z opłatami przez odbiorcę (powódkę), a nie lokatora;

d) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego poprzez ustalenie, że powódka w swych rozliczeniach uwzględniła koszt dostawy wody i odprowadzania ścieków do lokali użytkowych, podczas gdy powódka w piśmie z dnia 19 listopada 2015 r. (pkt 4 pisma) szczegółowo wskazała, że w nieruchomościach położonych przy ul. (...), ul. (...), ul. (...) i ul. (...) lokale użytkowe posiadają odrębny licznik (pkt nr 2 na fakturach) i pozycja ta nie jest uwzględniana przy rozliczeniach dokonywanych w pozwie oraz, podczas gdy jednocześnie w piśmie tym powódka dokonała rozliczenia lokali użytkowych położonych w nieruchomości przy ul. (...) na podstawie wartości ryczałtu ustalonego dla lokali użytkowych położonych w tej nieruchomości;

e) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego poprzez ustalenie, że faktury załączone do pozwu nie odpowiadają granicom temporalnym podstawy faktycznej powództwa, podczas gdy faktury te jedynie w bardzo małej części (parę dni), ściśle nie odpowiadają tym granicom z uwagi na odczyty wodomierzy dokonywane przez (...) sp. z o.o. w różnych dniach miesiąca, niezależnie od powódki, a rozdzielanie należności z faktur jest niemożliwe i nieracjonalne z punktu prowadzenia działalności gospodarczej przez spółkę, zaś różnica nie była w żaden sposób podnoszona przez pozwaną reprezentowaną przez profesjonalnego pełnomocnika;

f) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego poprzez ustalenie, że dla rozliczeń mediów znaczenie ma liczba byłych lokatorów oraz nieprzebywanie w lokalu osób eksmitowanych, podczas gdy w przedmiotowej sprawie taka sytuacja nie miała miejsca, pełnomocnik pozwanej nie podniósł takiego zarzutu mimo dostępu do ewidencji osób zameldowanych, a rozliczenia każdorazowo uwzględniają zmiany osobowe w nieruchomości i są na bieżąco aktualizowane przez administratora;

g) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego poprzez ustalenie, że koszt dostaw wody do lokali użytkowych obliczany jest na podstawie ilości jego lokatorów, podczas gdy lokale użytkowe rozliczane są według wskazań licznika lub ryczałtu ustalonego dla konkretnego rodzaju działalności prowadzonej w danym lokalu;

- art. 230 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i brak uznania przez Sąd za przyznane przez pozwaną twierdzeń strony powodowej w przedmiocie rozliczenia kosztów dostaw wody i odbioru nieczystości stałych, podczas gdy strona pozwana kwestionowała powyższe rozliczenia jedynie w zakresie nierozliczenia kosztu dostawy wody do lokali użytkowych, nie kwestionując jednocześnie liczby lokatorów przyjętych do rozliczenia oraz okresów wynikających z faktur;

- art. 322 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i nieuwzględnienie w ramach zasądzonej kwoty odszkodowania z tytułu dostawy wody i odbioru nieczystości z nieruchomości za lokale wskazane w pozwie, a w konsekwencji nie zasądzenie odpowiedniej sumy odszkodowania z tego tytułu, w przypadku kiedy ściśle udowodnienie odszkodowania

nie było możliwe, a pełnomocnik Pozwanej nie kwestionował szczegółowo rozliczenia wody, w szczególności ilości osób zamieszkujących w nieruchomości oraz okresów wskazanych w fakturach, a koszt zużycia wody na jednego mieszkańca, wynikający z rozliczenia powódki, nie wykroczył poza przeciętne normy zużycia;

- art. 228 § 1 k.p.c. poprzez nieuznanie za fakt powszechnie znany wysokości przeciętnych kosztów (norm) zużycia wody przez jednego mieszkańca, podczas gdy powszechnie znanym faktem jest zużywanie przez jednego mieszkańca co najmniej 3 m³ wody miesięcznie;

- art. 245 k.p.c. poprzez odmowę przyznania mocy dowodowej dokumentowi prywatnemu tj. oświadczeniu złożonemu przez członka zarządu powódki w zakresie liczby lokatorów przyjętych do rozliczenia kosztów dostaw wody i uznanie, że brak jest zrelatywizowanego sposobu wyliczenia tej liczby, podczas gdy skutek rozważenia całokształtu materiału dowodowego, a w szczególności braku kwestionowania tej okoliczności przez pozwaną, jak również wskazania przez powódkę zużycia wody na przeciętnym, nie odbiegającym od przyjętych norm poziomie, okoliczność ta powinna być uznana za udowodnioną;

- art. 361 § 2 k.c. poprzez błędną wykładnię i uznanie, że faktury załączone do pozwu nie stanowią dowodu poniesienia określonych wydatków (brak potwierdzenia zapłaty), podczas gdy zgodnie z poglądem utrwalonym w orzecznictwie wymagalne zobowiązania powódki wobec podmiotów trzecich stanowią jej stratę (szkodę);

- art. 8 ust. 2 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U.2015 poz. 139; dalej zzw) poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że powódka ma prawo pozbawić dopływu wody lokatora wskutek zalegania przez niego z opłatami za korzystanie z lokalu wobec Spółki, podczas gdy jedynym uprawnionym podmiotem do odcięcia dopływu wody jest przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne wobec odbiorcy usług (powódki), a w konsekwencji przyjęcie, że spowodowałoby to zmniejszenie należności z tytułu opłaty abonamentowej;

- art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że powódce nie należy się przynajmniej odpowiednia suma odszkodowania, podczas gdy ze względu na zasady współżycia społecznego, jak również bezsporny fakt poniesienia szkody przez powódkę, wyliczenie kosztów zużycia wody na przeciętnym poziomie, jak również mało precyzyjne zarzuty strony pozwanej, można było uznać, że zasądzenie powódce odszkodowania przynajmniej w odpowiedniej wysokości jest zasadne;

Nadto, apelująca wniosła o załączenie do akt niniejszego postępowania, akt spraw toczących się przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi pod sygn. akt I Co 115/15 i I Co 28/15 i I Co 336/14 i I C 92/15 i przeprowadzenie dowodów ze znajdujących się tam – wskazanych szczegółowo w apelacji – dokumentów a nadto dopuszczenie dowodu z dokumentów wydruków systemowych (...) sp. z o.o. na okoliczność wskazania liczby osób zamieszkałych w budynkach i okresach objętych żądaniem pozwu, zasadności odszkodowania w zaskarżonym zakresie i pokrywania się informacji z w/w wydruków z oświadczeniem członka zarządu powodowej strony.

W oparciu o powyższe apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki dodatkowo kwoty 3.959,08 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 grudnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz wraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od tej kwoty od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania za I instancję oraz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodziła się również pozwana, zaskarżając go w części, tj. w zakresie pkt. 1 wyroku co do kwoty 2.899,10 zł (dot. lokalu nr (...) przy ul. (...) za okres od 5 lutego 2015 r. do dnia 18 maja 2015 r.) z ustawowymi odsetkami od dnia 9 lipca 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z odsetkami ustawowymi za późnienie od tej kwoty od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty oraz w zakresie pkt. 4 oraz zarzucając rozstrzygnięciu naruszenie:

- art. 417 § 1 kodeksu cywilnego poprzez błędną jego wykładnię i w konsekwencji przyjęcie, że pomiędzy szkodą powódki a w ocenie Sądu zaniechaniem pozwanej zachodzi adekwatny związek przyczynowy;

- art. 361 § 1 kodeksu cywilnego poprzez jego błędną wykładnię i w konsekwencji przyjęcie, że pomimo złożenia przez pozwaną oferty najmu lokalu socjalnego osobom eksmitowanym z lokalu nr (...) przy ul. (...) i zawarcia tej umowy w dniu 5 lutego 2015 r., pozwana ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za niedostarczenie lokalu socjalnego, podczas gdy przyjęcie przez Sąd I instancji odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej po dniu 5 lutego 2015 r., nie stanowi normalnego następstwa zaniechania, a jedynie jest konsekwencją braku dbałości o swoje interesy przez powódkę,

- art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez błędną jego wykładnię i w konsekwencji przyjęcie, że pomimo dostarczenia lokalu socjalnego przez pozwaną w dniu 5 lutego 2015 r. ponosi on odpowiedzialność odszkodowawczą za jego niedostarczenie aż do dnia 18 maja 2015 r.

W oparciu o powyższe apelująca wniosła o zmianę w zaskarżonej części wyroku i oddalenie powództwa w zakresie kwoty 2 899,10 zł (dot. lokalu nr (...) przy ul. (...) za okres od 5 lutego 2015 r. do dnia 18 maja 2015 r.) z ustawowymi odsetkami od dnia 9 lipca 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od tej kwoty od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje wg norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej okazała się zasadna, zaś apelacja powódki podlegała oddaleniu.

W pierwszej kolejności należy jednak podkreślić – wbrew stanowisku apelującej powódki – prawidłowość ustalonego w sprawie stanu faktycznego, który Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własny. Apelująca stawiając zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. nie zdołała bowiem wykazać, że ocena zebranego w sprawie materiału dowodowego została dokonana wbrew regułom wynikającym z tego przepisu. Należy w tym miejscu podkreślić, że tylko w razie pogwałcenia reguł logicznego rozumowania bądź sprzeniewierzenia się zasadom doświadczenia życiowego, może mieć miejsce skuteczne kwestionowanie swobody oceny dowodów. Tego rodzaju uchybień nie sposób się dopatrzeć w stanowisku Sądu I instancji. Według Sądu Okręgowego, ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, Sąd Rejonowy wprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym.

Jednocześnie wskazać należy, że zawarte w apelacji wnioski o dopuszczenie dowodów z dokumentów, w tym dowodów z wydruków systemowych zmierzających do wykazania dokładnej liczby osób zamieszkujących w lokalach, których dotyczy sprawa, a w efekcie wysokości opłat niezależnych od wynajmującego są w ocenie Sądu Okręgowego spóźnione w świetle dyspozycji art. 381 k.p.c., a zatem niedopuszczalne. Dowody te powinny być złożone już na etapie postępowania przed Sądem I instancji.

Zgodnie z brzmieniem powołanego przepisu Sąd II instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać przed Sądem I instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynika później. Mając na uwadze, że wskazane dokumenty miałyby dotyczyć okoliczności ilości osób zamieszkałych w lokalach, apelująca jest profesjonalistą, dodatkowo reprezentowaną w postępowaniu przez fachowego pełnomocnika, uznać należało, że właściwym było zgłoszenie tych wniosków dowodowych już na wcześniejszym etapie postępowania.

Należy podkreślić obowiązek apelującej powoływania wszystkich znanych jej faktów i dowodów już w postępowaniu pierwszoinstancyjnym. Apelująca nie może skutecznie żądać uzupełniania postępowania dowodowego w postępowaniu apelacyjnym tylko dlatego, że sądziła, że zaoferowany materiał będzie wystarczający dla pozytywnego dla niej rozstrzygnięcia sprawy i świadomie zaniechała powoływania dalszych dowodów, a ostatecznie okazało się, iż Sąd pierwszej instancji w takim materiale faktycznym i dowodowym, jakim dysponował, nie wydał korzystnego dla niej orzeczenia.

Przechodząc do dalszych rozważań, Sąd Okręgowy wskazuje, że o ile Sąd I instancji poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, to jednak wyciągnął z nich częściowo błędne wnioski prawne, wynikające z naruszenia art. 417 k.c. w zw.

z art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów. Błąd w zakresie określenia daty w jakiej zaktualizował się w niniejszej sprawie obowiązek odszkodowawczy pozwanej Gminy z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego, skutkowało nieprawidłowym określeniem wysokości odszkodowania. W konsekwencji doprowadziło do wydania wyroku wymagającego częściowej zmiany - zgodnie z częściowo trafnymi argumentami apelującej pozwanej.

Odnosząc się zatem do zarzutu naruszenia prawa materialnego w postaci 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) w zw. z art. 417 k.c. należy wskazać, że Sąd Okręgowy nie zgadza się ze stanowiskiem Sądu I instancji w przedmiocie ram czasowych, w których powstała odpowiedzialność gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego dla B. P. (1), P. D. (2) oraz K. K. (2). Stosownie do powołanej regulacji, jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 k.c. Odpowiedzialność odszkodowawcza gminy powstaje, gdy zostaną spełnione łącznie dwie przesłanki: niedostarczenie przez gminę lokalu socjalnego osobie uprawnionej oraz powstanie określonej ustawą szkody. Właściciel lokalu jest uprawniony do dochodzenia od gminy odszkodowania na zasadach ogólnych, a zatem w zakresie wyznaczonym również przez treść art. 361 k.c. W ocenie Sądu Okręgowego, Gmina może zwolnić się od odpowiedzialności za niezapewnienie lokalu socjalnego poprzez wydanie osobie zajmującej lokal po wyroku eksmisyjnym skierowania do lokalu socjalnego. Zdaniem Sądu Okręgowego „dostarczenie lokalu socjalnego” w rozumieniu przepisu art. 18 ust. 5 wzmiankowanej ustawy o ochronie praw lokatorów (...) jest tożsame z wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu, a właściciel lokalu nie może domagać się odszkodowania za dalszy okres po zaoferowaniu dłużnikowi lokalu socjalnego. Obowiązek Gminy polega zatem na złożeniu oferty wynajęcia lokalu socjalnego spełniającego wymagania określone w ustawie o ochronie praw lokatorów osobie, której służy uprawnienie będące korelatem tego obowiązku

Odnosnie wykonania obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego należy przytoczyć stanowisko dotyczące powyższej materii zaprezentowane w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23.11.2012 r., I CSK 292/12 (Lex nr 1274945), w którym to Sąd Najwyższy uznał mianowicie, że zrealizowanie obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego przez gminę polega na złożeniu oferty wynajęcia lokalu socjalnego spełniającego wymagania określone w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów osobie, której służy uprawnienie będące korelatem tego obowiązku. Obowiązek ustawowy gminy dostarczenia lokalu socjalnego uprawnionej osobie gaśnie natomiast z upływem terminu związania gminy skutecznie złożoną ofertą zawarcia z uprawnionym umowy najmu lokalu socjalnego.

W sprawie niniejszej pozwana Gmina w dniu 3 lipca 2014 r. wydała skierowanie nr (...) dla B. P. (1), P. D. (2) oraz K. K. (2) do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, z którego wynikało, że przeznaczony dla w/w osób lokal socjalny nie nadaje się do zasiedlenia, bowiem konieczne jest przeprowadzenie prac remontowych. Dopiero w dniu 5 lutego 2015 r. została zawarta umowa najmu, o czym powódka dowiedziała się w dniu 18 maja 2015 r. W świetle poczynionych wyżej uwag nie można zatem zasadnie przyjąć – jak to zrobił Sąd I instancji-, że odpowiedzialność pozwanej za niedostarczenie lokalu socjalnego zakończyła się dopiero w dniu 18 maja 2015 r., gdyż pozwana nie poinformowała powódki o przyznaniu lokalu socjalnego wymienionym osobom, w związku z czym powiększyła zakres szkody.

Zdaniem Sądu Okręgowego, jako datę końcową określającą ramy czasowe, w których aktualizowała się odpowiedzialność pozwanej Gminy, należy przyjąć datę zawarcia umowy o najem lokalu socjalnego z B. P. (1), P. D. (2) oraz K. K. (2), tj. 5 lutego 2015 r. Nie można przyjąć, że pozwana Gmina ma obowiązek informowania powódki o przyznaniu lokalu socjalnego, bowiem obowiązek taki nie wynika ani z przepisów prawa ani ustalonych zwyczajów, na które powołał się Sąd I instancji. Należy bowiem podkreślić, że z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynika, że pomimo przyjętej praktyki polegającej na informowaniu powódki odrębnym pismem ze strony gminy o tym, że lokal został wyremontowany, zdarzały się od niej odstępstwa polegające na nieprzekazaniu powódce przez pozwanego tej informacji. Administrator nieruchomości powódki D. S. wielokrotnie nie dostała ani skierowania, ani pisma o wyremontowaniu lokali, zaś J. C. dostawała taką informację, choć nie zawsze. Zdarzyło się, że lokator sam o tym poinformował administratora. Wobec powyższego, zdaniem Sądu Okręgowego, powódka powinna z własnej

inicjatywy podejmować działania w celu ustalenia, czy uprawnieni do lokalu socjalnego już go otrzymali – dbając w ten sposób o własne interesy.

Mając wszystko powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok zmniejszając przyznane powódce odszkodowanie o kwotę 2.899,10 zł, a co za tym idzie kwotę, od której zasądzono odsetki obniżył z kwoty 5.549,71 zł do kwoty 2.650,61 zł. W pozostałej zaś części na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako nieuzasadnioną.

Ustalając zaś wysokość należnego odszkodowania Sąd Okręgowy przyjął za Sądem I instancji wartość czynszu, który powód mógłby uzyskać na rynku i wartość opłat za media. Powódka w niniejszym postępowaniu nie wykazała wysokości opłat za wodę, wobec czego powództwo w tym zakresie zostało prawidłowo oddalone przez Sąd I instancji. Wskazanie przez powódkę ryczałtowe rozliczenie wody nie stanowi dowodu na rzeczywiste koszty jej zużycia przez osoby zajmujące przedmiotowe lokale mieszkalne. Podkreślić przy tym należy, iż w przypadku lokali nieopomiarowanych możliwe jest ustalenie zużycia wody na podstawie przedłożonych faktur oraz dalszych danych, m.in. co do liczby osób zamieszkujących poszczególne lokale, choćby w oparciu o opinię biegłego, którego powołania powódka zaniechała.

W związku z zaniechaniem przez stronę powodową inicjatywy dowodowej w postępowaniu pierwszoinstancyjnym i zgłoszeniem dowodów dopiero w postępowaniu apelacyjnym, a zatem istnienia obiektywnej możliwości wykazania wysokości ewentualnej szkody, brak było podstaw do zasądzenia na rzecz powódki odpowiedniej kwoty odszkodowania odpowiadającego kosztom dostawy wody do przedmiotowych lokali zgodnie z dyspozycją przepisu art. 322 k.p.c. Podkreślić bowiem należy, że art. 322 k.p.c. ma charakter wyjątkowy, który nie powinien być wykładany rozszerzająco, a jego zastosowanie powinno mieć miejsce jedynie w wypadkach, gdy nie ma innych sposobów na określenie wysokości szkody.

Sąd I instancji nie był zatem zobowiązany do zasądzenia odpowiedniej szacunkowej sumy tytułem odszkodowania. Dowodem na przeciętne zużycie wody w niniejszej sprawie nie może być przy tym regulacja Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody dla poszczególnych grup odbiorców. Ma ono bowiem charakter jedynie pomocniczy dla oszacowania, czy zużycie wody w danych okolicznościach odbiega od wartości średniej, czy też jest do niego zbliżone.

Niezasadny jest również zarzut naruszenia przez Sąd I instancji zasad współżycia społecznego. Wskazać bowiem należy, że przepis art. 5 k.c. stanowi podstawę obrony przed realizacją (wykonywaniem) prawa podmiotowego, jeśli pozostaje ona w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego i społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa, nie może natomiast stanowić samodzielnej podstawy dochodzonego roszczenia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 2009 r. I UK 174/09 LEX 585709).

O kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego, Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 dokonując ich stosunkowego rozdzielenia, przyjmując, że powódka wygrała sprawę w 83 %. Koszty procesu przed Sądem I instancji – zgodnie z prawidłowym wyliczeniem tego Sadu - zamykają się kwotą 6.969,00 zł. Skoro powódka wygrała sprawę w około 83 % (pierwotna wartość przedmiotu sporu wynosiła 39.492, 21 zł; roszczenie uwzględniono do wysokości kwoty 32.554,65 zł, a więc w 83 %), wobec czego powinna ponieść koszty procesu w kwocie 1881,63 zł, zaś poniosła je w kwocie 4.569 zł. Stąd też stosunkowo rozliczając koszty procesu Sąd obniżył zasądzone koszty do kwoty 2.687,37 zł.

O kosztach postępowania apelacyjnego w punkcie III wyroku Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. zasądzając od powódki na rzecz pozwanego kwotę 1345 zł, na którą składa się 600 zł tytułem wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika procesowego z własnej apelacji oraz 600 zł wynagrodzenia pełnomocnika z apelacji powódki, którego wysokość ustalono w oparciu o § 2 pkt. 3 w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804) oraz opłata od apelacji w kwocie 145 zł.