

Sygn. akt I C 762/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 października 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, I Wydział Cywilny, w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Bartosz Kasielski

Protokolant: stażysta Beata Ociesa

po rozpoznaniu w dniu 20 września 2018 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł.

przeciwko Miastu Ł.

o zapłatę

1. umarza postępowanie w zakresie kwoty 237,34 zł (dwieście trzydzieści siedem złotych 34/100);
2. zasądza od Miasta Ł. na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. kwotę 9.619,17 zł (dziewięć tysięcy sześćset dziewiętnaście złotych 17/100) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 3 czerwca 2017 roku do dnia zapłaty;
3. oddala powództwo w pozostałej części;
4. zasądza od Miasta Ł. na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. kwotę 5.121 zł (pięć tysięcy sto dwadzieścia jeden złotych) tytułem kosztów procesu;
5. nakazuje pobrać od Miasta Ł. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi kwotę 1.764,81 zł (jeden tysiąc siedemset sześćdziesiąt cztery złote 81/100) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 762/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 6 lipca 2017 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. wystąpiła przeciwko Gminie M. Ł. o zapłatę kwoty 10.061,47 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 3 czerwca 2017 roku do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego osobom zajmującym lokal mieszkalny numer 3b, położony przy ulicy (...) w Ł. w okresie od dnia 1 lipca 2016 roku do dnia 31 lipca 2016 roku oraz od dnia 1 grudnia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku, a także osobom zajmującym lokal mieszkalny numer 12a, położony przy ulicy (...) w Ł. w okresie od dnia 1 lipca 2016 roku do dnia 31 marca 2017 roku, a także przyznanie kosztów procesu według norm przepisanych.

(pozew k.2 – 7)

Nakazem zapłaty z dnia 26 lipca 2017 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz zapłaty k.118)

W sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 16 sierpnia 2017 roku Miasto Ł. wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwany zakwestionował zasadę swojej odpowiedzialności z uwagi na brak wykazania faktu dalszego zajmowania spornych lokali przez osoby, którym przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Jednocześnie zanegował wysokość dochodzonego roszczenia, w szczególności wysokość przyjętej przez powódkę stawki czynszu jako wygórowanej w świetle stanu technicznego lokali oraz ich lokalizacji. Nadto zaznaczył, że nie został udowodniony fakt braku regulowania przez byłych najemców jakichkolwiek należności z tytułu opłat eksploatacyjnych (wywóz śmieci, woda i odprowadzenie ścieków, centralne ogrzewanie) w okresie objętym żądaniem pozwu.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k.121 – 124)

Pismem procesowym z dnia 20 września 2018 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. dokonała przedmiotowej modyfikacji powództwa wnoszą o zapłatę kwoty 9.824,13 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 3 czerwca 2017 roku do dnia zapłaty. Jednocześnie powódka cofnęła pozew wraz ze zrzeczeniem się roszczenia w zakresie kwoty 237,34 złotych oraz wniosła o przyznanie kosztów zastępstwa procesowego w wysokości dwukrotności stawki minimalnej.

Uzasadniając wysokość dochodzonego odszkodowania powodowa spółka odwołała się do stawek czynszu wynikających z opinii biegłego tj. odpowiednio 9,50 zł/ m² (lokal (...)) oraz 9,70 zł/ m² (lokal (...)).

(pismo procesowe z dnia 20 września 2018 roku k.368 – 369)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny :

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. pozostaje współwłaścicielem z udziałem w wysokości 1/2 części w prawie własności zabudowanej nieruchomości, położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...).

Na mocy prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 6 listopada 2009 roku, wydanego w sprawie sygn. akt III Ns 414/09 (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. sprawuje zarząd sądowy nad przedmiotową nieruchomością.

(odpis księgi wieczystej numer (...) – k.34 – 38, postanowienie w sprawie III Ns 414/09 k.39)

Wyrokiem z dnia 28 stycznia 2016 roku, uzupełnionym w dniu 5 maja 2016 roku, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie sygn. akt III C 112/15 nakazał K. W., A. W. i J. W. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer 12a, położonego w Ł. przy ulicy (...), przy czym, przyznał osobom eksmitowanym prawo do lokalu socjalnego. W toku sprawy Miasto Ł. występowało w charakterze interwenienta ubocznego.

(wyrok w sprawie III C 112/15 k.41)

Wyrokiem zaocznym z dnia 30 lipca 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie sygn. akt III C 511/15 nakazał J. J., R. J. i Z. J. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer 3b, położonego w Ł. przy ulicy (...), przy czym, przyznał J. J. i Z. J. prawo do lokalu socjalnego. W toku sprawy Miasto Ł. występowało w charakterze interwenienta ubocznego.

(wyrok w sprawie III C 511/15 k.46, wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi w sprawie III Ca 1428/15 k.47)

Pismem z dnia 7 kwietnia 2016 roku, (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. wezwała Miasto Ł. do dostarczenia lokalu socjalnego K. W., A. W. i J. W..

(pismo z dnia 7 kwietnia 2016 roku k.40)

Pismem z dnia 14 grudnia 2015 roku, (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. wezwała Miasto Ł. do dostarczenia lokalu socjalnego J. J. i Z. J..

(pismo z dnia 14 grudnia 2015 roku k.45)

Lokal numer (...) przy ulicy (...) w Ł. zajmowany jest nadal przez A. W. oraz jego żonę i córkę. Najemcy nie otrzymali do tej pory oferty zawarcia umowy lokalu socjalnego. Jednocześnie nie regulowali w okresie od lipca 2016 roku do marca 2017 roku jakichkolwiek opłat na rzecz zarządcy nieruchomości.

(zeznania świadka A. W. k.232, zestawienie zaległości k.135 – 136)

Lokal numer 3b przy ulicy (...) w Ł. zajmowany jest nadal przez J. J. wraz z mężem oraz dzieckiem. Najemcy nie otrzymali do tej pory oferty zawarcia umowy lokalu socjalnego. Jednocześnie nie regulowali w okresie od dnia 1 lipca 2016 roku do dnia 31 lipca 2016 roku oraz od dnia 1 grudnia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku jakichkolwiek opłat na rzecz zarządcy nieruchomości.

(zeznania świadka D. D. k.232 – 233, zestawienie zaległości k.134, dane PESEL k.359 – 360, uzupełniająca ustna opinia biegłego do spraw czynszów k.364)

Na terenie nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) w okresie od dnia 15 czerwca 2016 roku do dnia 15 marca 2017 roku zamieszkiwało średnio 57,9 lokatorów. Powierzchnia użytkowa lokali w obrębie nieruchomości wynosi 1.662,26 m².

Łączny wymiar kosztów poniesionych przez zarządcę nieruchomości w związku ze zużyciem wody oraz odprowadzeniem ścieków w okresie od dnia 14 czerwca 2016 roku do dnia 14 marca 2017 roku wyniósł 15.778,81 złotych, zaś z tytułu centralnego ogrzewania w okresie od dnia 17 czerwca 2016 roku do dnia 16 marca 2017 roku 84.950.23 złotych.

Wymiar opłaty obciążający poszczególnych lokatorów wynika z działania matematycznego polegającego na zsumowaniu faktur za dany okres rozliczeniowy i podzielenia go przez liczbę lokatorów (zużycie wody i odprowadzenie ścieków) lub przez odniesienie do powierzchni konkretnego lokalu względem powierzchni wszystkich lokali w nieruchomości (centralne ogrzewanie), przy czym wartości te generowane są automatycznie przez system komputerowy stosowany przez zarządcę nieruchomości.

(zeznania świadka D. D. k.232 – 234, zeznania świadka E. S. (1) k.234 – 235, faktury k.21 – 33, zestawienia ilości lokatorów oraz powierzchni k.107 – 117)

Lokale mieszkalne w obrębie nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) w Ł. cieszą się dużym zainteresowaniem potencjalnych najemców na rynku (...) z uwagi na dobrą lokalizację, stan techniczny oraz dostępne media, w tym centralne ogrzewanie. Na dzień 14 listopada 2017 roku pozostawał tylko jeden niewynajęty lokal, który ma być wyremontowany i podzielony. Stawki czynszu stosowane na wszystkich nieruchomościach podlegających zarządowi spółki zależą od metrażu lokalu tj. 9 złotych – powyżej 50 m², 10,50 złotego – 30 – 50 m² oraz 11 złotych – do 30 m² i są akceptowane przez potencjalnych najemców.

(zeznania świadka D. D. k.233, zeznania świadka V. M. (1) k.235 – 236)

Nieruchomość położona w Ł. przy ulicy (...) zabudowana jest pięciokondygnacyjnym, podpiwniczonym budynkiem, wybudowanym na początku XX wieku, który skomunikowany jest dwiema klatkami schodowymi. Przedmiotowy budynek zlokalizowany jest w centrum miasta z szerokim dostępem do punktów handlowo – usługowych, urzędów administracji publicznej, placówek kultury, szkół wyższych, terenów zielonych, a także w pobliżu komunikacji miejskiej.

Lokal mieszkalny numer 3b położony jest na 1 piętrze, składa się z 3 pokoi, łazienki, wc, kuchni i przedpokoju o łącznej powierzchni 80,82 m² z dostępem do podstawowych sieci infrastruktury technicznej tj. elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej oraz centralnego ogrzewania. Wykończenie lokalu w zakresie stolarki okiennej i drzwiowej jest drewniane, a jego ogólny stan techniczny dobry.

Lokal mieszkalny numer 12a położony jest na 3 piętrze, składa się z 2 pokoi, łazienki z wc, kuchni oraz przedpokoju o łącznej powierzchni 44,19 m² z dostępem do podstawowych sieci infrastruktury technicznej tj. elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej oraz centralnego ogrzewania. Stolarka okienna wykonana jest z PCV w kuchni i pokojach, a w pozostałych pomieszczeniach jest drewniana. Stolarka drzwiowa wykonana jest ze stali. Podłogi pokryte są panelami podłogowymi, terakotą i parkietem. Standard techniczny lokalu pozostaje bardzo dobry, a elementy wykończenia nie wykazują zasadniczego zużycia technicznego i funkcjonalnego.

Wysokość miesięcznego czynszu możliwego do uzyskania przez właściciela z tytułu czynszu najmu z uwzględnieniem cen obowiązujących na rynku (...) wynosiła odpowiednio :

a) dla lokalu numer 3b w okresie od dnia 1 lipca 2016 roku do dnia 31 lipca 2016 roku oraz od dnia 1 grudnia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku – 9,50 zł/ m² tj. 767,79 złotych miesięcznie;

b) dla lokalu numer 12a w okresie od dnia 1 lipca 2016 roku do dnia 31 marca 2017 roku – 9,70 zł/ m² tj. 428,64 złotych miesięcznie.

Właściciel pozostawałby również uprawniony do pobierania od najemcy ponad ustaloną stawkę czynszu najmu opłat eksploatacyjnych związanych z zajmowaniem lokalu.

Współczynnik efektywności czynszu najmu jest kategorią metodycznie związaną z pojęciem dochodu możliwego do uzyskania z najmu lokalu, przy czym dochód ten jest pojęciem szerszym od kategorii czynszu, gdyż uwzględnia w swej strukturze poza stawką czynszu takie czynniki jak współczynnik efektywności najmu czy też stopę zwrotu.

Uwzględniając możliwość skierowania spornych lokali na rynek najmu średnio i długoterminowego, na którym minimalna długość umowy najmu to 6 – 12 miesięcy (po tym okresie konieczne wykonanie bieżących prac remontowych dla potrzeb kolejnego wynajmu) minimalny, średni i niezbędny czas dla odświeżenia lokalu oraz znalezienia nowego najemcy wynosi odpowiednio 14 dni (12 miesięczny stosunek najmu) oraz 7 dni (6 miesięczny stosunek najmu). W konsekwencji współczynnik efektywności najmu jako stosunek okresu, w którym lokal nie jest wynajęty do łącznego okresu przyjętego do analizy wynosi dla obu spornych lokali 96,2 %.

(opinia pisemna oraz uzupełniające pisemna i ustna biegłego do spraw czynszów k.255 – 271, 318 – 321, k.363 – 364)

Pismem z dnia 25 maja 2017 roku, doręczonym w dniu 26 maja 2017 roku, (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. wezwała Miasto Ł. do zapłaty kwoty 10.061,47 złotych tytułem odszkodowania w związku z brakiem dostarczenia lokali socjalnych byłym lokatorom zajmującym lokal mieszkalny numer 3b, położony przy ulicy (...) w Ł. w okresie od dnia 1 lipca 2016 roku do dnia 31 lipca 2016 roku oraz od dnia 1 grudnia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku, a także zajmującym lokal mieszkalny numer 12a, położony przy ulicy (...) w Ł. w okresie od dnia 1 lipca 2016 roku do dnia 31 marca 2017 roku w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania.

(wezwanie do zapłaty k.16)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy, w szczególności zeznania świadków A. W., D. D., E. S. (2) i V. M. (2), a także dokumenty przedłożone przez strony, których treść nie była kwestionowana na żadnym etapie postępowania, jak również opinię biegłego z zakresu czynszów.

Złożona opinia była rzetelna, spójna, konsekwentna oraz wyczerpująco odpowiadała na zakreśloną tezę dowodową. W ramach uzupełniających opinii pisemnej i ustnej biegła odniosła się w sposób rzeczowy do wszystkich zarzutów zgłaszanych przez strony. Uwzględniając treść złożonej ekspertyzy, przyjętą metodologię, wiedzę biegłej z zakresu powierzonej jej dziedziny, a także doświadczenie w sporządzaniu licznych opinii na potrzeby postępowań sądowych o zbliżonej tematyce Sąd nie znalazł podstaw do deprecjonowania jej wartości dowodowej w jakimkolwiek stopniu.

Jedynie na marginesie należy zauważyć, że zgłaszane przez strony zastrzeżenia co do doboru porównywalnych transakcji (umowy najmu) oraz współczynnika efektywności najmu nie prowadziły do uznania złożonej ekspertyzy za nieprzydatną dla celów rozstrzygnięcia.

W pierwszym przypadku biegła w wyczerpujący sposób wyjaśniła, że złożone przez stronę powodową przykładowe umowy najmu mieściły się w kategorii umów o charakterze rynkowym. W żadnym przypadku nie wchodziła w grę umowa zawarta np. między podmiotami powiązаныmi, czy też w szczególnych warunkach (np. odroczony czynsz, wakacje czynszowe). Skoro zaś teza dowodowa dotyczyła cen obowiązujących na rynku (...), a przedmiotowe umowy warunek ten spełniały, to nie zachodziła żadna przeszkoda do uwzględnienia ich jako materiału źródłowego dla celów sporządzanego opracowania. W tym miejscu należy jedynie marginalnie wskazać, że urzędowo znany jest Sądowi fakt posiadania przez powoda statusu właściciela, współwłaściciela lub zarządcy licznych zabudowanych nieruchomości w tożsamej lokalizacji (centrum miasta) co nieruchomość będąca przedmiotem sporu. W konsekwencji istota problemu sprowadza się nie tyle do wyeliminowania z materiału dowodowego poszczególnych umów, ale weryfikacji, czy stawki czynszu w ramach nich stosowane są w rzeczywistości odpowiednikiem na zapotrzebowanie potencjalnych najemców, innymi słowy, czy przy tak określonych warunkach znajdują się chętni na wynajem poszczególnych lokali o parametrach zbliżonych do lokali objętych ekspertyzą. Treść złożonej ekspertyzy potwierdza, że biegła dostrzegła to zagadnienie, przy czym zweryfikowała tą kwestię pozytywnie, a zatem samo użycie przez eksperta poszczególnych dokumentów (umów najmu) w ramach złożonego opracowania nie mogło stanowić wyłącznej przesłanki do jego dyskwalifikacji, tym bardziej, że strona pozwana nie przedstawiła żadnych dowodów przeciwnych tj. uzasadniających przyjęcie stawki czynszu na niższym poziomie. Co więcej, z racji rozpoznawania przez Sąd licznych spraw o zbliżonej tematyce, należy zaznaczyć, że przyjęta ostatecznie przez biegłą wysokość czynszu (przedział 9 – 10 złotych za m²) nie jest wygórowana i mieści się w granicach powszechnie przyjmowanych przez ekspertów z zakresu czynszów w odniesieniu do lokali o podobnych cechach porównawczych (standard, lokalizacja, dostęp mediów itd.). Na koniec należy stwierdzić, że poza zastrzeżeniami pozwanej odnośnie wykorzystania dla celów opracowania umów najmu zawieranych przez powódkę (jeden zarzut), nie zostały przedstawione żadne argumenty, które skutkowałyby nieprawidłowością zastosowanej metody porównawczej (art. 152 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami).

W odniesieniu zaś do współczynnika efektywności najmu, należy zauważyć, że jest to miernik powszechnie stosowany jako odpowiadający doświadczeniu życiowemu okres, w którym właściciel nie czerpie dochodów z najmu lokalu z uwagi na konieczność jego odświeżenia, czy też znalezienia nowego najemcy. Wywody biegłej w tym zakresie pozostają spójne i odpowiadają fatycznym realiom na rynku (...). O ile strona powodowa może wyrażać inne zdanie w tym przedmiocie, o tyle ciąży na niej obowiązek wykazania w ramach ogólnie obowiązującego ciężaru dowodu (art. 6 k.c. – onus probandi), że w przypadku lokali będących przedmiotem sporu taka sytuacja nie miałaby racji bytu. A zatem powódka winna udowodnić, że po opróżnieniu lokalu przez byłych lokatorów, zajęte przez nich lokale zostałyby zasiedlone tego samego lub następnego dnia, co w istocie wskazywałoby na brak występowania tzw. okresów beczynszowych. Nie pozostaje w tej mierze decydującym fakt złożenia kilku przykładowych umów (spośród znacznie większej ilości stosunków prawnych nawiązywanych przez spółkę), w których okresy beczynszowe nie występowały, aby uznać taką okoliczność za zasadę. Dokumenty te obejmowały lokale położone w nieruchomościach przy ulicach (...), a nie przy ulicy (...) (sporna nieruchomość). Sąd nie wyklucza możliwości natychmiastowego wynajęcia lokalu po jego opróżnieniu przez byłych lokatorów, niemniej jednak praktyka (potwierdzona przez biegłego) wskazuje na występowanie tzw. okresów beczynszowych. Nie sposób przy tym pominąć faktu, że ekspert w przypadku lokalu nr 12a wskazała na konieczność jego odświeżenia (bieżące prace remontowe), a w odniesieniu do lokalu nr 3b dostrzegła znaczne zużycie techniczne w oparciu o elementy zewnętrzne. Jedynie marginalnie należy zaznaczyć, że żadna z

wielu umów przedłożonych przez stronę powodową nie nakładała na najemcę obowiązku odświeżenia lokalu po jego zasiedleniu, zaś w myśl art. 6a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2001, Nr 71, poz. 733 z późn. zm., w dalszej części „ustawa”) kwestia ta leży w gestii wynajmującego.

Sąd pominął przy tym dowód z zeznań świadka J. J. z uwagi na brak stawiennictwa świadka na rozprawie poprzedzającej wydanie rozstrzygnięcia co do istoty sprawy po uprzednim określeniu terminu na przeprowadzenie tego dowodu w trybie art. 242 k.p.c. W tym miejscu należy zaznaczyć, że J. J. miała złożyć depozycje w zakresie dalszego zajmowania lokalu, jego stanu technicznego oraz regulowania opłat na rzecz zarządcy, a więc okoliczności które zostały dostatecznie wyjaśnione w toku przeprowadzonego postępowania dowodowego. D. D. potwierdziła dalsze zamieszkiwanie w spornym lokalu przez osoby uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego (k.232). Z kolei podejmując próbę dokonania oględzin lokalu nr 3b biegła uzyskała przez zamknięte do niego drzwi informację od małoletniej dziewczynki, że jej mama jest nieobecna (k.364). Bezspornym pozostaje również fakt, że zarówno J. J., jak i jej córka Z. J. wciąż nie otrzymały oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, a brak zmiany stałego miejsca zamieszkania potwierdzają dane z systemu PESEL (k.359 – 360). Brak uiszczania jakichkolwiek opłat w okresie objętym żądaniem pozwu został potwierdzony zeznaniami D. D. i E. S. (1), jak również zestawieniem należności obciążających przedmiotowy lokal (k.134). Nie sposób przy tym uznać, aby stan techniczny lokalu oraz jego inne cechy (lokalizacja, dostępność mediów, w tym centralnego ogrzewania) przemawiały za uznaniem, że określona przez biegłego z zakresu czynszów stawka tj. 9,50 zł za 1 m² była nieadekwatna, w tym zawyżona do dochodu, jaki właściciel mógłby uzyskać z tytułu najmu lokalu na wolnym rynku. Przy tak ustalonych okolicznościach, a także zgromadzeniu materiału dowodowego pozwalającego na wydanie merytorycznego rozstrzygnięcia w sprawie, nie zachodziły przesłanki do wyznaczenia kolejnych terminów rozpraw celem przesłuchania J. J..

Sąd Rejonowy zważył, co następuje :

W zakresie, w jakim postępowanie w sprawie nie zostało umorzone, powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

Stosownie do treści art. 355 § 1 k.p.c. sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew. W myśl art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku. Zgodnie zaś z dyspozycją art. 203 § 4 k.p.c. Sąd może uznać za niedopuszczalne cofnięcie pozwu, zrzeczenie się lub ograniczenie roszczenia tylko wtedy, gdy okoliczności sprawy wskazują, że wymienione czynności są sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzają do obejścia prawa. Wobec tego, że powódka cofnęła pozew wraz ze zrzeczeniem się roszczenia co do kwoty 237,34 złotych, a nie wystąpiła żadna z przesłanek wymienionych w art. 203 § 4 k.p.c., postępowanie w zakresie cofniętego żądania na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. podlegało umorzeniu.

M. prawna podstawa zgłoszonych roszczeń opierała się na treści art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, przy czym sama zasada odpowiedzialności Miasta Ł. za brak dostarczenia lokalu socjalnego byłym lokatorom lokali mieszkalnych numer 3b i 12a, położonych w Ł. przy ulicy (...) nie była kwestionowana.

Spór między stronami sprowadzał się do kwestii dalszego zajmowania spornych lokali, uiszczania opłat na rzecz zarządcy, jak również wysokości należnego powodce odszkodowania.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że regulacja zawarta w dyspozycji art. 18 ust. 5 u.o.p.l. zawiera odesłanie do art. 417 k.c., co nadaje odpowiedzialności gminy w przypadku niewykonania obowiązku wynikającego z wyroku obligującego do dostarczenia lokalu socjalnego charakter deliktowy. W następstwie tego ustawowego odesłania szkoda po stronie właściciela nie podlega ograniczeniu, a roszczenie odszkodowawcze obejmuje wynagrodzenie szkody w pełnej wysokości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2008 roku, III CZP 46/08, Lex nr 437195, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2010 roku, II CSK 323/09, Lex nr 602680). Tym samym pojęcie szkody

powinno być rozumiane w świetle art. 361 k.c. jako normalne następstwo zaniechania gminy, uprawniające właściciela do dochodzenia wyrównania uszczerbku zarówno w zakresie poniesionej straty (*damnum emergens*), jak również utraconych korzyści (*lucrum cessans*).

Warto w tym miejscu zaznaczyć, że dopóki gmina nie dostarczy lokalu socjalnego, właściciel otrzymujący od zajmującego nadal lokal byłego lokatora świadczenia w wysokości określonej w art. 18 ust. 3 ustawy może ponieść szkodę w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., to jest doznać uszczerbku w wysokości różnicy między majątkiem jaki miałby, gdyby dysponował lokalem swobodnie, a majątkiem jaki ma nie mogąc lokalem swobodnie dysponować z powodu niemożności wykonania eksmisji na skutek niedostarczenia lokalu socjalnego. Jego szkoda będzie oczywiście większa, gdy był lokator uprawniony do lokalu socjalnego nie wywiązuje się z obowiązku, o którym mowa w art. 18 ust. 1 i 3 u.o.p.l. Odpowiedzialność gminy na podstawie art. 417 k.c. obejmuje zatem całą szkodę pozostającą w normalnym związku przyczynowym z jej zaniechaniem wypełnienia obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobie do tego uprawnionej. Gmina ponosi odpowiedzialność nie tylko za szkodę spowodowaną niemożnością dysponowania lokalem przez właściciela i pobierania pożytków, ale i za straty jakie poniósł właściciel związku z tym, że uprawniony do lokalu socjalnego nie uiszcza opłat za zajmowany lokal (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2008 roku, V CSK 31/08, Biul.SN 2008/10/12). W tym kontekście nie można pominąć, że konieczność ponoszenia przez właściciela lokalu kosztów związanych z korzystaniem z mieszkania przez lokatorów, którzy nie wnoszą tych opłat, jest co do zasady normalnym następstwem niewykonania przez gminę obowiązku dostarczenia im lokalu socjalnego. Takie stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 16 maja 2012 roku w sprawie III CZP 12/12 zostało jednak obwarowane zastrzeżeniem, że istnienie szkody w tym zakresie wymaga jednak indywidualnej oceny, uwzględniającej okoliczności towarzyszące możliwości wynajmowania konkretnego lokalu, pozostaje bowiem kwestia indywidualnych ustaleń czy na określonym rynku najmu lokali jego właściciel przy uwzględnieniu określonej rynkowej stawki czynszu może uzyskać dodatkowo od wynajmującego także należności pokrywające w całości lub części wysokość opłat związanych z korzystaniem z lokalu (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2012 roku, III CZP 12/12, OSNC 2012/12/138).

Przenosząc powyższe na płaszczyznę przedmiotowej sprawy należy podkreślić, że końcowe wnioski ekspertyzy przygotowanej przez biegłego do spraw czynszów potwierdzając możliwość uzyskiwania przez zarządcę ponad wysokość ustalonej stawki czynszu, również opłat eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem lokalu, w tym przypadku z tytułu wywozu śmieci, zużycia wody i odprowadzenia ścieków, a także centralnego ogrzewania. Sąd podziela w tym zakresie nie tylko argumentację Sądu Najwyższego przedstawioną na kanwie sprawy sygn. akt III CZP 12/12, ale odwołując się do niej stanowiska wyrażone w wyrokach Sądu Okręgowego Łodzi m.in. w sprawach III Ca 636/14 (Lex nr 2130889), III Ca 1149/13 (Lex nr 2129024), czy też III Ca 1408/14 (LEX nr 2126020), potwierdzające możliwość dochodzenia odszkodowania obejmującego stratę związaną z ponoszeniem opłat eksploatacyjnych przez właściciela lokalu.

Uwzględniając powyższe wywody należy odnieść się do kwestii spornych między stronami.

Zgromadzony materiał dowodowy potwierdził, że w okresie objętym żądaniem pozwu byli najemcy nadal zajmowali sporne lokale, a przy tym nie regulowali na rzecz zarządcy jakichkolwiek opłat z tytułu czynszu oraz użytkowania lokalu. W zakresie lokalu numer 12a potwierdził to wprost świadek A. W., W odniesieniu do lokalu numer 3b okoliczności te wynikały z depozycji świadków E. S. (1) (brak płatności) i D. D. (wizyta w lokalu z potwierdzeniem dalszego jego zajmowania), jak również złożonych zestawień należności oraz informacji z systemu PESEL. Sąd nie znalazł przy tym wystarczająco przekonujących podstaw do uznania, że zarządca może swobodnie dysponować spornym lokalem, a w konsekwencji nie ponosi dalszej szkody z tytułu braku zapewnienia lokalu socjalnego byłym najemcom lokalu numer 3b. W tym miejscu należy również podkreślić, że nieuzasadnionymi pozostawały wątpliwości strony pozwanej, co do powierzchni lokalu numer 12a. Sama rozbieżność między danymi z kartoteki lokali, a treścią umowy najmu nie mogła być w tym zakresie decydująca. Warto zauważyć, że powierzchnia rzędu 44 m², a dokładniej ujmując 44,19 m² znalazła odzwierciedlenie w depozycjach samego lokatora – A. W. (k.232), zestawieniu powierzchni lokali (k.117), opartej na danych z umów zawieranych przez poprzedniego zarządcę tj. Gminę Ł. bądź pomiarach

powódki, a także obmiarze kontrolnym dokonany przez biegłą do spraw czynszów. Przy braku zaofiarowania dowodu przeciwnego same uwagi pozwanej co do faktycznej powierzchni lokalu numer 12a pozostawały niewystarczające.

Wysokość ostatecznie przyjętej stawki czynszu, możliwej do uzyskania przez powódkę z tytułu najmu spornych lokalu na wolnym rynku została określona na podstawie konkluzji przedstawionych przez biegłego do spraw czynszów. Aktualność w tym miejscu zachowują rozważania poczynione uprzednio w zakresie oceny zgromadzonego materiału dowodowego. Sąd uznając ekspertyzę za pełną i wyczerpującą, zaś zastrzeżenia strony pozwanej co do przyjętej metodologii (w szczególności wykorzystania przykładowych umów najmu przez powódkę) za nieuzasadnione ustalił, że miesięczny czynsz najmu kształtowałaby się odpowiednio na poziomie : 428,64 złotych tj. 9,70 złotego x 44,19 m² – lokal 12a oraz 767,79 złotych tj. 9,50 złotego x 80,82 m² – lokal 3b.

Sąd uwzględnił przy tym końcowe wniosku eksperta w zakresie tzw. współczynnika efektywności najmu, jako czynnika korygującego możliwy do uzyskania dochód z uwagi na konieczność odświeżenia lokalu oraz znalezienia nowego najemcy. Biegła odwołując się do swojej wiedzy i doświadczenia zawodowego wyjaśniła przyczyny i podstawę określenia tego czynnika na i tak stosunkowo wysokim poziomie (wiedza urzędowa Sądu w kontekście innych spraw o zbliżonej tematyce) tj. 96,2 %. Przedstawione argumenty były spójne, a nadto znajdowały odzwierciedlenie w zasadach doświadczenia życiowego. Nie jest bowiem niczym nadzwyczajnym przeznaczenie przez właściciela po opróżnieniu lokalu odpowiedniego czasu na jego przygotowanie dla nowych (nawet już chętnych na zajęcie lokalu) najemców. Ponownie należy zaznaczyć, że żaden z przypadków natychmiastowego zasiedlenia lokali pozostających w dyspozycji powódki (k.328 – 355) nie odnosił się do nieruchomości położonej przy ulicy (...). Nie jest przy tym rolą Sądu, aby antycypować, czy lokale położone w nieruchomościach odpowiednio przy ulicy (...) czy też Bojowników G. 18 posiadały zbliżony standard do lokali będących przedmiotem opinii. Mimo wszystko skoro praktyka taka ma miejsce na co dzień, to nie powinno stanowić większych trudności zaprezentowanie przykładu dotyczącego spornej nieruchomości, położonej przy ulicy (...), czego ostatecznie nie uczyniono. Jedynie na marginesie godzi się również zauważyć, że lokale 3b i 12a są zajmowane przez osoby oczekujące na przyznanie lokalu socjalnego odpowiednio od ponad 5,5 roku (12a) oraz ponad 14 lat (3b). Okres ten co do zasady wymusza przeprowadzenie przez prawidłowo funkcjonującego zarządcę czynności zmierzających do odświeżenia pomieszczeń, nawet przy założeniu, że ich stan techniczny jest bardzo dobry. Wbrew stanowisku wyrażonemu przez pełnomocnika powódki w piśmie procesowym z dnia 28 maja 2018 roku (k.326 – 327) żaden ze zgłoszonych świadków nie potwierdził praktyki polegającej na wykonywaniu odświeżenia mieszkań przez nowych lokatorów we własnym zakresie. Nie wynika to również z postanowień umownych załączonych do akt sprawy dokumentów. Wręcz przeciwnie, standardowe zapisy (§ 4 umów) nakładają na najemców odświeżenie lokalu nie przy jego zasiedleniu (co wydaje się być naturalną kolejną rzeczą w świetle zasad doświadczenia życiowego), lecz przy jego opróżnieniu.

W świetle powyższym Sąd uwzględnił współczynnik efektywności najmu na poziomie 96,2 % w stosunku do obu lokali, co prowadziło do wysokości miesięcznego dochodu na poziomie odpowiednio : 412,35 złotych (lokal 12a) oraz 738,61 złotych (lokal 3b). Tym samym utracony przez powódkę czynsz obejmował kwoty : 3.711,15 złotych w okresie lipiec 2016 roku – marzec 2017 roku w przypadku lokalu numer 12a (9 x 412,35 złotych) oraz 1.477,22 złotych w miesiącach lipcu i grudniu 2016 roku w przypadku lokalu numer 3b (2 x 738,61 złotych). Łącznie zatem odszkodowanie w tym zakresie objęło kwotę 5.188,37 złotych (3.711,15 złotych + 1.477,22 złotych).

W zakresie opłat eksploatacyjnych Sąd uwzględnił dokumentację złożoną przez stronę powodową, a także czytelną i logiczną metodologię prowadzącą do określenia wysokości opłaty na 1 mieszkańca z tytułu zarówno zużycia wody i odprowadzenia ścieków, jak również centralnego ogrzewania. Stawka stosowana w przypadku wywozu nieczystości stałych (12 złotych) jest natomiast powszechnie znana, a przy tym wynika z uregulowań (...) władz samorządowych. W konsekwencji wymiar szkody poniesionej z tytułu braku regulowania opłat eksploatacyjnych wyniósł odpowiednio 3.354,86 złotych tj. 36 złotych x 9 + 91,35 złotych x 9 + 2.208,71 złotych (lokal 12a – trzy osoby uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego) oraz 1.075,94 złotych tj. 24 złote x 2 + 60,90 złotych x 2 + 906,14 złotego (lokal 3b – dwie osoby uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego). Łączne odszkodowanie z tytułu opłat eksploatacyjnych wyniosło więc 4.430,80 złotych (3.354,86 złotych + 1.075,94 złotych).

Z powyższych względów Sąd zasądził od Miasta Ł. na rzecz powódki kwotę 9.619,17 złotych (5.188,37 złotych + 4.430,80 złotych). W pozostałym zakresie powództwo podlegało zaś oddaleniu.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. W zakresie żądania zasądzenia odsetek istotne jest ustalenie momentu, w którym dłużnik opóźnił się ze spełnieniem świadczenia. Pismem z dnia 25 maja 2017 roku powódka wezwała Miasto Ł. do zapłaty kwoty 10.061,47 złotych w terminie 7 dni od dnia doręczenia, które miało miejsce w dniu 26 maja 2017 roku. Niespełnienie świadczenia w określonym terminie do dnia 2 czerwca 2017 roku skutkowało pozostawaniem przez pozwaną w opóźnieniu od dnia 3 czerwca 2017 roku i od tej daty przyznane zostały należności uboczne.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 2 in principio k.p.c. uznając, że powódka uległa jedynie co do nieznacznej części swego żądania (9.619,17 złotych / 10.061,47 złotych = 96 %). Koszty procesu po stronie powódki wyniosły 5.121 złotych (504 złote tytułem opłaty od pozwu – art. 13 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, 3.600 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego - § 2 ust. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych, 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa oraz 1.000 złotych tytułem zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego - art. 5 ust. 1 pkt 3 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych) i w takiej kwocie zostały przyznane na jej rzecz od Miasta Ł..

Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia wniosku strony powodowej o przyznanie kosztów zastępstwa procesowego w wysokości dwukrotności minimalnej stawki. Niniejsza sprawa nie była skomplikowana zarówno pod względem prawnym, jak i faktycznym. Postępowanie dowodowe przebiegało podobnie jak w wielu innych sprawach o tożsamej tematyce. Nie sposób pominąć przy tym, że niniejsza sprawa pozostawała jedną z licznych, jakie te same podmioty toczą na forum Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi. W większości z nich zgłaszane są wnioski dowodowe tego samego rodzaju, w szczególności zeznania świadków, dokumenty, czy też opinia biegłego do spraw czynszów. Trudno więc uznać, aby podejmowanie czynności procesowych, o niewątpliwie powtarzalnym charakterze, skutkowało nakładem pracy pełnomocnika wykraczającym poza standardowe i ogólnie przyjęte normy. W konsekwencji nie wystąpiły okoliczności uzasadniające zastosowanie normy § 15 ust. 3 rozporządzenia i przyznanie kosztów zastępstwa procesowego w wysokości wyższej niż stawka minimalna.

W toku niniejszego postępowania zostały również wygenerowane koszty sądowe, które tymczasowo poniósł Skarb Państwa w łącznej kwocie 1.764,81 (k.305, 325 i 366) tytułem wynagrodzenia biegłego. Uwzględniając treść art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz zasadę ponoszenia kosztów procesu w niniejszej sprawie Sąd nakazał pobrać od Miasta Ł. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych kwotę 1.764,81 złotych.