

**Sygn. akt II Ca 879/17**

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 8 lutego 2018 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski (spr.)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Joanna Misztal-Konecka

Sędzia Sądu Okręgowego Krzysztof Niezgoda

Protokolant: Beata Prokop

po rozpoznaniu w dniu 25 stycznia 2018 roku w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa T. K.

przeciwko Gminie L.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 14 czerwca 2017 roku, sygn. akt I C 271/15

I. zmienia częściowo zaskarżony wyrok w punkcie I. w ten sposób, że zasądza od Gminy L. na rzecz T. K. kwotę 2 518,37 zł (dwa tysiące pięćset osiemnaście złotych trzydzieści siedem groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

a) od kwoty 451,11 zł (czteryście pięćdziesiąt jeden złotych jedenaście groszy) od dnia 9 marca 2015 roku do dnia zapłaty,

b) od kwoty 2 067,26 zł (dwa tysiące sześćdziesiąt siedem złotych dwadzieścia sześć groszy) od dnia 11 kwietnia 2015 roku do dnia zapłaty;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od T. K. na rzecz Gminy L. kwotę 2 700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Krzysztof Niezgoda Andrzej Mikołajewski Joanna Misztal-Konecka

Sygn. akt II Ca 879/17

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 5 marca 2015 roku powód T. K. domagał się zasądzenia od pozwanej Gminy L. kwoty 55 724,69 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu powód podniósł, że jest współwłaścicielem nieruchomości położonej przy ulicy (...) w L.. W dniu 13 października 2011 roku został wydany wyrok w sprawie I C 1203/11, w którym nakazano S. Z., J. Z., M. Z., W. S. i M. S.

opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ulicy (...) w L. i jego wydanie powodowi. Ponadto orzeczono o prawie pozwanych do lokalu socjalnego, który miała dostarczyć Gmina L.. Powód dochodził odszkodowania w kwocie 46 945,58 zł odpowiadającej czynszowi najmu za okres od marca 2012 roku do 31 grudnia 2014 roku oraz skapitalizowanych odsetek od należności za poszczególne miesiące.

W piśmie z dnia 16 maja 2017 roku powód zmodyfikował powództwo w ten sposób, że wskazał, iż na dochodzoną kwotę składa się kwota możliwego do uzyskania czynszu 51 925,14 zł oraz kwota poniesionych przez współwłaścicieli kosztów z tytułu zużycia mediów w przedmiotowym lokalu w wysokości 3 799,58 zł.

\*

Wyrokiem z dnia 14 czerwca 2017 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie:

I. oddalił powództwo;

II. zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3 600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie od T. K. kwotę 1 539,08 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód T. K. jest współwłaścicielem zabudowanej nieruchomości, położonej przy ulicy (...) w L.. W 2010 roku złożył do administratora tej nieruchomości oświadczenie o objęciu w posiadanie lokalu nr (...), ale nie zostały mu przekazane do niego klucze.

W dniu 13 października 2011 roku Sąd Rejonowy w Lublinie wydał wyrok w sprawie I C 1203/11, w którym nakazał S. Z., J. Z., M. Z., W. S. i M. S. opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) w L. i wydanie tego lokalu powodowi T. K. oraz orzekł o prawie pozwanych do lokalu socjalnego, który miała dostarczyć Gmina L..

W okresie od wydania przedmiotowego wyroku do grudnia 2015 roku, wyżej wskazane osoby zamieszkiwały w lokalu przy ul. (...). Ponadto, oprócz tychże osób, w lokalu tym mieszkały również osoby nie objęte treścią wyroku eksmisyjnego: D. Z. oraz A. Z. wraz z małoletnią S. A., przy czym osoby te zamieszkują w przedmiotowym lokalu do dnia dzisiejszego. D. Z. i A. Z. wyjeżdżali okresowo do pracy za granicę, ale posiadali klucze do lokalu przy ul. (...) oraz tutaj znajdowały się ich rzeczy osobiste. W decyzjach z dnia 19 listopada 2012 roku i z dnia 27 września 2012 roku Prezydent Miasta L. odmówił wymeldowania A. Z. z małoletnią S. A. oraz D. Z. z lokalu przy ul. (...) w L., wskazując, że zamieszkują oni na stałe w tym lokalu, a tylko okresowo wyjeżdżają do pracy za granicę.

Pismem z dnia 10 lutego 2012 roku powód zwrócił się do Gminy L. o wskazanie lokalu socjalnego dla S. Z., J. Z., M. Z., W. S. oraz M. S.. W kolejnym piśmie z dnia 6 września 2012 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty odszkodowania w kwocie 10 936,30 zł z tytułu bezumownego korzystania z lokalu przez osoby uprawnione do lokalu socjalnego oraz z tytułu ponoszonych przez powoda opłat eksploatacyjnych za te osoby. W dniu 13 września 2012 roku pozwany stwierdził że dostarczy lokal socjalny wskazanym osobom, kiedy będzie takim dysponował.

Biegły z zakresu szacowania nieruchomości S. Ć. ustalił rynkowy czynsz najmu lokalu powoda na 1 269 zł miesięcznie, a należności za okres od 1 marca 2012 roku do 31 grudnia 2014 roku w łącznej kwocie 46 057 zł - wariant I., bądź też 47 698 zł – wariant II., uwzględniający ilość wody faktycznie zużywaną przez lokatorów.

Sąd Rejonowy wskazał, na podstawie jakich dowodów ustalił powyższy stan faktyczny.

Sąd Rejonowy podkreślił, że istotne znaczenie dla sprawy miały dowody z zeznań świadków J. Z. i M. Z., z których wynika, że w przedmiotowym lokalu zamieszkiwały i zamieszkują osoby nie objęte treścią wyroku eksmisyjnego.

Zeznania te korelują z treścią dokumentów urzędowych w postaci decyzji administracyjnych dotyczących odmowy wymeldowania A. Z., S. A. i D. Z.. Zostały one uznane przez Sąd pierwszej instancji za wiarygodne.

Nie dyskwalifikuje ich wiarygodności treść oświadczenia złożonego na okoliczność osób zamieszkujących lokal mieszkalny (k. 205), gdyż jest to dokument prywatny i nie korzysta z waloru dokumentu urzędowego, o czym mowa w art. 244 k.p.c. Strona powodowa, powołująca się na ten dokument prywatny, nie udowodniła jego prawdziwości, stosownie do art. 253 k.p.c. Twierdzenia powoda, że D. Z. zajął ten lokal w 2014 roku jako pustostan, nie zostały w żaden sposób potwierdzone.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za niezasadne.

Powód wskazywał, że na skutek niedostarczenia przez pozwaną Gminę L. lokalu socjalnego osobom eksmitowanym nie mógł korzystać z lokalu stanowiącego jego własność i wynająć go za czynsz wolnorynkowy. Dochodził też odszkodowania z tytułu kosztów zużycia mediów, poniesionych przez współwłaścicieli tej nieruchomości, w tym też przez powoda, w kwocie 3 799,58 zł.

Sąd Rejonowy przyjął, że skoro w przedmiotowym lokalu mieszkalnym zamieszkują osoby nie objęte wyrokiem eksmisyjnym, to powód i tak nie mógłby skutecznie nawiązać stosunku najmu z innymi podmiotami i czerpać korzyści z czynszu najmu.

Powód swoje roszczenie wywodził z art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stosownie do której, 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.

Do przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 417 § 1 k.c. należy szkoda wyrządzona przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej oraz adekwatny związek przyczynowy między tym działaniem lub zaniechaniem a szkodą.

W realiach niniejszej sprawy, nawet gdyby przyjąć, że powód doznał pewnego uszczerbku majątkowego na skutek zajmowania jego lokalu przez osoby uprawnione do lokalu socjalnego w okresie objętym żądaniem pozwu, to brak jest jakiegokolwiek związku przyczynowo-skutkowego między zachowaniem pozwanego a powstałą u powoda szkodą. Wskazać należy, że na podstawie art. 361 § 2 k.c. naprawieniu podlega szkoda obejmująca straty oraz utracone korzyści, które poszkodowany mógł osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Niewątpliwym zaś jest, że skoro D. Z. i A. Z. (z córką) zamieszkują w przedmiotowym lokalu oraz zamieszkiwali tam w okresie objętym pozwem (od marca 2012 roku do 31 grudnia 2014 roku), wobec tego powód nie mógłby we wskazanym czasie skutecznie wynająć lokalu jakiemukolwiek podmiotowi, ze względu na fakt zamieszkiwania w nim wyżej wskazanych osób, co do których nie zapadł wyrok eksmisyjny. Konkludując, nawet gdyby pozwana Gmina we właściwym czasie przyznała osobom uprawnionym odpowiedni lokal socjalny, to i tak powód nie osiągnąłby zamierzonych dochodów ze względu na stałe zamieszkiwanie w jego lokalu innych osób.

Jeżeli zaś chodzi o dochodzone przez powoda odszkodowanie z tytułu zużycia mediów, zdaniem Sądu pierwszej instancji powód nie wykazał określonej kwoty pieniężnej, jaką z tego tytułu zapłacił. W piśmie z dnia 16 maja 2017 roku podał jedynie, że kwota 3 799,58 zł stanowi sumę poniesionych przez współwłaścicieli kosztów z tytułu zużycia mediów w lokalu przy ul. (...). T. K. nie udowodnił, ile on sam konkretnie poniósł wydatków z tytułu zużycia mediów w przedmiotowym lokalu. Z tego względu Sąd Rejonowy w tym zakresie oddalił powództwo jako nieudowodnione co do wysokości.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd Rejonowy uzasadnił art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. oraz art. 99 k.p.c., wskazując, że na koszty procesu poniesione przez wygrywającego sprawę pozwanegołożyło się wynagrodzenie jego pełnomocnika – radcy prawnego.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2005 roku, Nr 167, poz. 1398, ze zm.) w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. Sąd Rejonowy nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie kwotę nieuiszczonych kosztów sądowych.

\*

Apelację od tego wyroku wniósł powód T. K., zaskarżając wyrok Sądu Rejonowego w całości.

Powód zarzucił zaskarżonemu wyrokowi:

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zgromadzonego materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy a mianowicie:

a) art. 233 k.p.c. poprzez :

- dokonanie oceny dowodów w sposób sprzeczny z zasadami logicznego rozumowania i zasadami doświadczenia życiowego wyrażające się w przyjęciu, że D. Z. oraz A. Z. zamieszkiwali w lokalu przy ulicy (...) w okresie objętym roszczeniem pozwu, pomimo odmiennych ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie w sprawie o eksmisję o sygn. akt. I C 1203/11, a także odmiennych wniosków płynących z zeznań świadków: M. P., M. M. (2), W. A. oraz powoda T. K., jak również pisemnych oświadczeń M. Z. i J. Z. z 30 sierpnia 2012 roku, 29 stycznia 2008 roku, oraz 19 stycznia 2009 roku co do osób faktycznie zamieszkujących w lokalu przy ulicy (...) w L.,

- pominięcie przez Sąd wniosków płynących z opinii biegłego S. Ć., która oprócz wskazania utraconych korzyści w postaci czynszu najmu, który powód mógłby uzyskać z tytułu najmu lokalu mieszkalnego przy ulicy (...), wykazuje zarazem (w dwóch wariantach) wysokość szkody, którą powód poniósł na skutek utraty dochodów z tytułu czynszu w związku z bezumownym korzystaniem z nieruchomości przy ulicy (...) przez uprawnionych do lokalu socjalnego, wobec nieregulowania przez nich odszkodowania za bezumowne zajmowanie przedmiotowego lokalu w okresie objętym żądaniem pozwu,

- pominięcie przez Sąd zgłoszonych przez powoda dowodów z dokumentów z akt sprawy o eksmisję zakończonej przed Sądem Rejonowym Lublin-Zachód w Lublinie pod sygn. akt I C 1203/11, a w szczególności protokołu z rozprawy z dnia 13 października 2011 roku oraz pisemnych oświadczeń składanych przez J. Z. i M. Z. co do osób faktycznie zamieszkujących w lokalu przy ulicy (...) z 30 sierpnia 2012 roku, 29 stycznia 2008 roku oraz 19 stycznia 2009 roku, a także pominięcie motywów uzasadnienia wyroku wydanego przez Sąd w sprawie I C 1203/11,

b) art. 232 k.p.c. w zw. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie błędnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w konsekwencji poczynienie błędnych ustaleń faktycznych mających istotny wpływ na wydanie rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie poprzez:

- uznanie za wiarygodne zeznań świadków J. Z. i M. Z. pomimo ich niespójnych i odmiennych wyjaśnień złożonych w sprawie o eksmisję zakończonej przed Sądem Rejonowym Lublin-Zachód w Lublinie pod sygn. akt I C 1203/11, jak również pomimo pisemnych oświadczeń M. Z. oraz J. Z. znajdujących się w aktach sprawy co do osób faktycznie zamieszkujących lokal przy ulicy (...),

- błędną i sprzeczną z zasadami logicznego rozumowania ocenę zeznań M. M. (2), W. A. oraz M. P. co do osób zajmujących lokal przy ulicy (...) w okresie objętym żądaniem pozwu,

2. naruszenie przepisu postępowania, tj. art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dopuszczenie i przeprowadzenie przez Sąd dowodu z dokumentów w postaci decyzji Prezydenta Miasta L. z dnia 19 listopada 2012 roku oraz decyzji o odmowie wymeldowania A. Z., które to dowody zgodnie z regułą prekluzji dowodowej były spóźnione i powołane przez pozwaną bez wskazania uzasadnienia zgłoszenia ich na późniejszym etapie postępowania, a następnie poprzez oparcie wyroku na ustaleniach faktycznych poczynionych na podstawie tych dowodów,

3. naruszenie przepisu postępowania, tj. art. 227 k.p.c. w zw. z art. 245 k.p.c. oraz art. 253 k.p.c., poprzez odmowę wiarygodności oświadczeniu M. Z. z dnia 30 sierpnia 2012 roku co do osób faktycznie zamieszkujących w lokalu, pomimo potwierdzenia autentyczności oświadczenia przez świadka na rozprawie przed Sądem,

4. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 365 k.p.c., poprzez pominięcie przez Sąd orzekający ustaleń Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie w sprawie o eksmisję zakończonej wyrokiem z dnia 13 października 2011 roku, sygn. akt I C 1203/11, w której to sprawie pozwana gmina była uczestnikiem, w zakresie ustaleń sądu co osób faktycznie zajmujących lokal przy ulicy (...) w L.,

5. naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 18 ust. 5 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w związku z art. 417 k.c. oraz art. 361 k.c. poprzez ich niewłaściwe niezastosowanie, wyrażające się w przyjęciu, że brak jest związku przyczynowo- skutkowego pomiędzy zachowaniem pozwanej Gminy a powstałą u powoda szkodą, podczas gdy w stanie faktycznym niniejszej sprawy istniały przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej Gminy w związku z poniesioną przez pozwanego szkodą wobec nieuregulowania przez uprawnionych do lokalu socjalnego odszkodowania z tytułu bezumownego zajmowania lokalu w okresie objętym żądaniem pozwu, niezależnie od poniesionej przez powoda szkody w postaci utraconych korzyści w związku z brakiem możliwości wynajmu lokalu na wolnym rynku w okresie objętym żądaniem pozwu.

Powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku (w istocie o jego zmianę) oraz o zasądzenie od pozwanej Gminy L. na rzecz powoda kwoty 55 724,69 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu za obie instancje według norm prawem przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

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

Apelacja powoda jest zasadna w niewielkim zakresie.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że zaskarżony wyrok podlegałby uchyleniu a sprawa przekazaniu Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania tylko w przypadku nieważności postępowania, nierozpoznania istoty sprawy bądź konieczności przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości (art. 386 § 2 i § 4 k.p.c.). Skarżący w apelacji nie postawił tego rodzaju zarzutów, ani też Sąd Odwoławczy nie stwierdził zaistnienia takich okoliczności.

Po drugie należy zauważyć, że w istocie w piśmie z dnia 16 maja 2017 roku powód zmienił powództwo, gdyż podwyższył kwotę żądanego odszkodowania z tytułu niezyskanego czynszu do kwoty 51 925,14 zł (z kwoty 46 945,58 zł, w której mieściły się też koszty zużycia mediów) a zamiast żądanych skapitalizowanych odsetek w kwocie 8 779,11 zł zażądał poniesionych kosztów zużycia mediów w przedmiotowym lokalu w kwocie 3 779,58 zł. Sąd Rejonowy orzekł tylko o tych zmienionych żądaniach, nie rozstrzygając o pierwotnie żądanej kwocie skapitalizowanych odsetek. Żadna ze stron nie wносиła jednak o uzupełnienie wyroku i Sąd Odwoławczy z apelacji powoda orzekał w granicach zaskarżenia istniejących rozstrzygnięć Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy podziela ocenę dowodów Sądu pierwszej instancji oraz ustalenia faktyczne tego Sądu, w szczególności w zakresie kluczowego w niniejszej sprawie ustalenia, iż w przedmiotowym lokalu zamieszkiwały również inne osoby oprócz objętych wyrokiem eksmisyjnym. Te ustalenia Sąd Okręgowy przyjmuje za własne.

W ocenie Sądu Odwoławczego Sąd Rejonowy nie naruszył w tym zakresie art. 233 § 1 k.p.c. Skuteczne podniesienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymagałoby wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, jedynie bowiem to może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Jeżeli wnioski wyprowadzone przez sąd orzekający z zebranego materiału dowodowego są logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, ocena tego sądu nie narusza przepisu art. 233 § 1 k.p.c. i musi się ostać, choćby z materiału tego dawały się wysnuć również wnioski odmienne. Tylko wówczas, gdy brakuje logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych związków przyczynowo-

skutkowych, przeprowadzona przez sąd orzekający ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2005 roku, sygn. IV CK 122/05, Lex nr 187124).

W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym i dalsze postępowanie toczyło się na skutek sprzeciwu pozwanego. W sprzeciwie należało przedstawić wszystkie twierdzenia i dowody, a zgodnie z art. 503 § 1 k.p.c. sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w sprzeciwie bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności.

Podobnie art. 207 § 6 k.p.c. stanowi, że sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie przygotowawczym bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności.

Pozwana Gmina L. po przeprowadzeniu oględzin lokalu przez biegłego w piśmie z dnia 16 lutego 2016 roku zgłosiła wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka J. Z. (k. 140v-141), podnosząc, że w czasie oględzin dowiedziała się, iż w lokalu zamieszkują inne osoby; następnie, po zakreśleniu przez Sąd Rejonowy terminu 21 dni na zgłoszenie wniosków dowodowych pod rygorem ich pominięcia (k. 185), w piśmie z 28 lipca 2016 roku dodatkowo wniosła o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków M. Z. i A. Z. oraz z wyciągu z ewidencji ludności (k. 188v), a na rozprawie w dniu 3 lutego 2017 roku wniosła o dopuszczenie dowodu z dwóch decyzji administracyjnych w sprawie wymeldowania A. Z. i D. Z. (k. 227). Tylko co do dopuszczenia dowodu z tych dwóch ostatnich dokumentów powód wniósł zastrzeżenie w trybie art. 162 k.p.c. (k. 227), przy czym dodać należy, że w międzyczasie Sąd Rejonowy dopuścił również dowód z zeznań świadków W. A. i M. M. (2), zawnioskowany przez powoda.

W ocenie Sądu Okręgowego dopuszczenie dowodu ze wspomnianych dwóch decyzji administracyjnych nie skutkowało zwłoką w rozpoznaniu sprawy, gdyż zostały one złożone przez pozwanego jednocześnie z wnioskiem dowodowym, a zatem sama okoliczność, że dowody te mogły zostać zgłoszone na wcześniejszym etapie postępowania, nie pozbawiała Sądu pierwszej instancji możliwości przeprowadzenia dowodu z tych dokumentów. Dodać należy, że dowody te nie dotyczyły nowych okoliczności, gdyż już wcześniej, co wyżej wskazano, strona pozwana podnosiła, iż w przedmiotowym lokalu zamieszkiwały osoby, co do których wydano wspomniane decyzje administracyjne, i z inicjatywy dowodowej obu stron przeprowadzono dowody na tę okoliczność. Z tego względu Sąd Okręgowy nie podzielił podniesionego zarzutu naruszenia art. 207 § 6 k.p.c.

W ocenie Sądu Odwoławczego Sąd Rejonowy nie wykroczył też poza granice swobodnej oceny dowodów nie dając wiary treści pisemnych oświadczeń M. Z. i J. Z. z dnia 29 stycznia 2008 roku, z dnia 19 stycznia 2009 roku i z dnia 30 sierpnia 2012 roku (k. 209-212) co do rzeczywistej liczby osób zamieszkujących w lokalu. Przeczą tym oświadczeniom nie tylko zeznania M. Z. i J. Z. złożone w sprawie niniejszej, ale przede wszystkim decyzje administracyjne z dnia 19 listopada 2012 roku i z dnia 27 września 2012 roku (k. 222-223), odmawiające wymeldowania A. Z., S. A. i D. Z.. Zauważyć przy tym należy, że obie decyzje wydano z wniosku zarządcy przedmiotowej nieruchomości ( (...) S. i Sp. Sp. j.), a zatem współwłaściciele nieruchomości powinni już znacznie wcześniej, bezpośrednio po wydaniu wyroku w sprawie o eksmisję, zorientować się, że w lokalu pozostały inne osoby, przeciwko którym również należy wytoczyć powództwo o eksmisję. Należy wnosić, że M. Z. i J. Z. pomijali te osoby w składanych na piśmie oświadczeniach po to, aby uniknąć uiszczania należności za osoby, które w lokalu przebywały rzadko i nieregularnie z uwagi na pracę wykonywaną za granicą. Tym niemniej, osoby te niewątpliwie współwładowały przedmiotowym lokalem, miały do niego klucze i znajdowały się w nim ich rzeczy osobiste. Oznacza to, że wykonanie wyroku eksmisyjnego w stosunku do 5 wskazanych w nim osób (po zapewnieniu im lokalu socjalnego), nie prowadziło do uzyskania władania przedmiotowym lokalem przez współwłaścicieli tej nieruchomości. Sytuacja taka występuje obecnie, gdy osoby objęte wyrokiem eksmisyjnym wyprowadziły się, a mimo to powód ani żaden inny współwłaściciel nie dysponuje tym lokalem.

Dodatkowo należy podnieść, że już w piśmie z dnia 22 lutego 2012 roku, stanowiącym odpowiedź pozwanego na pismo z dnia 10 lutego 2012 roku w sprawie wskazania lokalu socjalnego dla osób eksmitowanych wyrokiem Sądu Rejonowego w Lublinie z dnia 13 października 2011 roku, sygn. akt I C 1203/11, wskazano, że w lokalu zameldowanych jest łącznie 12 osób, z czego 7 nie uwzględnionych w wyroku eksmisyjnym (k. 48). Pomimo to powód ani też podmiot zarządzający nieruchomością w imieniu współwłaścicieli, nie podjęli żadnych czynności zmierzających do eksmisji tych osób z przedmiotowego lokalu.

Odnosząc się do zeznań M. P., M. M. (2), W. A. i powoda, należy podkreślić, że:

- a) W. A. przyznał, że ma tylko ogólną wiedzę co do osób zamieszkujących w tym lokalu; nie wykluczał, że mogło tam mieszkać więcej braci J. Z. niż jeden (k. 218),
- b) M. M. (2) zeznając na ten temat opierał się na oświadczeniach pisemnych M. Z., nie znał bliżej osób z tej rodziny (k. 218v-219),
- c) T. K. również opierał się na pisemnych oświadczeniach co do liczby osób zamieszkujących w lokalu (k. 228v-229), a jego wersji, jakoby D. Z. sprowadził się tam w 2014 roku, przeczy odmowa wymeldowania D. Z. w 2012 roku,
- d) M. P., wykonująca czynności administratora, nigdy nie była w tym lokalu, a zatem dysponuje jedynie wiedzą wynikającą ze wspomnianych wyżej dokumentów (k. 57v-58).

Nie sposób zatem uznać, że te dowody osobowe powinny doprowadzić Sąd Rejonowy do poczynienia odmiennych ustaleń faktycznych.

Sąd Rejonowy nie naruszył też art. 365 k.p.c. czyniąc ustalenia faktyczne, iż w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w L. już w dacie wyrokowania w sprawie I C 1203/11 zamieszkiwały również inne osoby, nie objęte wyrokiem eksmisyjnym.

W myśl art. 365 k.p.c. orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach przewidzianych w ustawie także inne osoby. Prawomocny wyrok Sądu Rejonowego w Lublinie z dnia 13 października 2011 roku, sygn. akt I C 1203/11, wiąże tylko w zakresie, jaki wynika z jego rozstrzygnięć. Sądy orzekające w niniejszym procesie byłyby nim związane w kwestii niezamieszkiwania w przedmiotowym lokalu D. Z., A. Z. i S. A. tylko wówczas, gdyby osoby te były wówczas pozwane i powództwo co do nich zostało oddalone z uwagi na fakt, iż nie zamieszkują w lokalu przy ul. (...) w L..

Złożone w sprawie o sygn. akt I C 1203/11 przez J. Z. i M. Z., zważywszy na wyniki postępowania dowodowego przeprowadzonego w sprawie niniejszej, nie mogą zostać uznane za wiarygodne, tym bardziej, że nie byli oni wówczas pytani wprost, co dzieje się z innymi osobami zameldowanymi w tym lokalu.

W oparciu o poczynione prawidłowe ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy słusznie przyjął, że roszczenie powoda, wywodzone z art. 18 ust. 5 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w związku z art. 417 k.c. w zakresie odszkodowania obejmującego czynsz wolnorynkowy, jaki powód mógłby uzyskać z najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego (art. 361 § 2 k.c.), nie jest zasadne.

Nie negując samej zasady odpowiedzialności pozwanej Gminy L. za bezprawne zachowanie polegające na niedostarczeniu osobom prawomocnie eksmitowanym lokalu socjalnego, mimo zobowiązania (...) wyrokiem sądu do złożenia im oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, w myśl art. 361 § 1 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła.

W celu ustalenia, czy uszczerbek wskazywany przez powoda jako szkoda pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z bezprawnym zachowaniem Gminy L., należało ocenić, czy gdyby Gmina L. zachowała się zgodnie z treścią wyroku sądowego zapadłego w sprawie I C 1203/11 i w odpowiednim czasie złożyła osobom eksmitowanym ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, powód mógłby odzyskać władanie lokalem i wynająć go na wolnym rynku. Odpowiedź na tak postawione pytanie jest przecząca. Wykonanie eksmisji pięciu osób wskazanych w tym

wyroku skutkowałyby jedynie tym, że lokal znajdowałby się we współposiadaniu pozostałych trzech osób, a powód nie mógłby ich usunąć z tego lokalu bez wytoczenia kolejnego powództwa eksmisyjnego (por. art. 15 ust. 1 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego). Wobec powyższego powód nie mógłby wynająć lokalu i nie uzyskałby czynszu wolnego, jaki wskazywał w pozwie, a co więcej – nadal musiałby znosić to, że w lokalu przebywają osoby nie uiszczające należności za zajmowany lokal. Tym samym zgodzić się należy z Sądem Rejonowym co do tego, że w tym zakresie uszczerbek majątkowy powoda nie pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z bezprawnym zachowaniem pozwanej Gminy.

Częściowo odmiennie należało natomiast ocenić żądanie przez powoda naprawienia szkody w zakresie uszczerbku majątkowego związanego z koniecznością uiszczenia należności za media (wodę, ścieki, śmieci), z których korzystały osoby zajmujące ten lokal, którym Gmina mimo takiego obowiązku nie złożyła oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Sąd Rejonowy przyjął, że to roszczenie nie zostało udowodnione co do wysokości, dodając przy tym, że skoro wydatek ten ponieśli współwłaściciele nieruchomości, powód mógł żądać tylko jego części, jaką sam poniósł. Sąd Okręgowy nie podziela tego stanowiska, uznając, że powód może dochodzić naprawienia szkody w zakresie tej straty w całości w ramach czynności zachowawczej (art. 209 k.c.). Tym samym nie był zobowiązany do udowodnienia, jaką część tej straty sam poniósł.

Po drugie na podstawie danych przedstawionych przez biegłego S. Ć. (k. 102-107) należało dodatkowo ustalić, że:

- a) zużycie roczne wody i ścieków na podstawie faktycznych odczytów wodomierza wyniosło: w 2012 roku – 74 m<sup>3</sup>, w 2013 roku – 161 m<sup>3</sup>, w 2014 roku – 118 m<sup>3</sup>,
- b) opłata za wodę i ścieki wynosiła: od 1 marca 2012 roku – 7,85 zł/m<sup>3</sup>, od 1 marca 2013 roku – 8,12 zł/m<sup>3</sup>, od 1 marca 2014 roku – 8,50 zł/m<sup>3</sup>,
- c) oprócz tego pobierana była opłata stała za odczyt i rozliczenie wodomierza głównego (0,61 zł miesięcznie) i opłata za energię wspólną na klatce schodowej (2,5 zł miesięcznie),
- d) za wywóz śmieci była pobierana opłata 12 zł za każdą osobę korzystającą z lokalu, a od 1 lipca 2013 roku opłata ta wynosiła 39 zł od gospodarstwa domowego liczącego 3 lub więcej osób.

Pozwana Gmina L. odpowiada jednak tylko za szkodę związaną ze zużyciem mediów przez 5 osób, którym nie zapewniła lokalu socjalnego mimo takiego obowiązku i tylko za okres, od kiedy w sposób bezprawny nie uczyniła zadość takiemu obowiązkowi. Sąd Okręgowy przyjął, że skoro Gmina L. została zawiadomiona o treści wyroku eksmisyjnego w piśmie z dnia 10 lutego 2012 roku, doręczonym Gminie w dniu 16 lutego 2012 roku, powinna złożyć osobom eksmitowanym ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego od kwietnia 2012 roku, gdyż okres około półtora miesiąca był konieczny, w ramach prawidłowej gospodarki lokalowej, aby przygotować odpowiedni lokal socjalny. Tym samym naprawieniu podlega szkoda polegająca na stracie wynikłej ze zużywania mediów przez 5 eksmitowanych osób w okresie od kwietnia 2012 roku do grudnia 2014 roku (powód żądał naprawienia szkody poniesionej w okresie od marca 2012 roku do grudnia 2014 roku). Gdyby bowiem te osoby zostały wówczas eksmitowane, nie zużywałyby tych mediów, za które to zużycie płacili współwłaściciele nieruchomości.

Ponadto, nie pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z bezprawnym zachowaniem pozwanej Gminy ta część straty współwłaścicieli nieruchomości, która pozostaje w związku ze zużywaniem mediów przez osoby nie objęte wyrokiem eksmisyjnym, co dotyczy też opłat stałych za odczyt wodomierza, za energię zużywaną na klatce schodowej i za wywóz śmieci od lipca 2013 roku dla gospodarstw domowych liczących 3 osoby i więcej. Gdyby bowiem nawet doszło do eksmisji 5 osób, którym Gmina miała zapewnić lokal socjalny, na skutek pozostania w lokalu mieszkalnym (...) osób nie objętych wyrokiem eksmisyjnym i nieopłacania przez nich jakichkolwiek należności, powstałaby strata, której nie można wiązać z bezprawnym zachowaniem pozwanej Gminy (byłyby to należności za zużywane przez te 3 osoby wodę i ścieki oraz wskazane wyżej opłaty stałe).



Kierując się powyższymi rozważaniami należało ustalić, że:

a) zużycie wody i ścieków na osobę w 2012 roku wynosiło  $0,77 \text{ m}^3$  miesięcznie ( $74 \text{ m}^3 / 12 \text{ miesięcy} = 6,17 \text{ m}^3 / 7 \text{ osób} = 0,77 \text{ m}^3$ ), a podlegająca naprawieniu szkoda: 8 miesięcy 2012 roku (od kwietnia 2012)  $\times 0,77 \text{ m}^3 \times 5 \text{ osób} \times 7,85 \text{ zł/m}^3 = 241,78 \text{ zł}$ ,

b) zużycie wody i ścieków na osobę w 2013 roku wynosiło  $1,68 \text{ m}^3$  miesięcznie ( $161 \text{ m}^3 / 12 \text{ miesięcy} = 13,42 \text{ m}^3 / 7 \text{ osób} = 1,68 \text{ m}^3$ ), a podlegająca naprawieniu szkoda: 2 miesiące 2013 roku (styczeń - luty)  $\times 1,68 \text{ m}^3 \times 5 \text{ osób} \times 7,85 \text{ zł/m}^3 = 131,88 \text{ zł}$ , 10 miesięcy 2013 roku (od marca do grudnia)  $\times 1,68 \text{ m}^3 \times 5 \text{ osób} \times 8,12 \text{ zł/m}^3 = 682,08 \text{ zł}$ ,

c) zużycie wody i ścieków na osobę w 2014 roku wynosiło  $1,23 \text{ m}^3$  miesięcznie ( $118 \text{ m}^3 / 12 \text{ miesięcy} = 9,83 \text{ m}^3 / 7 \text{ osób} = 1,23 \text{ m}^3$ ), a podlegająca naprawieniu szkoda: 2 miesiące 2014 roku (styczeń - luty)  $\times 1,23 \text{ m}^3 \times 5 \text{ osób} \times 8,12 \text{ zł/m}^3 = 99,88 \text{ zł}$ , 10 miesięcy 2014 roku (od marca do grudnia)  $\times 1,23 \text{ m}^3 \times 5 \text{ osób} \times 8,50 \text{ zł/m}^3 = 522,75 \text{ zł}$ ,

d) należności za wywóz śmieci za okres od kwietnia 2012 roku do 30 czerwca 2013 roku: 14 miesięcy  $\times 12 \text{ zł/osoba} \times 5 \text{ osób} = 840 \text{ zł}$ .

Powód nie udowodnił, aby na 5 eksmitowanych osób powinna przypaść większa część zużycia wody i ścieków niż wynikająca z przedstawionego wyżej rozliczenia.

Tym samym powództwo z tego tytułu okazało się zasadne do kwoty  $2\,518,37 \text{ zł}$  (suma wskazanych wyżej należności).

Na podstawie art. 481 § 1 i § 2 k.c. powodowi należą się również odsetki ustawowe za czas opóźnienia od zasądzonej kwoty, przy czym co do kwoty  $451,11 \text{ zł}$  (należności za wodę, ścieki i śmieci z okresu od kwietnia do sierpnia 2012 roku) powód był wzywany do zapłaty przed dniem wniesienia powództwa (pismem z dnia 6 września 2012 roku – k. 24-25) i niewątpliwie pozostawał w opóźnieniu z jej zapłatą w dacie wniesienia powództwa. Wskazania w tym piśmie wysokości kwoty, jaką należy wpłacać z góry do dziesiątego dnia każdego miesiąca, nie można natomiast uznać za prawidłowe wezwanie do zapłaty w rozumieniu art. 455 k.c. pozostałej kwoty należnego odszkodowania (gdyż w dacie wysłania pisma nie było wiadomo, czy, kiedy i jakie szkody powstaną). Z tego względu w pozostałym zakresie Sąd Okręgowy zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 11 kwietnia 2015 roku, tj. przyjmując, że świadczenie powinno zostać spełnione w terminie 7 dni od daty doręczenia pozwanej Gminie pozwu.

Ostatecznie powództwo zostało uwzględnione w nieznaczej części (co do kwoty  $2\,518,37 \text{ zł}$  z żądanej kwoty  $55\,724,69 \text{ zł}$ ), a zatem na podstawie art. 100 k.p.c. i art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych koszty procesu i nieuiszczone koszty sądowe powinny w całości obciążać powoda. Stąd nie było podstaw do zmiany zaskarżonego wyroku w zakresie tych rozstrzygnięć.

Na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. należało także obciążyć powoda obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego w całości, gdyż apelacja powoda została uwzględniona w nieznaczej części. Na koszty postępowania odwoławczego po stronie pozwanego złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika – radcy prawnego w stawce minimalnej wynikającej z § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych, (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1804, ze zm.).

Z tych względów na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.