

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym 1 marca 2011 r. powód – Wojewódzki Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej Centrum (...) w Ł., zażądał zasądzenia od pozwanego Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę (...) Wschodniego kwoty 429.835,72 zł, z ustawowymi odsetkami od 4 lutego 2011 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu.

W uzasadnieniu podano, iż powód od 2003 roku władał nieruchomością położoną w T. przy ul. (...), stanowiącą własność Skarbu Państwa. Decyzją Wojewody (...) z dnia 17 czerwca 2009 r., odmówiono nieodpłatnego przekazania zabudowanej części ww. nieruchomości na rzecz Województwa (...). Pomimo takowego rozstrzygnięcia – Skarb Państwa zwlekał z przejęciem rzeczzonej nieruchomości, utrzymując iż racjonalnym rozwiązaniem zaistniałej sytuacji jest kontynuacja dotychczasowego stanu rzeczy. Ostatecznie, z dniem 1 września 2010 roku, przedmiotowa nieruchomość została przekazana na własność gminie M. T.. Dochodzona pozwem kwota stanowi różnicę pomiędzy wielkością nakładów koniecznych poniesionych przez powoda na rzeczoną nieruchomość od momentu uprawomocnienia się decyzji z 17 czerwca 2009 roku do momentu przejęcia nieruchomości przez Gminę M. T., tj. 1 września 2010 roku, w wielkości 575.286,83 zł, a wartością pożytków z nieruchomości za ten sam okres (z tytułu czynszów najmu wpłaconych za ten okres przez lokatorów mieszkań położonych na tejże nieruchomości) o wartości 145.451,11 zł.

(pozew k. 2-11)

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa, kwestionując je zarówno co do zasady, jak i co do wysokości. Strona pozwana zarzuciła brak swojej legitymacji procesowej biernej podnosząc, iż adresatem roszczeń o zwrot nakładów może być jedynie osoba będąca właścicielem zwracanej rzeczy w chwili jej zwrotu. Zdaniem pozwanego, skoro w chwili zwrotu nieruchomości przez stronę powodową, nieruchomość ta była skomunalizowana i wydana Gminie T., to brak jest legitymacji biernej po stronie Skarbu Państwa w zakresie roszczeń posiadacza o zwrot nakładów. Strona pozwana podniosła, iż jako posiadaczowi w złej wierze, powodowi przysługuje zwrot nakładów koniecznych jedynie wówczas, jeśli właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Pozwany zakwestionował również wydatki przedstawione przez stronę powodową jako nakłady konieczne, zarzucił Szpitalowi wadliwe prowadzenie gospodarki mieszkaniowej (skutkujące pogorszeniem się stanu technicznego budynków mieszkalnych), zaakcentował okoliczność uzyskania przez powoda korzyści w postaci zaoszczędzonych opłat związanych z korzystaniem z nieruchomości, w których – według pozwanego – znalazły pokrycie poniesione nakłady konieczne. Pozwany argumentował także, iż w zakresie przejęcia spornej nieruchomości - nie miała miejsca bezczynność organów Skarbu Państwa, lecz podejmowane były działania zmierzające do przekazania tej nieruchomości Gminie T., co było również przedmiotem uzgodnień stron.

(odpowiedź na pozew k. 266-274).

W piśmie złożonym 16 sierpnia 2011 r. strona powodowa zmodyfikowała podstawę prawną żądań pozwu, opierając je na odpowiedzialności deliktowej Skarbu Państwa za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej (art. 417 k.c.). Owym rodzajem odpowiedzialność odszkodowawczą zaniechaniem było – zdaniem strony powodowej – nieprzejęcie niezwłocznie zarządu nad przedmiotową nieruchomością, czego skutkiem była konieczność poniesienia przez stronę powodową wydatków na tę nieruchomość, stanowiących szkodę po jej stronie. Stanowisko to zostało podtrzymane w piśmie procesowym strony powodowej złożonym na rozprawie w dniu 2 marca 2012 r.

(pismo procesowe k. 300-306, pismo procesowe k. 876-880).

W piśmie procesowym złożonym w dniu 23 kwietnia 2012 r. pozwany Skarb Państwa zakwestionował stanowisko strony powodowej, zmodyfikowaną podstawę prawną roszczeń pozwu, podnosząc, iż zachowania jego organów w przedmiotowej sprawie nie mieściły się w sferze imperium, a więc nie były działaniami przy wykonywaniu władzy

publicznej, lecz mieściły się one w sferze dominium, gdzie Skarb Państwa działa jako równoprawny podmiot prawa cywilnego. Na gruncie odpowiedzialności odszkodowawczej pozwany zakwestionował istnienie adekwatnego związku przyczynowego między zachowaniem jego organów a poniesioną przez stronę powodową szkodą, której istnieniu, nota bene, pozwany również zaprzeczył.

(pismo procesowe k. 1150-1154).

Wyrokiem wstępnym z dnia 16 kwietnia 2013 roku, Sąd Okręgowy w Łodzi uznał roszczenie strony powodowej za usprawiedliwione co do zasady.

(wyrok wstępny z 16.04.2013 r., k.1217)

Wyrokiem z dnia 13 grudnia 2013 roku, wydanym w sprawie I ACa 789/13 Sąd Apelacyjny w Łodzi uchylił wyrok wstępny Sądu Okręgowego w Łodzi wydany w dniu 16 kwietnia 2013 roku.

Sąd Apelacyjny zauważył, iż Sąd Okręgowy wydając wyrok wstępny, ograniczył się jedynie do zbadania kwestii legitymacji procesowej biernej Skarbu Państwa, nie dokonując merytorycznej oceny przesłanek odpowiedzialności strony pozwanej w kontekście jej obowiązku naprawienia szkody. Według Sądu Apelacyjnego, nie została rozstrzygnięta kwestia, czy faktycznie – w przypadku strony pozwanej doszło do wzbogacenia kosztem powoda – a zatem, czy faktycznie poniesione przez powoda nakłady przewyższyły uzyskane korzyści. Sąd Apelacyjny nadto zauważył, iż nie ustalono jaki był zakres ewentualnych, poniesionych przez powoda nakładów oraz czy poszczególne, deklarowane przez powoda wydatki (niezależnie od kwestii ich faktycznego uiszczenia) były zasadne.

Sąd Apelacyjny stanął na stanowisku, iż przesądzenie zasady odpowiedzialności strony pozwanej, za szkodę powoda winno być poprzedzone uprzednim wnikliwym zbadaniem czy i jakie nakłady zostały przez powoda poniesione na przedmiotową nieruchomość, czy miały one charakter nakładów koniecznych, jak również, czy nie znajdują one pokrycia w uzyskanych pożytkach. Rozmiar obowiązku naprawienia szkody – według Sądu Apelacyjnego wynikałoby z tak ustalonego wzbogacenia, tj. faktycznie poniesionych przez powoda nakładów, które nie zakazały pokrycia w faktycznie uzyskanych pożytkach. (wyrok SA w Łodzi, k.1266; uzasadnienie wyroku, k. 1267-1272)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w T. przy ul. (...), składająca się z działek ewidencyjnych gruntu nr (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim prowadzona jest księga wieczysta nr (...), została nabyta przez Skarb Państwa w drodze zasiedzenia stwierdzonego postanowieniem Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim z 14 czerwca 2000 roku, wydanego w sprawie o sygnaturze akt I Ns 1541/99.

(bezsporne – kopia postanowienia k. 862 , zeznania świadka B. B., protokół rozprawy z 2.03.2012 r., k.925)

Przedmiotową nieruchomością władał, bez tytułu prawnego, (...) Szpital (...) w T., który z dniem 1 stycznia 2004 roku, uchwałą Zarządu Województwa (...) z dnia 19 sierpnia 2003 roku, został przekształcony (wskutek połączenia z Wojewódzkim (...) w Ł.) w Wojewódzki Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej – Centrum (...) w Ł..

(bezsporne, uchwała zarządu województwa nr 516/2003 z 19.08.2003 r., k.42-44; zeznania świadka M. P., protokół rozprawy z 2.03.2012 r., k. 920-921; zeznania świadka B. O., protokół rozprawy z 2.03.2012 r., k. 922v-923)

Na terenie ww. nieruchomości znajduje się szereg budynków i budowli, w tym garaże samochodowe, kotłownie i wielorodzinne budynki mieszkalne, w których mieszczą się także lokale użytkowe. Budynki mieszkalne są zasiedlone przez najemców poszczególnych lokali mieszkalnych. Powód prowadził bieżącą obsługę lokali, pobierał czynsze od lokatorów, wydierzał pomieszczenia, pokrywał koszty związane m.in. z ogrzewaniem budynków w okresie zimowym, sprzątaniami terenów wokół bloków oraz obsługą techniczną kotłowni. Inicjował również postępowania sądowe, w związku z dochodzeniem zaległych należności czynszowych od lokatorów.

(wykaz budynków k. 186, zeznania świadka M. K., protokół rozprawy z 2.03.2012 r., k.921,921v-922, zeznania świadka B. O., protokół rozprawy z 2.03.2012 r. k. 922v –923, zeznania świadka F. C., protokół rozprawy z 2.03.2012 r. k. 923, zeznania świadka B. K. rozprawy z 2.03.2012 r. k. 923-924, zeznania świadka T. R. rozprawy z 2.03.2012 r. k. 924; wykaz najemców k. 316-327, przesłuchanie strony powodowej, k. 1204; pismo z 9.12.2009 r., k.898-899)

Decyzją z 17 czerwca 2009 roku Wojewoda (...) odmówił nieodpłatnego przekazania na rzecz Województwa (...) mienia Skarbu Państwa stanowiącego część nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w T. przy ul. (...), obręb (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...). (...) dla której w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim VI Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta KW Nr (...), argumentując powyższe tym, iż przedmiotowe działki nie służą realizacji zadań Województwa (...) w zakresie promocji i ochrony zdrowia (przedmiotowe działki nie są wykorzystywane na prowadzenie działalności statutowej Wojewódzkiego Zespołu Zakładów Opieki Zdrowotnej Centrum (...) w Ł.). Decyzja ta uprawomocniła się 9 lipca 2009 r.

(decyzja Wojewody (...) z dnia 17 czerwca 2009 roku, k.45-46 , postanowienie z dnia 19.10.2009 r., k.47)

Uchwałą z dnia 26 sierpnia 2009 roku, Zarząd Województwa (...), wyraził zgodę na oddanie powodowi w nieodpłatne użytkowanie na okres lat 20-stu nieruchomości położoną w T., przy ul. (...), stanowiącą działki gruntu nr (...) o łącznej powierzchni 127.511 m², zabudowaną budynkami szpitalnymi, dla której Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim prowadzi księgę wieczystą nr KW nr (...). (uchwała nr 1401/09, k.914-918)

Po uprawomocnieniu się decyzji z 17 czerwca 2009 roku, strona powodowa wielokrotnie wzywała Skarb Państwa (swoje pisma kierowała do Starosty (...) oraz do Wojewody (...)) do przejęcia przedmiotowych gruntów - wdrożenia stosownej procedury oraz ustalenia odpowiedniego terminu na dopełnienie formalności w tym zakresie, a także poczynienia rozliczeń. W piśmie z dnia 5 października 2009 roku, Starosta (...) poinformował powoda, iż do czasu przekazania budynków mieszkalnych na rzecz innego organu, Szpital ma obowiązek w dalszym ciągu sprawować zarząd oraz użytkować nieruchomość – a co za tym pobierać czynsze z wynajmowanych lokali.

W piśmie datowanym na dzień 9 grudnia 2009 roku, powód zwrócił się do Starosty Powiatu (...) o zwrot kosztów związanych z naprawą i uruchomieniem piecy w blokach mieszkalnych posadowionych na spornej nieruchomości, przy ul. (...) w T., w łącznej kwocie 58.076,53 zł . Starosta (...) odmówił zapłaty w/w należności, uzasadniając swoje stanowisko tym, że decyzja Wojewody (...) o odmowie przekazania nieruchomości na rzecz Województwa (...) „decyduje (...) o tytule własności, a nie o podmiocie mającym sprawować zarząd”. Starostwo Powiatowe w Ł. poinformowało powoda, iż nie odpowiada za utrzymanie nieruchomości zabudowanych blokami mieszkalnymi i dopóki nie dojdzie do przekazania nieruchomości w formie protokołu zdawczo-odbiorczego, zarząd nad nieruchomościami winien być w dalszym ciągu sprawowany przez szpital.

W piśmie z 20 kwietnia 2010 roku Starosta (...) oświadczył, iż działania zmierzające do protokolarnego przekazania Skarbowi Państwa działek nr (...) są bezcelowe, gdyż w stosunku do w/w działek toczą się postępowania, związane z przejściem ich prawa własności na podmiot inny niż Skarb Państwa (w dniu 18 listopada 2009 roku zapadła decyzja Wojewody (...) o stwierdzeniu nabycia ich z mocy prawa, z dniem 27 maja 1990 roku, przez Gminę M. T., w sprawie zaś toczy się postępowanie odwoławcze przed Krajową Komisją Uwłaszczeniową). W ocenie Starostwa Powiatowego do czasu przekazania działek uprawnionemu podmiotowi, powód winien w dalszym ciągu sprawować zarząd nad rzeczonymi nieruchomościami.

(pisma strony powodowej z 27.07.2009 r., 3.08.2009 r., 22.09.2009 r.,29.09.2009 r., k.881, 882, 889, 890, pismo Starosty (...), k.891-892; pismo strony powodowej z 9.12.2009 r., k. 898, pismo Starostwa Powiatowego w Ł. z 17.09.2009 roku, 909-910, zeznania świadka M. P., protokół rozprawy z 2.03.2012 r., k. 920-921; pismo z 20.04.2010 r., k. 907-908).

Decyzją z dnia 18 sierpnia 2010 roku, Wojewoda (...) przekazał na rzecz gminy M. własność nieruchomości Skarbu Państwa, położonej w T. przy ul. (...), oznaczonej jako działki gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). (decyzja Wojewody (...) z 18.08.2010 r., k.48).

W dniu 1 września 2010 roku Wojewódzki Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej Centrum (...) w Ł. przekazał Gminie T., zgodnie z poczynionymi wcześniej ustaleniami – zarząd nad nieruchomością położoną w T., przy ul. (...), oznaczoną w ewidencji gruntów jako działki nr (...) oraz powstałe z podziału działki nr (...) - działki (...), o łącznej powierzchni 6,3593 ha, dla której Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim prowadzi księgę wieczystą nr (...), wraz z naniesieniami.

(protokół przekazania – przejęcia nieruchomości, k. 51, notata służbowa spisana w dniu 1 września 2010 r., k. 50 ; zeznania świadka T. R., protokół rozprawy z 2.03.2012 r., k. 924)

Bieżąca konserwacja budynków (w tym naprawa oświetlenia, instalacji wodnych, kanalizacyjnych, grzewczych, udrożnianie rur, instalacji CO, naprawa usterek), obsługa kotłowni oraz pielęgnacja zieleni wokół bloków (w tym odśnieżanie i sprzątanie) terenu, była wykonywana przez firmę zewnętrzną – S., która jednocześnie prowadziła obsługę techniczną szpitala w T.. W ramach bieżącej konserwacji budynków, materiały były pobierane z magazynu szpitalnego, jednakże na konto bloków mieszkalnych.

(zeznania świadka A. S., e-protokół, adnotacja – 00:08:08, k. 1306)

Oplaty z tytułu czynszów najmu za lokale mieszkalne w budynkach posadowionych na spornej nieruchomości, w okresie od lipca 2009 roku do września 2010 roku wynosiły 129.664,98 zł, natomiast opłaty tytułem dzierżawy gruntu znajdującego się pod garażami w okresie od lipca 2009 roku do września 2010 roku wynosiły 5.274,61 zł.

(pismo z 29.11.2011 r., k. 837)

Na skutek toczących się postępowań egzekucyjnych, dotyczących zaległości czynszowych lokatorów nieruchomości przy ul. (...) w T. za okres od 9 lipca 2009 roku do 1 września 2010 roku, w okresie od 1 września 2010 roku do 30 września 2014 roku, komornicy przekazali na rzecz powoda 41.182,40 zł. Dobrowolne wpłaty lokatorów z tego tytułu, w tymże okresie opiewały na 26.826,06 zł.

(zestawienie wpłat od komorników, k. 1314-1321, zestawienie dobrowolnych wpłat, k. 1322-1323)

Ceny za korzystanie z mediów w blokach mieszkalnych (...) Szpitala (...) w T. od 1 lipca 2010 roku wynosiły: 1,26 zł na 1 m³ zimnej wody; 40,21 zł za podgrzanie 1 m³ wody, 4,74 zł za ogrzanie 1 m² powierzchni, 4,16 za oczyszczenie 1 m³ nieczystości płynnych, 37 zł za wywóz 1 m³ nieczystości stałych, 0,39 zł za 1 KW energii elektrycznej.

(zarządzenie Dyrektora Wojewódzkiego (...) Centrum (...) w Ł., k.955, 958)

Stawka bazowa czynszu najmu lokali znajdujących się w zasobach mieszkaniowych Gminy T. od dnia 1 sierpnia 2009 roku, wynosiła: 1,60 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oraz 0,88 zł za 1 m² powierzchni użytkowej, odnośnie lokali socjalnych.

(zarządzenie Burmistrza Miasta T.nr (...), k.953 – 954)

Według biegłego do spraw szacowania nieruchomości i czynszów, w okresie od 9 lipca 2009 r. do 31 sierpnia 2010 r. strona powodowa mogła ponieść następujące wydatki konieczne związane z zarządzeniem przedmiotową nieruchomością: wywóz nieczystości stałych (17.560 zł), obsługa kotłowni (112.172,23 zł), obsługa techniczna budynków (93.399,59 zł), zimowe odśnieżania dachów w budynkach mieszkalnych (5.477, 33 zł), utrzymanie terenów zewnętrznych (29.479,08 zł) podatek od nieruchomości (6.372, 60 zł), administrowanie nieruchomością (40.890,54 zł), ubezpieczenie nieruchomości (292,68 zł), inne wydatki przeznaczana na utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym (m.in. zużycie materiałów do konserwacji i naprawy, zakup środków czystości, energia elektryczna,

udrożnienie przewodów wentylacyjnych w blokach mieszkalnych), w kwocie 137.391,52 zł złote (za okres od 9.07.2009 r. do 31.12.2009 roku) oraz 168.203,13 zł (od 1.01 do 1.00.2010 r.,) - łącznie 617.013,02 zł brutto (521.347,75 zł netto).

(pisemna opinia biegłego K. K., k. 1334-1353 ; ustna opinia uzupełniająca, k.1429, adnotacja - 00:04:35, k.1426v ; pisemna opinia uzupełniająca, k.1469-1470v)

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów z dokumentów, zeznań świadków oraz opinii biegłego z zakresu szacunku nieruchomości oraz czynszów.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje,

Powództwo podlegało oddaleniu z przyczyn o których mowa poniżej.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, iż ostateczne powód określił swoje roszczenie jako odszkodowanie za szkodę powstałą w następstwie niezgodnego z prawem zachowania (a ściślej rzecz ujmując zaniechania) Skarbu Państwa – Starosty (...). Tym samym – zasadność wysuniętego żądania, winna być rozpatrywana w oparciu o przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej Skarbu Państwa – sprecyzowane w art. 417 k.c. W przepisie tym zawarto najogólniejszą definicję deliktu władzy publicznej, którym jest niezgodne z prawem i wywołujące szkodę działanie lub zaniechanie, jakiego dopuszczono się przy wykonywaniu władzy publicznej. Źródłem szkody w tym przypadku są akty władcze wynikające z różnorodnych stosunków publicznoprawnych istniejących między państwem a jednostką, przy czym do powstania zobowiązaniowego stosunku odszkodowawczego konieczne jest wykazanie bezprawności takich zachowań.

Powód wywodził odpowiedzialność Skarbu Państwa z okoliczności niepodejmowania przezeń działań nakierowanych na przejęcie zarządu nad nieruchomością przy ul. (...) w T. (którą powód władał bez jakiegokolwiek tytułu prawnego od kilkunastu lat), czego skutkiem była konieczność ponoszenia przez stronę powodową wydatków na tę nieruchomość. Bezprawność zachowania strony pozwanej, szpital wiązał z okolicznością uprawnomocnienia się decyzji Wojewody (...), w przedmiocie odmowy przekazania województwu spornych budynków.

Rozważenie zasady odpowiedzialności strony pozwanej za delikt władzy publicznej, wymaga poczynienia ustaleń, w zakresie rodzaju łączącej strony relacji prawnej – w kontekście uprawnień do spornej nieruchomości. Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, powód od kilkunastu lat zarządzał nieruchomością Skarbu Państwa, składającą się z działek gruntu, wraz z naniesieniem budynkowymi. Powód wykonywał czynności zarządcze bez jakiegokolwiek tytułu prawnego, a zatem pomiędzy szpitalem, a Skarbem Państwa nie istniała stricte formalna więź prawna kształtująca wzajemne relacje. W zaistniałym układzie faktycznym – Skarb Państwa występował w roli równorzędnego uczestnika obrotu.

Wydanie decyzji administracyjnej, w której Wojewoda (...), nie wyraził zgody na nieodpłatne przejęcie nieruchomości przy ul. (...) w T. przez Województwo (...), w żaden sposób nie wpłynęło na sytuację Powoda. Zachowania podejmowane przez szpital względem spornej nieruchomości nie zostały w ten sposób ani usankcjonowane, ani zabronione. Powód mógł zatem kontynuować sprawowanie zarządu nad przedmiotową nieruchomością, mógł również przedsięwziąć działania nakierowane na zaprzestanie aktywności w tym zakresie – nie był przy tym związany postawą Skarbu Państwa, którego sugestie – co do konieczności kontynuacji zarządu i utrzymania dotychczasowego stanu rzeczy, wyrażane chociażby w pismach z dnia 9 grudnia 2009 roku, czy też 20 kwietnia 2010 roku, stanowiły jedynie niewiążące stanowisko równorzędnego uczestnika obrotu –właściciela mienia państwowego działającego w sferze dominium, a nie imperium.

A zatem, w odniesieniu do zachowania polegającego na niepodejmowaniu działań zmierzających do przejęcia zarządu nad nieruchomością przy ul. (...) w T., trudno mówić o bezprawności Skarbu Państwa, pozostającej w związku z wydatkami poniesionymi przez stronę powodową, przy dalszym sprawowaniu zarządu.

Mając na uwadze powyższe, należy uznać, iż w sprawie nie zachodzą przesłanki uzasadniające możliwość pociągnięcia strony pozwanej do odpowiedzialności za delikt władzy publicznej, na podstawie art. 417 k.c.

O zasadności wytoczonego powództwa trudno również mówić w kontekście zaistnienia po stronie Szpitala szkody (art. 415 w zw. z art. 416 k.c.; analogicznie również w przypadku pierwotnej podstawy prawnej powództwa, to jest art. 224 i nast. k.c. – w tym wypadku jednak brak jest takich nakładów koniecznych, które nie znalazłyby pokrycia w korzyściach uzyskanych z rzeczy). Według sądu, powód w żaden sposób nie udowodnił, czy istotnie poniesione nakłady przewyższały uzyskane korzyści, a zatem czy faktycznie w przypadku strony pozwanej doszło do wzbogacenia kosztem powoda (czyli – z punktu widzenia odpowiedzialności odszkodowawczej – do szkody po stronie powoda). Na okoliczność zakresu oraz wartości ewentualnych, poniesionych przez Szpital nakładów, została wydana opinia biegłego z zakresu czynszów i szacowania nieruchomości. Biegły określił i oszacował wydatki konieczne, które stosownie do obowiązujących przepisów (m.in. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego /Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733/ oraz ustawy z 24 czerwca 1994 roku, o własności lokali /Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388/), winny zostać poniesione na przedmiotową nieruchomość przy ul. (...) w T., w celu utrzymania jej w stanie niepogorszonym, w okresie objętym żądaniem pozwu, tj. od 9 lipca 2009 roku do 1 września 2010 roku. Według biegłego do wydatków tych należy zaliczyć: wywóz nieczystości stałych, obsługę kotłowni, obsługę techniczną budynków, zimowe odśnieżanie dachów w budynkach mieszkalnych, utrzymanie terenów zewnętrznych, podatek od nieruchomości, administrowanie nieruchomością, ubezpieczenia nieruchomości oraz inne wydatki ponoszone od 9 lipca do 31 grudnia 2009 roku oraz od 1 stycznia do 1 września 2010 roku (m.in. zakup opału, środków czystości naprawa kotła).

W świetle opinii biegłego – sąd uznał za nieudowodnione wydatki związane obsługą kotłowni w budynkach mieszkalnych (według biegłego stanowiące wydatek 112.172,23 zł brutto), wydatki związane z administrowaniem nieruchomością (40.890,54 zł) oraz tzw. inne wydatki (łącznie, wg. biegłego opiewające na kwotę 305.594,65 zł).

Szacując wydatki związane z obsługą kotłowni w budynkach, biegły nie posłużył się wiedzą specjalistyczną, a doświadczeniem zawodowym, parokrotnie podkreślając, iż ustalenia w tym zakresie wykraczają poza zakres jego wiedzy fachowej, w związku z czym zaleca konieczność zweryfikowania poczynionych ustaleń przez biegłego z zakresu ciepłownictwa lub energetyki cieplnej. Powód, pomimo posiadanej inicjatywy dowodowej – nie podjął starań w tym kierunku. Dlatego też koszty w tej części uznać należy za nieudowodnione.

Podobna konstatacja dotyczy wydatków związanych z administrowaniem bloków mieszkalnych na spornej nieruchomości. Stosownie do twierdzeń biegłego – ponoszenie opłat z tego tytułu niewątpliwie należy zaliczyć do wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości w stanie niepogorszonym. Powód nie przedłożył jednak stosownej dokumentacji wskazującej na okoliczność ponoszenia kosztów z tego tytułu, jak chociażby umów o administrowanie nieruchomością. Z teje przyczyny – również i te koszty należy uznać za nieudowodnione.

Odnosnie wydatków koniecznych, które biegły zaliczył do kategorii „inne wydatki”, sytuacja kształtuje się nieco inaczej. W tym przypadku biegły – co sam przyznał w ustnej opinii uzupełniającej – nie był w stanie zweryfikować, które z nich dotyczyły bloków mieszkalnych, a które samego budynku szpitala. Zaoferowana przez stronę powodową dokumentacja ilustrująca zakres oraz wielkość kosztów ponoszonych chociażby na konserwację kotła, energię elektryczną, czy zakup środków czystości, nie pozwalały na poczynienie stanowczych ustaleń co do tego, w jakim zakresie dotyczą one nieruchomości mieszkalnych, a w jakim pomieszczeń szpitalnych. Weryfikację podziału kosztów – wedle biegłego – mógłby przeprowadzić jedynie biegły księgowy (przy udziale biegłego ds. energetyki – co do zużycia opału). Powód nie podjął ze swojej strony stosownej inicjatywy w tym kierunku.

Strona powodowa udowodniła stronę kosztową szkody jedynie co do kwoty 158.355,60 zł (Łączna kwota możliwych wydatków wskazana przez biegłego wyniosła 617.013,02 zł brutto, z czego sąd za nieudowodnione uznał kwoty 112.172,23 zł, 40.890,54 zł oraz 305.594,65 zł). Mając na względzie wielkość uzyskanych korzyści z nieruchomości, w okresie objętym żądaniem pozwu, a mianowicie: opłaty z tytułu czynszów najmu za lokale mieszkalne w budynkach posadowionych na spornej nieruchomości (129.664,98 zł), opłaty tytułem dzierżawy gruntu znajdującego się pod

garażami (5.274,61zł), zaległości czynszowych lokatorów uzyskane z postępowań egzekucyjnych (41.182,40 zł) oraz dobrowolne wpłaty lokatorów z tytułu zaległości czynszowych (26.826,06 zł) - **łącznie 202.948,05 zł**, uznać należy, że przewyższają one udowodnione wydatki. A zatem powód nie wykazał, czy istotnie poniesione nakłady przewyższyły uzyskane korzyści, a zatem czy faktycznie w przypadku strony pozwanej doszło do wzbogacenia kosztem powoda. Innym słowy – powód nie udowodnił faktu poniesienia szkody.

Sąd pragnie przy tym podkreślić, że powództwo nie zasługiwałoby na uwzględnienie, także w sytuacji wykazania przewagi wydatków nad korzyściami. Zauważyć bowiem należy, że koszty jakie powód podniósł zarządzając nieruchomością przy ul. (...) w T., stanowią typowe wydatki związane z realizacją uprawnień i obowiązków wynajmującego (jak zostało to zauważone wcześniej, obowiązek ich ponoszenia wynika m.in. z ustawy o ochronie praw lokatorów) i wynikają z umów najmu (podkreślenia wymaga, że wynajmujący nie ma obowiązku legitymowania się tytułem prawnym do wynajmowanego lokalu - o statusie wynajmującego decyduje bowiem sama faktyczna możliwość dostarczenia lokalu najemcy i zapewnienie możliwości korzystania z niego).

A zatem, powód będzie prawnie zobowiązany czynić wydatki na w/w cele, bez względu na to, czy posiada on status zarządcy nieruchomości, czy też nie – dopóty, dopóki pomiędzy nim, a lokatorami bloków przy ul. (...), istnieje ważny stosunek najmu. Trudno w tej sytuacji dopatrywać się poniesienia po stronie powodowej szkody: powód, jako wynajmujący ma ustawowy obowiązek dokonywania określonych nakładów, nie można więc wydatków takich uznawać za jego szkodę, ich poniesienie nie pozostaje bowiem w związku przyczynowym z bezprawnym działaniem jakiegokolwiek osoby trzeciej, lecz jest wyrazem łączącego powoda z najemcami stosunku najmu.

Z uwagi na powyższe, powództwo podlegało oddaleniu.

Na podstawie art. 102 k.p.c. sąd odstąpił od obciążania powoda obowiązkiem zwrotu kosztów procesu. Zgodnie z brzmieniem powołanego przepisu, w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

W odniesieniu do zasady słuszności zawartej w art. 102 k.p.c. określone zostały przesłanki, których zaistnienie warunkuje możliwość obciążenia strony przegrywającej jedynie częścią kosztów albo nieobciążania jej w ogóle tymi kosztami. Obejmują one wystąpienie w sprawie wypadków szczególnie uzasadnionych, które powodują, że zasądzenie kosztów na rzecz wygrywającego przeciwnika w całości, a nawet w części, byłoby sprzeczne z powszechnym odczuciem sprawiedliwości oraz zasadami współżycia społecznego. Podkreślić przy tym należy, że wskazany przepis nie precyzuje pojęcia wypadków szczególnie uzasadnionych, pozostawiając w tym zakresie, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danej sprawy, sądowi orzekającemu swobodę oceny (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 października 2013 r., IV CZ 61/13).

Zakwalifikowanie konkretnego przypadku jako "szczególnie uzasadnionego" wymaga rozważenia całokształtu okoliczności sprawy łączących się z charakterem żądania poddanego pod osąd, przy uwzględnieniu zasad współżycia społecznego.

Sąd uznał, że w rozpoznawanej sprawie obciążenie kosztami procesu powoda, mimo iż jest stroną przegrywającą, sprzeciwiałoby się zasadom słuszności. Powód jest bowiem podmiotem szczególnym – świadczącym usługi w zakresie opieki zdrowotnej. W ocenie Sądu, nałożenie na powoda obowiązku pokrycia kosztów w sprawie, wpłynęłoby negatywnie na za zakres jego funkcjonowania - wiązałoby się bowiem z potencjalnymi utrudnieniami związanymi chociażby z opłacaniem faktur za leki, sprzęt medyczny i inne zamawiane przez szpital towary, a w rezultacie przedłożyłoby się na zwiększenie zadłużenia Szpitala – którego sytuacja finansowa – stosowanie do złożonej w sprawie dokumentacji nie jest zbyt korzystna.

Dlatego też, w ocenie sądu, po stronie pozwanego Szpitala zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony w rozumieniu art. 102 k.p.c., który pozwala na odstąpienie od obciążania go kosztami procesu. Dodać także należy, że ocena sądu,

czy zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony, o którym mowa w ar. 102 k.p.c., ma charakter dyskrejonalny, oparty na swobodnym uznaniu, kształtowanym własnym przekonaniem.