

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 4 lutego 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi zasądził od Miasta Ł. na rzecz M. T. kwotę 4892,12 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 4 października 2012 roku do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałej części. Nadto Sąd orzekł o kosztach procesu, zasądzając od pozwanego Miasta Ł. na rzecz powoda kwotę 1472 zł.

W pozwie z dnia 6 listopada 2012 roku, skierowanym przeciwko Miastu Ł., powód M. T. wniósł o zasądzenie na jego rzecz kwoty 5.100 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 czerwca 2011 roku oraz kosztów procesu. Wskazał, iż dochodzona pozwem kwota stanowi częściowe odszkodowanie za niedostarczenie przez pozwanego lokalu socjalnego dla eksmitowanych lokatorów M. M. (1) i G. M.. Na dochodzoną kwotę składały się: 907,88 zł tytułem różnicy pomiędzy odszkodowaniem należnym za miesiące od września 2010 roku do grudnia 2010 roku a odszkodowaniem zasądzonym przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w sprawie I C 314/11 oraz kwota 4.192,12 zł tytułem częściowego odszkodowania za miesiące od stycznia 2011 roku do połowy maja 2011 roku, kiedy to Gmina złożyła eksmitowanym ofertę najmu lokalu socjalnego. O żądaniu pozwu Sąd rozstrzygnął nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym z dnia 14 grudnia 2012 roku, uwzględniając je w całości. Pozwany złożył sprzeciw od nakazu zapłaty i wniósł o oddalenie powództwa w całości. Pozwany zakwestionował legitymację procesową powoda, podniósł zarzut powagi rzeczy osądzonej co do kwoty 907,88 zł oraz niezasadność i nieudowodnienie żądania w zakresie kwoty 4.192,12 zł. Ponadto pozwany podał, iż powód w pierwszej kolejności powinien dochodzić odszkodowania od osób faktycznie korzystających z lokalu, czego jednak zaniechał i przez co przyczynił się do zwiększenia rozmiaru szkody.

Ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny przedstawiał się następująco.

Powodowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Wyrokiem z dnia 11 maja 2010 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi w sprawie o sygn. I C 730/09, nakazał M. M. (1), G. M. i M. M. (2) opróżnienie w/w lokalu wraz z całym ich mieniem, a ponadto przyznał M. M. (1) i G. M. prawo do jednego lokalu socjalnego, nie przyznał go zaś M. M. (2). Sąd nakazał w stosunku do M. M. (1) i G. M. wtrzymanie opróżnienia tego lokalu do czasu złożenia im przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Opłaty eksploatacyjne za lokal, należne Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w okresie od września 2010 roku do maja 2011 roku wynosiły 557,97 zł miesięcznie, zaś od maja 2011 roku – 633,22 zł miesięcznie. Opłaty te za okres od września 2010 roku do maja 2011 roku włącznie, zostały w całości uregulowane przez M. T.. M. M. (1), G. M. i M. M. (2) nie uiścili żadnych opłat na rzecz M. T. ani na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej. Miesięczny czynsz rynkowy możliwy do uzyskania z tytułu najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego w okresie od września 2010 roku do maja 2011 roku włącznie wynosił 892,03 zł.

W dniu 13 maja 2011 roku Administracja (...) Ł. (...) wydała skierowanie nr (...) do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z M. M. (1) i G. M..

W pozwie z dnia 4 kwietnia 2011 roku M. T. wniósł o zasądzenie od Gminy Ł. kwoty 5.100 zł tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego M. M. (1) i G. M., za okres od września do grudnia 2011 roku, z ustawowymi odsetkami od dnia 11-go każdego miesiąca. W wyroku z dnia 18 czerwca 2012 roku, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w sprawie I C 314/11, zasądził od Gminy Ł. na rzecz M. T. kwotę 5.100 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 2 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty, a w pozostałej części oddalił powództwo.

Szkoda poniesiona przez M. T. w okresie od września do grudnia 2011 roku, w związku z nieprzedstawieniem M. M. (1) i G. M. propozycji zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, wyniosła 5.799,88 zł. Różnica między szkodą poniesioną przez M. T. a kwotą odszkodowania zasądzoną na jego rzecz w sprawie I C 314/11 wynosi 699,88 zł.

Pismem z dnia 12 września 2012 roku pełnomocnik M. T. wezwał Urząd Miasta Ł. Delegaturę Ł. – w terminie 14 dni od otrzymania tego pisma – do zapłaty na jego rzecz kwoty 7.785,88 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1

czerwca 2011 roku do dnia zapłaty, podając, iż na tę kwotę składają się: kwota 907,88 zł tytułem różnicy pomiędzy odszkodowaniem należnym za miesiące od września 2010 roku do grudnia 2010 roku a odszkodowaniem zasądzonym przez Sąd w sprawie I C 314/11 oraz kwota 6.878 zł tytułem odszkodowania za miesiące od stycznia 2011 roku do połowy maja 2011 roku, kiedy to gmina złożyła eksmitowanym ofertę najmu lokalu socjalnego. Wymienione pismo doręczone zostało Urzędowi w dniu 19 września, zaś termin do dokonania zapłaty, liczony od dnia otrzymania tego pisma, upłynął w dniu 3 października 2012 roku.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne w przeważającej części. Wskazał, iż właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze przeciwko gminie na podstawie art. 417 k.c., jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, o czym stanowi z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy. Odpowiedzialność odszkodowawcza gminy aktualizuje się zatem w razie łącznego spełnienia dwóch przesłanek: niedostarczenia przez gminę lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego i nadal w związku z tym zajmującej lokal dotychczasowy oraz powstanie określonej ustawą szkody. W rozpoznawanej sprawie taka sytuacja miała miejsce. Wyrok orzekający eksmisję zapadł w dniu 11 maja 2010 roku. Od tego czasu lokatorzy zajmowali przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, nie płacąc żadnego odszkodowania. Miasto Ł. do połowy maja 2011 roku nie wykonało należącego do niego obowiązku zapewnienia osobom eksmitowanym lokalu socjalnego. Zgodnie z art. 417 k.c., za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego lub inna osoba prawna wykonująca tę władzę z mocy prawa. Przez niezgodne z prawem zaniechanie rozumie się również nie zastosowanie do ustawowego obowiązku aktualizującego się na tle prawomocnego orzeczenia sądu co w rozważanym wypadku sprowadzałoby się do obowiązku przydzielenia osobom objętym nakazem eksmisji lokalu socjalnego, którego niewykonanie stanowi źródło szkody właściciela.

Jeżeli zatem w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego, Sąd orzekł o uprawnieniu byłych lokatorów do otrzymania lokalu socjalnego, a gmina nie zapewnia takiego lokalu, wynajmujący może wystąpić przeciwko gminie o wynagrodzenie szkody, jaką poniósł przez to, że orzeczenie nakazujące opróżnienie lokalu nie może być wykonane z powodu niezapewnienia najemcom przez gminę lokalu socjalnego.

Na tle orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego i Sądu Najwyższego, jak i sądów powszechnych, nie budzi wątpliwości, że właściciel lokalu czy też osoba, której przysługuje do niego własnościowe prawo spółdzielcze, w świetle art. 18 u.o.p.l. w zw. z art. 417 k.c. może dochodzić od gminy odszkodowania na zasadach ogólnych, a zatem w zakresie wyznaczonym przez treść art. 361 § 2 k.c. Oznacza to, iż osoby te mogą domagać pokrycia wszelkich szkód przez to, że gmina nie wywiązała się ze swojego obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobom eksmitowanym z lokalu, w tym zarówno poniesionych strat (*damnum emmergens*), jak i utraconych korzyści (*lucrum cessans*). Pogląd taki wyrażony został m. in. w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 11 września 2006, sygn. akt P14/06, w wyroku TK z dnia 8 kwietnia 2010 roku, sygn. akt P 1/2008, w postanowieniu SN z 25 czerwca 2008 r., sygn. akt III CZP 46/08, w wyrokach SN z 19 czerwca 2008 r., sygn. akt V CSK 31/2008 i z dnia 13 stycznia 2010 r., sygn. akt II CSK 323/2009, czy w uchwale SN z 16 maja 2012 r., sygn. akt III CZP 12/12. W ostatnim z wymienionych orzeczeń Sąd Najwyższy jednoznacznie wypowiedział się, że odszkodowanie przysługujące właścicielowi lokalu na podstawie art. 18 ust. 5 u.o.p.l. może obejmować opłaty związane z korzystaniem z lokalu, tj. opłaty eksploatacyjne.

Zgodnie ze stanowiskiem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w wyroku z 19 czerwca 2008 r. wydanym w sprawie V CSK 31/08, odpowiedzialność odszkodowawcza gminy wobec właściciela za niedostarczenie lokalu socjalnego osobie uprawnionej do takiego lokalu z mocy wyroku orzekającego eksmisję nie jest odpowiedzialnością subsydiarną w stosunku do obowiązku tej osoby wynikającego z art. 18 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.). Podzielając ten pogląd Sąd Rejonowy uznał za niesłuszne stanowisko pozwanego, że powód powinien w pierwszej kolejności dochodzić odszkodowania od osób eksmitowanych, zaś nie czyniąc tego, przyczynia się do powiększenia własnej szkody. W konsekwencji Sąd Rejonowy ocenił roszczenie powoda jako zasadne. Powód wykazał, iż na skutek niedostarczenia lokalu socjalnego przez stronę pozwaną poniósł szkodę, która pozostaje w związku z zaniechaniem dostarczenia lokalu socjalnego i polega na braku możliwości wynajęcia – osobom trzecim według

rynkowych stawek czynszu – mieszkania w okresie zajmowania go przez M. M. (1) i G. M. oraz na konieczności uiszczania w tym czasie opłat eksploatacyjnych za to mieszkanie.

Odnosząc się do podniesionego przez stronę pozwaną zarzutu powagi rzeczy osądzonej Sąd Rejonowy wskazał, że podstawie art. 365 § 1 k.p.c. sąd cywilny związany jest prawomocnym orzeczeniem innego sądu cywilnego, tj. jedynie rozstrzygnięciem, nie jest natomiast związany uzasadnieniem tego rozstrzygnięcia i poczynionymi w nim ustaleniami faktycznymi, z wyjątkiem tych, w oparciu o które sąd bezpośrednio zindywidualizował normę prawną, będącą podstawą tego rozstrzygnięcia. W postępowaniu I C 314/11 powód dochodził częściowego odszkodowania za okres od września do grudnia 2010 roku w kwocie 5.100 zł i taką kwotę mu zasądzono, zatem pozostała część należnego powodowi odszkodowania za okres od września do grudnia 2010 roku nie stanowiła przedmiotu wspomnianego procesu, a więc nie może być w takim układzie mowy o negatywnej przesłance postępowania z art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. w postaci rei iudicatae.

W konsekwencji w przedmiotowej sprawie Sąd dokonywał własnych ustaleń co do wysokości szkody poniesionej przez powoda w okresie od września do grudnia 2010 roku. Sąd ustalił, że powód w podanym okresie z wynajmu mieszkania mógł uzyskać miesięcznie kwotę 892,03 zł. Zatem szkoda poniesiona przez powoda w okresie od września do grudnia 2010 roku wyniosła 5799,88 zł i w żadnym stopniu nie została pokryta przez byłych lokatorów. W konsekwencji dochodzona przez powoda różnica między zasądzonym przez Sąd w sprawie I C 314/11 odszkodowaniem za podany okres w kwocie 5.100 zł a odszkodowaniem należnym, wynosi 699,88 zł i taką też kwotę Sąd uwzględnił, oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

Powód domagał się odszkodowania także za szkodę powstałą od stycznia do połowy maja 2011 roku (4,5 miesiąca). W tym okresie eksmitowane osoby nadal zamieszkiwały w lokalu powoda, nie wnosząc przy tym żadnych opłat za jego eksploatację ani na rzecz powoda, zaś Gmina przedstawiła im ofertę najmu lokalu socjalnego dopiero 13 maja 2011 roku. W tym okresie powód mógłby uzyskać z tytułu najmu przedmiotowego lokalu kwotę 892,03 zł; od stycznia do kwietnia opłaty eksploatacyjne wynosiły 557,97 zł miesięcznie, natomiast od maja – 633,22 zł.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 359 k.c. w zw. z art. 455 k.c. zasądzając je od w/w kwoty od dnia 4 października 2012 roku do dnia zapłaty, wskazując, że obowiązek zapłaty skonkretyzował się z chwilą doręczenia pozwanemu pisma z dnia 12 września 2012 roku, w którym termin zapłaty powód oznaczył na 14 dni. Żądanie zasądzenia odsetek za okres wcześniejszy Sąd oddalił.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu Sąd Rejonowy oparł na dyspozycji art.100 zd. 2 k.p.c. nakładając na pozwaną obowiązek zwrotu powodowi wszystkich kosztów procesu. Pozwany przegrał sprawę w stosunku do powoda w 96 %, a zatem powód uległ tylko co do nieznaczej części swego żądania.

Apelację od przedmiotowego wyroku wywiodła strona pozwana, zaskarżając wyrok w części tj. w zakresie pkt 1. co do kwoty 937,46 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 4 października 2012 roku oraz co do pkt 3. Apelacja została oparta na następujących zarzutach:

1. naruszenia przepisu art.18 ust. 3 w zw. z art.18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2011 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego i art.361 k.c. poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że odpowiedzialność odszkodowawcza gminy z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego obejmuje oprócz czynszu i kosztów dostaw mediów także inne opłaty za używanie lokalu pomimo, iż stanowią one już składniki czynszu,
2. naruszenie przepisu art.233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego przez uznanie, że pozwany winien zwrócić powodowi wszystkie opłaty za używanie lokalu i dostawę mediów wymienione w dokumentach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. pomimo, iż dotyczą one większej ilości osób niż liczba uprawnionych do lokalu socjalnego i stanowią jedynie zaliczki na poczet tych opłat, a nie faktyczne koszty ich zużycia.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie na rzecz powoda jedynie kwoty 3.954,66 zł i oddalenie powództwa w pozostałym zakresie oraz o rozliczenie i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art.233 § 1 k.p.c., gdyż dopiero prawidłowo ustalony stan faktyczny może być podstawą stosowania norm prawa materialnego.

Kwestionując prawidłowość dokonanych przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych pozwany zarzuca, że Sąd błędnie ustalił wysokość opłat w oparciu o dokumenty Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. i wskazuje, że opłaty za media ujęte w tych dokumentach są jedynie zaliczkami na poczet opłat i nie stanowią rzeczywistego kosztu ich zużycia. Zarzut ten nie jest trafny.

W toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji powód przedłożył także zaświadczenie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł., którego wiarygodność nie była kwestionowana przez stronę pozwaną, a z którego wynika, że w okresie objętym żądaniem pozwu nie wystąpiła nadpłata z tytułu rozliczenia mediów. Opłaty wnoszone co miesiąc w postaci zaliczek odpowiadają zatem wysokości rzeczywistego wydatku powoda.

W ramach zarzutu naruszenia art.233 § 1 k.p.c. pozwany podnosi także, że błędne jest ustalenie wysokości szkody poniesionej przez powoda polegające na dodaniu do wyliczonego przez biegłego czynszu rynkowego możliwego do uzyskania za lokal całości opłat wniesionych do Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Wg pozwanego nieuprawnionym jest uwzględnienie opłat dotyczących większej liczby osób niż liczba uprawnionych do lokalu socjalnego.

Kwestia oceny określonego wydatku za element szkody dotyczy nie dotyczy obszaru ustaleń faktycznych, lecz właściwego zastosowania norm prawa materialnego. Z tego względu właściwym będzie odniesienie się do tego zarzutu w dalszej części uzasadnienia tj. w ramach oceny zarzutu naruszenia przepisu art.18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Apelujący kwestionuje wyrok w części zasądzonej na rzecz powoda kwotę 937,46 zł stanowiącą opłaty eksploatacyjne i inne opłaty za używanie lokalu, w tym opłaty za media za okres objęty pozwem. Zdaniem pozwanego w świetle art.18 ust. 3 w zw. z art.18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów odpowiedzialność gminy względem właściciela lokalu z tytułu niedostarczenia osobom eksmitowanym lokalu socjalnego nie może obejmować obok czynszu i kosztów dostawy mediów także innych opłat za używanie lokalu. Z literalnej wykładni art.18 ust. 3 ustawy wynika, że odszkodowanie należy się w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, nie zaś i czynszu, i innych opłat za używanie lokalu.

Ze stanowiskiem tym nie można się zgodzić. Przede wszystkim wskazać należy, że powoływany przez pozwanego art.18 ust. 3 u.o.p.l. nie dotyczy odpowiedzialności gminy względem właściciela lokalu, lecz odpowiedzialności osób eksmitowanych, w stosunku do których sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu. Przepis ten nie znajduje zatem zastosowania w niniejszej sprawie z uwagi na inny przedmiot żądania pozwu niż objęty dyspozycją art.18 ust. 3 ustawy.

Materialnoprawną podstawę żądania powoda stanowił przepis art.18 ust. 5 u.o.p.l. To na gruncie tego przepisu należy zatem poszukiwać odpowiedzi na pytanie o zakres odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej gminy.

Zagadnienie postaci szkody jaką ponosi właściciel wskutek tego, że gmina mimo nałożonego na nią obowiązku nie dostarcza lokalu socjalnego dla osoby eksmitowanej, która nie uiszcza opłat za zajmowany lokal, a ma prawo z niego korzystać do czasu zaoferowania jej lokalu socjalnego, był wielokrotnie przedmiotem wypowiedzi Sadu

Najwyższego. Wskazuje się w nich, że obecnie obowiązujący art.18 ust. 5 ustawy przewiduje dla właściciela roszczenie odszkodowawcze na podstawie art.417 k.c. Oznacza to, że ustawa nie ogranicza szkody, naprawienia której może żądać właściciel w przypadku niewykonania przez gminę wyroku obligującego do dostarczenia lokalu socjalnego. Roszczenie odszkodowawcze obejmuje zatem wynagrodzenie szkody w pełnej wysokości (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 25 czerwca 2008 roku, III CZP 46/08, niepub. oraz w wyroku z dnia 13 stycznia 2013 roku, II CSK 323/09). W konsekwencji podjęcie szkody musi być rozumiane według zasad określonych w art.361 k.c. czyli jako normalne następstwa zaniechania gminy.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 19 czerwca 2008 roku V CSK 31/08 (Lex nr 457701) Sąd Najwyższy stwierdził m.in., 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.

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. Stanowisko takie zajęł wyraźnie także Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 16 maja 2012 roku III CZP 12/12 (Lex 1148242). W uzasadnieniu uchwały zastrzeżono, 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.

W przedmiotowej sprawie okoliczność ta nie budzi wątpliwości. Z pisemnej uzupełniającej opinii biegłego sądowego W. S. wynika wprost, że w opinii przedstawiono analizę czynszów netto bez kosztów związanych z korzystaniem z lokalu. Koszty te nie wpływają na wartość netto najmu zgodnie z założeniem opinii. Są najczęściej rozliczane z najemcą po uzyskaniu rachunków od poszczególnych zarządców i gestorów sieci.

W konsekwencji Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, że szkodę powoda stanowią nie tylko utracone pożytki, ale i strata spowodowana koniecznością ponoszenia bezpośrednio przez niego należności za lokal na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł..

Rację ma natomiast apelujący wskazując, że wysokość tak rozumianej straty została ustalona nieprawidłowo. Odpowiedzialność Gminy obejmuje bowiem jedynie te koszty, które dotyczą osób, w stosunku do których wykonanie eksmisji zostało wstrzymane do czasu zaoferowania im lokalu socjalnego. Nie pozostaje w normalnym związku przyczynowym z niedostarczeniem przez gminę lokalu socjalnego szkoda w postaci poniesionych przez właściciela opłat eksploatacyjnych w zakresie dotyczącym osoby, której prawo do lokalu socjalnego nie zostało przyznane.

W realiach przedmiotowej sprawy oznacza to konieczność pomniejszenia zasądzonego odszkodowania o opłaty uiszczone przez powoda na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. za M. M. (2), co do której zapadł wyrok nakazujący eksmisję, lecz bez prawa do lokalu socjalnego. Jak wynika z zestawienia opłat są to opłaty za wywóz nieczystości stałych i za dźwig osobowy w kwotach odpowiednio po 12 zł i 9,12 zł miesięcznie. W konsekwencji odszkodowanie zasądzone na rzecz powoda winno wynosić łącznie 4.712,60 zł czyli o 179,52 zł (12 zł + 9,12 zł x 8

miesiący = 168,96 zł + (12 zł + 9,12 zł x 1/2)) mniej niż orzekł Sąd Rejonowy. Z tego względu na podstawie art.386 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zmienił pkt 1 wyroku orzekając jak w sentencji.

Dalej idącą apelację, także co do rozstrzygnięcia o kosztach procesu zawartego w pkt 3 wyroku, Sąd Okręgowy oddalił na podstawie art.385 k.p.c. Dokonana zmiana rozstrzygnięcia wyroku Sądu I Instancji jest bowiem niewielka – powód ostał się ze swoim żądaniem w wyroku Sądu I instancji w 92%.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na zasadzie art. 100 zd. 1 k.p.c.

Koszty postępowania apelacyjnego poniesione przez pozwanego wyniosły 47 zł opłata od apelacji i 90 zł wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym. Apelacja została uwzględniona w 20%, jedynie w takiej proporcji pozwany może żądać zwrotu poniesionych przez siebie kosztów (137 zł x 20% = 27,40 zł).

Powód poniósł jedynie koszt zastępstwa procesowego w wysokości 90 zł i wygrał w instancji odwoławczej w 80%. W tej części może domagać się zwrotu poniesionych kosztów (90 zł x 80% = 72 zł).

W konsekwencji należało zasądzić od pozwanego na rzecz powoda kwotę 44,60 zł (72-27,40).

Wysokość wynagrodzenia pełnomocników stron została ustalona na podstawie § 12 ust.1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013poz.490).