

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 8 grudnia 2014 roku powód W. B., reprezentowany przez pełnomocnika będącego adwokatem, wniósł o zasądzenie od pozwanego Gminy M. Ł. kwoty 18.429,08 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

- 7.724,92 zł od dnia 2 września 2013 roku do dnia zapłaty;

- 10.704,16 zł od dnia 14 sierpnia 2014 roku do dnia zapłaty

tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego uprawnionym – byłym lokatorom R. P. i M. P..

W dniu 12 grudnia 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi wydał w sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym uwzględnił powództwo w całości.

Od powyższego nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym strona pozwana złożyła sprzeciw, w wyniku czego przedmiotowy nakaz zapłaty stracił swoją moc. W uzasadnieniu strona pozwana podniosła, iż powód nie udowodnił wysokości żądanej kwoty.

Wyrokiem z dnia 1 kwietnia 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi uwzględnił powództwo w części zasądzając od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 14.847,78 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

- 5.157,00 zł od dnia 16 września 2013 roku do dnia zapłaty;

- 9.690,78 zł (dziewięć tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt złotych siedemdziesiąt osiem groszy) od dnia 28 sierpnia 2014 roku do dnia zapłaty,

oddalając powództwo w pozostałej części, oraz przyznając powodowi kwotę 2.248,59 zł tytułem zwrotu kosztów procesy w części.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych:

Powód W. B. jest zarządcą sądowym nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). W skład tej nieruchomości wchodzi lokal nr (...) zajmowany na podstawie umowy najmu przez R. P. i M. P..

Prawomocnym wyrokiem z dnia 26 listopada 2012 roku orzeczono eksmisję R. P. i M. P., przyznając im uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Wnioskiem z dnia 31 stycznia 2013 roku doręczonym 6 lutego 2013 roku strona powodowa wystąpiła o realizację wyroku w zakresie przydzielenia byłym lokatorom lokalu socjalnego. Do chwili obecnej byli lokatorzy nie otrzymali takiego uprawnienia.

Na podstawie umowy najmu byli najemcy byli zobowiązani do uiszczania czynszu w wysokości 9 zł za m². Zajmowany lokal ma powierzchnię 95,5 m². Stawki za wywóz śmieci stosownie do Uchwały Rady Miejskiej w okresie lipiec 2013 roku – grudzień 2013 roku wynosiły 12,69 zł miesięcznie na osobę, w okresie styczeń 2014 roku do czerwca 2014 roku – 7 zł za osobę.

Pismem z dnia 22 sierpnia 2013 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty za okres od grudnia 2012 roku do lipca 2013 roku w terminie 14 dni. W piśmie z dnia 2 września 2013 roku pozwany odmówił dobrowolnego spełnienia świadczenia.

Pismem z dnia 23 lipca 2014 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty a okres od grudnia 2012 roku do czerwca 2014 roku w terminie 14 dni. W piśmie z dnia 14 sierpnia 2014 roku pozwany odmówił spełnienia świadczenia..

Przechodząc do rozważań prawnych Sąd I instancji podkreślił, że podstawą prawną żądania powoda jest przepis art. 18 ust 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego oraz art. 417 k.c. zgodnie z którym 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 te władzę z mocy prawa.

Sąd Rejonowy uznał, iż strona pozwana zachowała się niezgodnie z prawem, wyrządzając w ten sposób powodowi szkodę, której wysokość odpowiadała nieuzyskaniem przez powoda czynszu najmu oraz opłat z tytułu odprowadzanie ścieków i wywóz śmieci w okresie od lipca 2013 do czerwca 2014 roku. Sąd podkreślił, iż gdyby strona pozwana zareagowała na wezwanie powoda i dostarczyła uprawnionemu lokal socjalny, powód miałby możliwość uzyskać czynsz najmu z wynajmu przedmiotowego lokalu, który był zamieszkiwany nadal przez byłych najemców. Należność miesięczną za korzystanie z przedmiotowego lokalu Sąd przyjął w oparciu o umowę najmu, która obowiązywała byłych najemców tj. 9 zł za m². Sąd Rejonowy podkreślił, iż stawka 9,00 zł za 1 m² jest typową i często spotykaną na rynku.

Mając na uwadze datę wezwania pozwanego przez powoda do dostarczenia uprawnionemu lokalu socjalnego – luty 2013 roku, Sąd Rejonowy przyjął wymagalność żądania powoda od miesiąca lutego 2013 roku. Odszkodowanie jako świadczenie bezterminowe staje się wymagalne dopiero od dnia wezwania do wskazania lokalu socjalnego skierowanego do gminy. Z tych też względów Sąd zasądził od pozwanego kwotę 14.847,78 zł za okres od lutego 2013 roku do dnia 30 czerwca 2014 roku tj. za okres 17 miesięcy (9 zł x 95,5m² x17).

Dodatkowo Sąd uwzględnił również roszczenia w zakresie naliczania opłat za wywóz odpadów, które zdaniem Sadu Rejonowego zostały wykazane za okres od lipca 2013 roku do czerwca 2014 roku. Wynikały one z uchwały Rady Miejskiej Ł. (12,69 x 20s x6 miesięcy = 152,28 zł i 7 z l x 2 os. X 6 miesięcy = 84,00 zł).

W pozostałym zakresie Sąd I instancji oddalił powództwo jako niezasadne i nieudowodnione w szczególności co do opłat za media..

O odsetkach Sąd orzekł w oparciu o art. 481 §1 k.c. Strona powodowa nie przedstawiła dowodu doręczenia pozwanemu wezwac z sierpnia 2013 roku i lipca 2014 roku. Stąd też Sąd Rejonowy przyjął jako datę naliczania odsetek od upływu 14 dniowego terminu do pism strony pozwanej datowanych na 2 września 2013 roku i 14 sierpnia 2014 roku dotyczących należności dotyczących okresów luty 2012 – lipiec 2013 i sierpień 2013 do czerwiec 2014 roku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 100 k.p.c. uznając, iż powód wygrał proces w 81 %.

Od powyższego wyroku strony złożyły apelację.

Powód zaskarżył powyższy wyrok w zakresie pkt 2 i zarzucił mu:

- naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy w postaci art. 233 §1 k.p.c. w zw. z art. 213 k.p.c. polegające na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów i uznania stawek za zużycie wody, odprowadzenie ścieków oraz korzystanie z domofonu, a w części także za wywóz nieczystości, zawartych w zestawieniach powoda za niewiarygodne w sytuacji w której stawki te były zastosowane przez powoda względem wszystkich najemców, nadto stawki za zużycie wody oraz odprowadzenia ścieków były stawkami powszechnie stosowanymi na terenie miasta Ł., a komunikaty (...) obejmujące te stawki ogłoszone zostały stosownie do art. 24 ust 9 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków

Mając na uwadze powyższy zarzut powód wniósł o zmianę wyroku i zasądzenie na rzecz powoda dodatkowo kwotę 1.595,76 zł wraz z odsetkami od kwoty 533,60 zł od dnia 16 września 2013 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 1,062,16 zł od dnia 28 sierpnia 2014 roku do dnia zapłaty a nadto o rozstrzygnięcie o kosztach postępowania w obu instancjach. Ewentualnie powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania według norm przepisanych.

Strona pozwana zaskarżyła natomiast powyższy wyrok w zakresie pkt 1 zarzucając mu

naruszenie:

- art. 6 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że powód wykazał wysokość odszkodowania należnego od pozwanego za niedostarczenie lokalu socjalnego, podczas gdy z przedstawionych przez pozwanego dowodów nie wynika, jaki przedmiotowy lokal posiada standard ani też jaką stawkę czynszu powód mógłby uzyskać gdyby nie pozbawiono go możliwości swobodnego dysponowania lokalem, które to okoliczności były decydujące dla właściwego określenia wysokości odszkodowania należnego powodowi;

- art. 233 §1 k.p.c. polegającego na dowolnej a nie swobodnej, sprzecznej ze wskazaniem wiedzy i doświadczenia życiowego, ocenie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności przyjęciu przez Sąd Rejonowy, że powód udowodnił wysokość dochodzonego w niniejszym postępowaniu roszczenia, podczas gdy na poparcie swoich twierdzeń powód przedstawił jedynie własne wyliczenia czynszu najmu bez odniesienia go do standardu przedmiotowego lokalu, ani innych lokali znajdujących się w tej samej nieruchomości, co miało istotny wpływ na wynik sprawy.

Mając na uwadze powyższe zarzuty strona pozwana wniosła o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w zaskarżonej części oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja strony pozwanej jest zasadna i skutkuje zmianą wyroku w zaskarżonej części.

W pierwszej kolejności koniecznym jest podkreślenie, że sąd drugiej instancji jest nie tylko sądem odwoławczym, ale także merytorycznym. Nie może zatem poprzestać jedynie na zbadaniu zarzutów apelacyjnych, lecz winien poczynić własne ustalenia i samodzielnie je ocenić z punktu widzenia prawa materialnego oraz prawa procesowego. Z tego też względu sąd II instancji jako sąd apelacyjny ma obowiązek rozważenia na nowo całokształtu okoliczności, istniejących w chwili zamknięcia rozprawy apelacyjnej oraz własnej ich swobodnej i samodzielnej oceny. Podstawowym, bowiem celem postępowania apelacyjnego jest merytoryczne rozstrzygnięcie sprawy, zaś od obowiązku wydania w sprawie orzeczenia kończącego postępowanie co do meritum sąd apelacyjny może jedynie wyjątkowo się uchylić.

Odnosząc się do apelacji strony pozwanej to należy stwierdzić, iż w rozpoznawanej sprawie zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 6 k.c. i art. 233 §1 k.p.c. okazał się być zasadny.

Sąd I Instancji ustalił bowiem jako okoliczność bezsporną stawkę czynszu obowiązującą od lutego 2013 roku w wysokości 9 zł za m²., dodatkowo wspierając się dokumentem prywatnym w postaci już nieobowiązującej umowy najmu z byłymi lokatorami oraz umowami najmu zawartymi z innymi lokatorami w tej nieruchomości.. Ustalenie tej okoliczności było podstawą dla Sądu Rejonowego do wyliczenia należnego dla powoda odszkodowania za niedostarczenie uprawnionemu lokalu socjalnego.

Jednakże tego rodzaju ustalenie zdaniem Sądu Okręgowego wykraczało poza granice swobodnej oceny Sądu wyrażonej w przepisie art. 227 k.p.c. Należy bowiem zaznaczyć, iż już w sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym strona pozwana podniosła zarzut nieudowodnienia wysokości dochodzonego odszkodowania zarówno w zakresie elementu czynszowego jak i w zakresie sposobu rozliczenia opłat za media dostarczane do lokalu objętego postępowaniem. Przedmiotowe stanowisko strony pozwanej nie uległo zmianie na żadnym dalszym etapie postępowania sądowego. Strona pozwana nigdy bowiem nie przyznała ani nie potwierdziła zasadności wysokości stawki wskazanej w pozwie. Stąd też przyjęcie tej stawki jako bezspornej było naruszeniem Sądu I Instancji, zasadnie wychwyconym i podniesionym przez skarżącego pozwanego w apelacji.

Nadto należy zaznaczyć, iż przedmiotowe dokumenty w postaci umów najmu są dokumentami prywatnymi i nie mogą mieć zastosowanie do pozwanego jako osoby nie będącej stroną tych umów. Formalna moc dowodowa takich dokumentów, jak stanowi art. 245 k.c., ogranicza się do domniemania, że osoba która podpisała taki dokument złożyła oświadczenie nim objęte. Tylko w takim zakresie dokument ten nie budzi wątpliwości Sądu. Natomiast materialna moc dowodowa tych dokumentów bez poparcia go odpowiednimi dokumentami źródłowymi jest nikła. Wyjaśnienia w tym miejscu wymaga, że powód, jako strona inicjująca proces, jest obowiązany do udowodnienia wszystkich twierdzeń pozwu, w oparciu o które sformułował swoje roszczenie, chyba, że nie są one kwestionowane. Powinność taka wynika wprost z treści art. 6 k.c., zgodnie z którym ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Reguła ta znajduje również swój procesowy odpowiednik w treści art. 232 k.p.c., w świetle którego to strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Oznacza to, że obecnie Sąd nie jest odpowiedzialny za wynik postępowania dowodowego, a ryzyko nieudowodnienia podstawy faktycznej żądania ponosi powód.

Tym samym skoro już w sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany zakwestionował wysokość dochodzonego roszczenia również w zakresie wysokości stawki czynszu, powód, nie zgadzając się z takim stanowiskiem strony przeciwnej, winien w odpowiedni sposób zareagować - przedstawić okoliczności faktyczne i dowody na poparcie swoich twierdzeń, tym bardziej, iż stawka ta była podstawą do wyliczenia ewentualnego odszkodowania od strony pozwanej. Tymczasem strona powodowa tego nie uczyniła. Wprawdzie powód reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika zgłosił na etapie postępowania apelacyjnego szereg wniosków dowodowych, jednakże wniosek ten Sąd Okręgowy pominął jako spóźniony stosownie do brzmienia przepisu art. 381 k.p.c.

Wobec powyższego, nie znając tej podstawy z uwagi na jej niewykazanie, Sąd Okręgowy uznał, iż żądanie pozwu nie zostało w sposób należyście udowodnione i jako takie powinno podlegać oddaleniu. Dotyczy to zarówno odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego jak również odszkodowania za media w postaci zużycia wody, odprowadzenia ścieków i domofonu. W tym miejscu należy zaznaczyć, iż Sąd Rejonowy słusznie zauważył, iż opłaty za te media nie zostały udowodnione. Nie przedstawiono bowiem faktur ani danych potrzebnych do zweryfikowania twierdzeń powoda. Sam fakt wykazania przez powoda wysokości opłat za zużycie wody i odprowadzenia ścieków jest niewystarczający. Ma racje powód, iż stawki te są powszechnie znane, jednakże brak jest wykazanego faktycznego zużycia tych mediów przez byłych najemców. Należy bowiem podkreślić, iż umowa najmu, na którą powołuje się powód nie może mieć zastosowania do pozwanej Gminy, ponieważ ona nie była stroną tej umowy. Żądając odszkodowania za tego rodzaju media powinno wykazać się potencjalne zużycie, co pozwoliłoby dopiero ustalić tą wysokość odszkodowania w oparciu o bezsporne stawki.

Jedyną wartością, która bezspornie wynikała z materiału dowodowego była opłata za odprowadzanie odpadów w okresie od lipca 2013 roku. Od tego bowiem okresu nastąpiła zmiana sposobu naliczania opłat tj. obowiązuje stawka za każdego mieszkańca Gminy ustalana uchwałą Rady Miejskiej Ł.. Od lipca 2013 roku była to kwota 12,69 zł za osobą a od stycznia 2014 roku była to stawka 7 zł za osobę. W tym zakresie powództwo podlegało uwzględnieniu jako udowodnione. Biorąc pod uwagę okres i stawki jest to kwota 236,28 zł, która powinna obciążać pozwanego na rzecz powoda. Natomiast nie dotyczy to już okresu wcześniejszego, kiedy to powyższa opłata nie była ustalana w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej w Ł..

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił wyrok w zaskarżonej części – w ten sposób, że zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 236,28 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

- 25,38 zł od dnia 16 września 2013 roku do dnia zapłaty;
- 210,90 zł od dnia 28 sierpnia 2014 roku do dnia zapłaty.

O odsetkach należało orzec w oparciu o art. 359 k.c. i art. 455 k.c.

Powód wzywał bowiem pozwanego do zapłaty pismem z dnia 22 sierpnia 2013 roku. Żądanie zapłaty dotyczyło należności w tym również opłat za odprowadzanie odpadów za okres od grudnia 2012 roku do lipca 2013 roku. Kolejnym wezwaniem dnia 23 lipca 2014 roku żądano zapłaty za okres od grudnia 2012 roku do czerwca 2014 roku. Każde z tych wezwań obejmowało 14 dniowy term płatności. W aktach sprawy brak jest dowodu doręczenia tych wezwań. Przyjmując za datę ich otrzymania odpowiedzi pozwanego na te wezwania tj. odpowiednio 2 września 2013 roku i 14 sierpnia 2014 roku oraz doliczając 14 dni, żądanie zapłaty za odprowadzanie odpadów za lipiec 2013 roku stało się wymagalne do dnia 16 września 2013 roku, zaś za okres od sierpnia 2013 roku do czerwca 2014 roku dopiero w dniu 28 sierpnia 2014 roku. Opłata za odprowadzanie odpadów w lipcu 2013 roku wynosiła kwotę 23,58 zł, zaś w okresie od sierpnia 2013 roku do czerwca 2014 roku – 210,90 zł.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 100 k.p.c., uznając, iż pozwanemu, który przegrał w tylko w nieznacznej części, należy się od powoda zwrot kosztów procesu w pełnej wysokości. Te koszty obejmowały wynagrodzenie pełnomocnika z wyboru w wysokości 2.400,00 zł

W pozostałej części apelacja pozwanego okazała się być niezasadna i podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego wywołanego apelacją pozwanego orzeczono w oparciu art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., zasądzając od powoda na rzecz pozwanego kwotę 1943,00 zł. Powyższa kwota obejmuje opłatę od apelacji 743,00 zł i wynagrodzenie pełnomocnika z wyboru 1.200,00 zł (§ 6 pkt 4 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 i w zw. z § 2)

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności dotyczące zasadności apelacji pozwanego, apelacja powoda była niezasadna i podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c..

O kosztach postępowania apelacyjnego wywołanego apelacją powoda orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., zasądzając kwotę 300,00 zł, obejmującą: koszty zastępstwa radcy prawnego strony pozwanej – 600 zł (§ 6 pkt 3 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 i w zw. z § 2 ust. 1 rozporządzenia).

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji.