

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 31 sierpnia 2016 roku, w sprawie o sygn. akt I C 377/16, z powództwa Agencji Mienia Wojskowego w W. przeciwko Miastu Ł., o zapłatę, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi I Wydział Cywilny:

1. zasądził od Miasta Ł. na rzecz Agencji Mienia Wojskowego w W. kwotę 2.445,23 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 11 lutego 2016 roku do dnia zapłaty;
2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;
3. zniósł wzajemnie pomiędzy stronami koszty zastępstwa procesowego.

### **W uzasadnieniu swego rozstrzygnięcia Sąd I instancji dokonał następujących ustaleń faktycznych i ocen prawnych :**

Prawomocnym wyrokiem z dnia 28 listopada 2013 roku wydanym w sprawie o sygn. akt III 590/13 z powództwa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej (obecnie Agencja Mienia Wojskowego) w W. Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi nakazał A. P. opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) i ustalił, że przysługuje jej prawo do otrzymania lokalu socjalnego. Miasto Ł. zostało zawiadomione o toczącym się postępowaniu w dniu 11 października 2013 roku, jednakże jego pismo procesowe obejmujące interwencję uboczną zostało zwrócone zarządzeniem Przewodniczącego z dnia 21 listopada 2013 roku. Pismem z dnia 3 lutego 2014 roku powód jako właściciel nieruchomości przy ul. (...) w Ł. zwrócił się do pozwanego o zawarcie z uprawnioną umowy najmu lokalu socjalnego. Pismem z dnia 17 lutego 2014 roku pozwany poinformował powoda o przyjęciu wniosku do realizacji. Do chwili obecnej pozwany nie przedstawił osobie uprawnionej oferty zawarcia umowy lokalu socjalnego. Uprawniona do otrzymania lokalu socjalnego A. P. zarówno przed wydaniem, jak i po wydaniu wyroku eksmisyjnego nie uiszczała jakichkolwiek należności z tytułu odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego. Uprawniona była zawiadamiana przez powoda o wysokości odszkodowania za korzystanie z lokalu, które obejmowało opłaty za centralne ogrzewanie (opłata zmienna), podgrzanie wody, ścieki, wywóz nieczystości stałych, dostawy zimnej wody, oraz odszkodowania naliczanego według podanej stawki. Wszczynane przeciwko niej procesy o zapłatę okazały się bezskuteczne, a postępowania egzekucyjne zostały umorzono na podstawie art. 824 § 1 pkt 3 k.p.c. Pismem z dnia 10 lutego 2016 roku, wystosowanym w odpowiedzi na wezwanie do zapłaty z dnia 22 stycznia 2016 roku pozwany poinformował, że podstawą wypłaty odszkodowania będzie prawomocne orzeczenie sądu.

Sąd I instancji ustalił, że powierzchnia lokalu zajmowanego przez A. P. wynosi 55,70 m<sup>2</sup>. W budynku wybudowanym na nieruchomości przy ul. (...) funkcjonuje Wspólnota Mieszkaniowa, która za pośrednictwem administratora nieruchomości informowała stronę powodową o wysokości opłat związanych z utrzymaniem jednego z lokali o powierzchni 130,60 m<sup>2</sup>. W okresie od marca do listopada 2015 roku opłaty te wynosiły 1.085,93 zł miesięcznie i obejmowały następujące pozycje: eksploatacja - 199,82 zł, fundusz remontowy - 169,78 zł, c.o. - 444,04 zł, podgrzanie wody – wodomierz – 56 zł, podgrzanie wody – ryczałt – 42 zł, zimna woda i ścieki – wodomierz /9 m<sup>3</sup>/ – 70,92 zł, zimna woda i ścieki – ryczałt – 78,80 zł, abonament za wodomierz /3 lokale/ - 0,57 zł, wywóz nieczystości /2 osoby/ - 24 zł. W grudniu 2015 roku rozliczenie przesłane stronie powodowej dotyczyło lokalu o powierzchni 93,20 m<sup>2</sup> i obejmowało następujące pozycje: eksploatacja - 142,60 zł, fundusz remontowy - 121,16 zł, c.o. – 316,88 zł, podgrzanie wody – wodomierz – 56 zł, podgrzanie wody – ryczałt – 42 zł, zimna woda i ścieki – wodomierz /9 m<sup>3</sup>/ – 70,92 zł, zimna woda i ścieki – ryczałt – 78,80 zł, abonament za wodomierz /3 lokale/ - 0,57 zł, wywóz nieczystości /2 osoby/ - 24 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo jest zasadne jedynie w części.

Sąd I instancji argumentował, że zgodnie z art. 18 ust. 1-3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 150, dalej: „u.o.p.l.”), osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby zajmującej lokal odszkodowania uzupełniającego. Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu, do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Natomiast zgodnie z art. 18 ust. 5 u.o.p.l., 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. Stosownie do dyspozycji art. 417 § 1 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. Sąd meriti stwierdził, że przyjmuje się, że w ramach odszkodowania uzupełniającego przysługującego od osoby zajmującej lokal po orzeczeniu eksmisji właściciel może m.in. dochodzić należności stanowiących równowartość dostarczonych do lokalu mediów, tj. np. wody, odbioru śmieci i nieczystości, gazu, elektryczności. Osoba eksmitowana nie może bowiem pozostawać w sytuacji korzystniejszej niż osoba posiadająca tytuł do lokalu mieszkalnego, która ponosi nie tylko opłaty za lokal (w szczególności czynsz), ale również opłaty za media. Również w ocenie Sądu Rejonowego roszczenie odszkodowawcze właściciela lokalu przeciwko gminie przewidziane w art. 18 ust. 5 u.o.p.l. w zw. z art. 417 k.c. obejmuje wynagrodzenie szkody w pełnej wysokości, obejmuje więc także opłaty za korzystanie z lokalu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2008 r., III CZP 46/08, LEX nr 437195; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2012 r., III CZP 12/12, OSNC z 2012 r., nr 12, poz. 138), w tym tzw. media. Rozliczenie szkody z tytułu np. zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków nie może być oparte wyłącznie na ryczałcie, a nawet załączenie faktur bez wskazania choćby liczby lokatorów, nie wystarcza do uznania kwoty wydatków na media za udowodnione (por. wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi w sprawie o sygn. akt III Ca 249/13). W tej sytuacji zastosowanie art. 322 k.p.c. nie wchodzi w rachubę o tyle, że udowodnienie wysokości żądania nie jest niemożliwe, ani nader utrudnione.

Sąd meriti także wskazał, że w odniesieniu do lokali wchodzących w skład wojskowego zasobu mieszkaniowego ustawodawca wprowadził samodzielną normatywną podstawę odpowiedzialności gminy z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej. Zgodnie bowiem z art. 29b ust. 4 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 207, dalej: „u.z.s.z.”), jeżeli gmina nie wykonała wyroku sądowego w zakresie dostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej, Agencji Mienia Wojskowego przysługuje roszczenie o odszkodowanie od gminy na podstawie art. 417 k.c. W świetle dyspozycji art. 1a ust. 1 pkt 12 i 13 u.z.s.z., przez opłaty za używanie lokalu należy rozumieć świadczenie pieniężne za korzystanie z lokalu mieszkalnego, które obejmuje koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty utrzymania technicznego nieruchomości, odpis na fundusz remontowy, koszty utrzymania zieleni, koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym koszty związane z utrzymaniem czystości, koszty energii cieplnej, elektrycznej i wody na potrzeby części wspólnej, zwrot kosztów z tytułu podatku od nieruchomości, opłatę za antenę zbiorczą lub telewizję kablową, opłaty z tytułu legalizacji przyrządów pomiarowych zamontowanych na potrzeby lokalu mieszkalnego oraz opłaty z tytułu użytkowania dźwigu osobowego i konserwacji urządzeń domofonowych, a przez opłaty pośrednie – opłaty za energię cieplną, elektryczną, gaz, wodę oraz za odbiór nieczystości stałych i płynnych. Jak stanowi art. 36 ust. 1 w zw. z ust. 2 u.z.s.z., osoba, która zajmuje lokal mieszkalny uiszcza opłaty za używanie lokalu w wysokości nie większej niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali rocznej, oraz zaliczki na opłaty pośrednie w terminie do piętnastego dnia każdego miesiąca, od dnia przekazania lokalu mieszkalnego. Ponadto stosownie do treści § 2 ust. 1 pkt 5 i ust. 2, § 4 ust. 1 i 3 oraz § 6 rozporządzenia Ministra Obrony Narodowej z dnia 19 listopada 2010 roku w sprawie opłat za używanie lokali mieszkalnych będących w dyspozycji Wojskowej Agencji Mieszkaniowej (Dz. U. z 2010 r. Nr 233, poz. 1531, dalej: „rozp. I”), opłaty za używanie lokalu nalicza się oddzielnie m.in. dla każdej wspólnoty mieszkaniowej na podstawie jej uchwał oraz kosztów administrowania danego oddziału regionalnego Agencji przyjmując je jako iloczyn miesięcznej opłaty za używanie 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Procedurę wprowadzania zmian wysokości opłat oraz rozliczenia m.in. kosztów zakupów mediów komunalnych i zaliczek na opłaty pośrednie przewidziano w § 6 i 8 rozporządzenia, przy czym zgodnie z § 8 ust. 5 rozliczenia zaliczek na opłaty pośrednie dla lokali mieszkalnych w ramach wspólnot mieszkaniowych, dokonuje się w okresach rocznych, w terminie jednego miesiąca od dnia przekazania Agencji przez zarządcę budynku rozliczenia kosztów zakupów mediów komunalnych do budynku na poszczególne lokale za ostatni okres rozliczeniowy.

Według Sądu Rejonowego, zestawienie treści powołanych przepisów prowadzi do wniosku, że rozstrzygnięcie w sprawach o odszkodowanie za niedostarczenie lokali socjalnych osobom uprawnionym zajmującym lokale należące do wojskowego zasobu mieszkaniowego odbywa się na podstawie przepisów szczególnych, tym niemniej uprawnione jest korzystanie w drodze analogii z dorobku orzeczniczego wypracowanego na gruncie art. 18 ust. 5 u.o.p.l. Odesłanie do art. 417 k.c. zawarte w art. 29b ust. 4 u.z.s.z. nie zawęża kategorii uszczerbków majątkowych podlegających indemnizacji, a zwłaszcza nie ogranicza obowiązku naprawienia szkody do pokrycia opłat za używanie lokalu i opłat pośrednich w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 12 i 13 u.z.s.z.

W niniejszej sprawie Sąd I instancji uznał, że roszczenie odszkodowawcze Agencji Mienia Wojskowego jest usprawiedliwione co do zasady, ponieważ nie budzi wątpliwości, że osoba uprawniona do otrzymania oferty zawarcia umowy lokalu socjalnego nie opuściła lokalu, który zajmuje, jak również nie uiszcza jakichkolwiek należności związanych z korzystaniem z niego. W ocenie Sądu meriti okoliczność ta została udowodniona na podstawie środków dowodowych w postaci powołanych dokumentów potwierdzających, że osoba eksmitowana jest pozywana o zapłatę odszkodowania, a próby wyegzekwowania świadczeń pozostają bezskuteczne. Roszczenie odszkodowawcze nie zostało w ocenie Sądu Rejonowego udowodnione w całości, a przedłożona dokumentacja jest niespójna i obarczona brakami niepozwalającymi uznać, że wykazana została całość opłat za korzystanie z lokalu i opłat pośrednich. Strona pozwana zakwestionowała przy tym roszczenie ponad wysokość opłat uiszczanych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Sąd podkreślił, że opłaty związane z utrzymaniem i korzystaniem z lokalu ponoszone na rzecz wspólnoty mieszkaniowej obejmują najczęściej zarówno opłaty za używanie lokalu (np. koszty administrowania i utrzymania nieruchomości, koszty zakupu energii cieplnej i elektrycznej oraz dostaw wody na potrzeby części wspólnych), jak i opłaty pośrednie za energię ciepłą, elektryczną, gaz, wodę oraz za odbiór nieczystości stałych i płynnych w rozumieniu art. 1a ust. 1 pkt 12 i 13 u.o.p.l. Opłaty za używanie lokalu naliczane są oddzielnie w ramach każdej wspólnoty mieszkaniowej na podstawie uchwał właścicieli lokali oraz kosztów administrowania nieruchomością. Wymaga to wykazania wysokości i prawidłowości naliczenia odpowiednich pozycji opłat uiszczanych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

Sąd Rejonowy uznał, że strona powodowa w tej sprawie wskazała, że stawki opłat za korzystanie z lokalu wynoszą od dnia 1 marca 2015 roku po 4,87 zł za m<sup>2</sup> miesięcznie, a od dnia 1 lipca 2015 roku – po 4,07 zł za m<sup>2</sup> miesięcznie, przy czym powierzchnia lokalu wynosi 55,70 m<sup>2</sup>. Stąd też odnośne należności wynosiły odpowiednio 271,26 zł (od dnia 1 marca do dnia 30 czerwca 2015 roku) i 226,70 zł (za okres od dnia 1 lipca do dnia 31 grudnia 2015 roku). Wprawdzie w pozwie nie wskazano sposobu wyliczenia samych jednostkowych stawek za m<sup>2</sup> powierzchni lokalu, tym niemniej Sąd Rejonowy uznał, że są to minimalne stawki mogące odpowiadać możliwemu do uzyskania czynszowi najmu lokalu, a więc należności za korzystanie z lokalu. Sąd Rejonowy argumentował, że co do zasady właścicielowi lokalu przysługuje od gminy odszkodowanie co najmniej w wysokości czynszu, jaki należałby się właścicielowi, gdyby stosunek najmu nie wygasł (por. np. wyrok Sądu Okręgowego w Toruniu z dnia 9 czerwca 2010 r., VIII Ca 16/10 i wyrok Sądu Rejonowego w Grudziądzu z dnia 17 lutego 2016 r., I C 2081/15, Portal Orzeczeń Sądów Powszechnych).

Według stanowiska Sądu I instancji, przyjęte przez powoda stawki opłat za korzystanie z lokalu odpowiadające możliwemu do uzyskania czynszowi w tej wysokości plasują się zdecydowanie poniżej dolnych stawek czynszu najmu lokali na terenie aglomeracji (...) w 2015 roku. Stanowią one zatem punkt odniesienia dla określenia rozmiaru rzeczywistej straty po stronie powodowej Agencji, która na skutek niedostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej nie jest w stanie doprowadzić do wykonania wyroku eksmisyjnego. Wysokość roszczenia w pozostałym zakresie wymagała natomiast wykazania w szczególności w odniesieniu do opłat ponoszonych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej ściśle związanych z kosztami utrzymania lokalu oraz zarządu nieruchomością wspólną. Sąd podkreślił, że opłaty te w części stanowiły zaliczki podlegające rozliczeniu na podstawie i zasadach określonych w § 8 ust. 5 rozp.

I, jednakże strona powodowa nie udowodniła, że rozliczenie takie nastąpiło. W ocenie Sądu czyni to uzasadnionym zarzut pozwanego, w myśl którego zaliczki ponoszone na rzecz wspólnoty mieszkaniowej nie zostały rozliczone, wobec czego nie jest znany rzeczywisty rozmiar opłat przypadających ostatecznie od właściciela lokalu na rzecz tej wspólnoty, jak również kosztów mediów. Poniesienie zaliczek na rzecz wspólnoty mieszkaniowej może bowiem skutkować uregulowaniem należności w całości, ale także nadpłatą lub niedpłatą, których rozliczenie następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

Nadto, Sąd Rejonowy podkreślił, że załączona do pozwu dokumentacja dotycząca naliczenia i wysokości opłat przypadających od strony powodowej na rzecz wspólnoty mieszkaniowej nie dotyczy w ogóle lokalu, z którego eksmitowana została osoba uprawniona do lokalu socjalnego. Noty obciążeniowe wystawiane przez zarządcę nieruchomości w imieniu wspólnoty mieszkaniowej za okres od marca do listopada 2015 roku dotyczą lokalu o pow. 130,60 m<sup>2</sup>, a za grudzień 2015 roku – lokalu o pow. 93,20 m<sup>2</sup>. Wskazał, że lokal zajmowany przez osobę uprawnioną do lokalu socjalnego ma pow. 55,70 m<sup>2</sup>, stąd też przedstawione dokumenty obejmują rozliczenia opłat z tytułu korzystania z innych lokali. Sąd meriti stwierdził, że trudno w tym momencie rozstrzygnąć, czy przedstawienie not obciążeniowych dotyczących innych lokali było wyłącznie omyłką strony powodowej, nie zmienia to jednak faktu niewykazania przez nią wysokości rzeczywistych kosztów utrzymania i zarządzania nieruchomością wspólną w zakresie przypadającym na właściciela lokalu, z którego eksmitowano byłego lokatora uprawnionego do otrzymania lokalu socjalnego.

Zasadnicze wątpliwości budził, w ocenie Sądu Rejonowego, sposób wyliczenia poszczególnych pozycji należności ujętych w notach obciążeniowych, a zwłaszcza:

- a) wyliczenie stawek zaliczek na eksploatację, fundusz remontowy i c.o., co do których nie jest znana treść uchwał właścicieli lokali, ani regulaminu dostarczania energii cieplnej, z których wynikałaby wysokość stawek,
- b) koszty podgrzania wody z odwołaniem się do odczytów wodomierzy i ryczałtu (brak wykazania relacji naliczenia kosztów za pomocą odczytów wodomierzy i ryczałtu, które co do zasady wykluczają się jako metoda ustalania kosztów w ramach jednego lokalu),
- c) koszty dostarczania zimnej wody i odprowadzania ścieków z odwołaniem się do odczytów wodomierzy i ryczałtu, które – podobnie jak w przypadku kosztów podgrzania wody – co do zasady wykluczają się jako metoda ustalania kosztów w ramach jednego lokalu,
- d) wskazanie i brak podania uzasadnienia dla przewidywanego zużycia zimnej wody na poziomie 9 m<sup>3</sup> miesięcznie, podczas gdy przeciętne normy zużycia wody na osobę w gospodarstwie domowym wynoszą od 2,4 do 3 m<sup>3</sup> na osobę (tabela nr 1 stanowiąca załącznik do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 roku w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody – Dz. U. z 2002 r. Nr 8, poz. 70),
- e) kwota abonamentu za wodomierz dotyczy - zgodnie z treścią not obciążeniowych - 3 lokatorów, podczas gdy uprawnienie do lokalu socjalnego przysługuje tylko jednej osobie zajmującej lokal bez tytułu prawnego,
- f) kwota opłat z tytułu wywozu nieczystości obejmuje wprawdzie opłaty za zbiórkę nieselektywną (§ 1 pkt 2 uchwały Nr LXXVII/1621/13 Rady Miejskiej w Ł. z dnia 13 grudnia 2013 roku w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawki tej opłaty dla nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy), ale dla 2 osób, podczas gdy uprawnienie do lokalu socjalnego przysługuje tylko jednej osobie zajmującej lokal bez tytułu prawnego.

Ponadto zdaniem Sądu Rejonowego brak informacji o ogólnym zużyciu wody dla całego budynku, liczbie lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych, jak również o liczbie lokali mieszkalnych i użytkowych oraz dokonaniu rozliczeń z dostawcą usług wodociągowo - kanalizacyjnych czyni niemożliwą do zweryfikowania prawidłowość naliczenia opłat w tym zakresie.

Na marginesie Sąd I instancji dodał, że przedmiotowe dokumenty w żadnej mierze nie korespondują z prywatnym zestawieniem należności przypadających od osoby eksmitowanej, które nie stanowi dowodu na istnienie i wysokość roszczenia o odszkodowanie przeciwko pozwanemu w tej sprawie Miastu Ł.

W konsekwencji, Sąd I instancji stwierdził, że wysokość roszczenia została wykazana jedynie w zakresie kwoty 2.445,23 zł odpowiadającej opłatom za korzystanie z lokalu w wysokości minimalnego czynszu możliwego do uzyskania w razie wynajęcia lokalu na wolnym rynku za poszczególne miesiące: od marca do czerwca 2015 roku i od lipca do grudnia 2015 roku [(4,87 zł za m<sup>2</sup> x 55,7 m<sup>2</sup> x 4 miesiące = ca. 1.085,04 zł) + (4,07 zł za m<sup>2</sup> x 55,7 m<sup>2</sup> x 6 miesięcy = ca. 1.360,19 zł)]. Wyliczenie to nie jest uzależnione od rzeczywistej wysokości zaliczek na koszt utrzymania i zarządzania nieruchomością wspólną, które nie zostały udowodnione. Obejmuje bowiem najbardziej podstawowe stawki należności związanych z korzystaniem z lokalu, także wyodrębnionego w ramach nieruchomości, w której funkcjonuje wspólnota mieszkaniowa, a mianowicie minimalne stawki czynszu najmu, którego właściciel nie może pobierać z uwagi na brak możliwości wykonania wyroku eksmisyjnego. Według Sądu I instancji, z tych przyczyn podlegała zasądzeniu na rzecz powodowej Agencji, wyłącznie kwota 2.445,23 zł, w pozostałym zaś zakresie roszczenie nie zostało udowodnione.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 455 w zw. z art. 481 § 1 i 2 (w aktualnym brzmieniu) k.c., zasądając je na rzecz strony powodowej od dnia 11 lutego 2016 roku, tj. od dnia następnego po dniu 10 lutego 2016 roku, w którym udzielono odpowiedzi na wezwanie do zapłaty. Z uwagi na brak dowodu doręczenia wezwania do zapłaty, udzielenie odpowiedzi na wezwanie powoda w dniu 10 lutego 2016 roku należało potraktować jako dzień, w którym pozwany najpóźniej dowiedział się o roszczeniu o zapłatę.

W kontekście powyższych uwag powództwo w pozostałej części podlegało oddaleniu.

Na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. Sąd Rejonowy orzekł o wzajemnym zniesieniu pomiędzy stronami kosztów zastępstwa procesowego, które zostały poniesione w tej samej wysokości. Mając na uwadze, że strony nie ponosiły żadnych innych kosztów procesu, w tym kosztów sądowych, jak również zbliżony był stopień wygrania przez nie procesu (stopień wygrania sprawy przez powoda wynosi ca. 43%, a więc roszczenie uwzględniono niemalże w połowie), zaktualizowały się przyjmowane w praktyce sądowej przesłanki wzajemnego zniesienia kosztów zastępstwa procesowego.

Apelację od powyższego wyroku złożyła strona powodowa, zaskarżając orzeczenie w części tj. w zakresie punktu 2. i 3.

Zaskarżonemu wyrokowi powód zarzucił naruszenie następujących przepisów:

- a) art. 232 k.p.c., poprzez niewyjaśnienie wszystkich okoliczności sprawy mających wpływ na rozpatrzenie sprawy;
- b) art. 6 k.c., poprzez przyjęcie, że powód nie udowodnił zasadności dochodzonego roszczenia.

W konsekwencji zgłoszonych zarzutów apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie punktu 2. i 3. poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 3.283,01 zł z odsetkami ustawowymi zgodnie z żądaniem pozwu oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za pierwszą i drugą instancję według norm przepisanych.

Ewentualnie strona powodowa wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w części w zakresie punktu 2. i 3. i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o oddalenie apelacji powoda oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja powoda okazała się bezzasadna.

Sąd Okręgowy akceptuje w całości ustalenia faktyczne Sądu I instancji, traktując je jak własne i nie widzi w związku z tym konieczności ich ponownego szczegółowego przytaczania (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 1998r., sygn. I PKN 339/98, OSNAPiUS z 1999 r., z. 24, poz. 776). Sąd Okręgowy akceptuje również w całości ocenę prawną dokonaną przez Sąd Rejonowy.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy dokonując analizy prawidłowości wyroku Sądu I instancji oparł się na materiale dowodowym, jaki został zgromadzony w dotychczasowym postępowaniu i uznał, że bezsprzecznie stanowił on podstawę do poczynienia ustaleń, które legły u podstaw wydania zaskarżonego orzeczenia.

Skarżący zarzuca naruszenie art. 232 k.p.c. Zgodnie z treścią tego przepisu strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Sąd może dopuścić dowód niewskazany przez stronę. Art. 232 k.p.c., obrazę którego apelujący zarzuca, przede wszystkim skierowany jest do stron i sąd orzekający, co do zasady, nie może mu uchybić, chyba że w okolicznościach konkretnej sprawy można było od niego wymagać, by dopuścił dowód, który przez strony nie został wskazany. Taka sytuacja w sprawie niniejszej niewątpliwie nie zaistniała, konstrukcja zarzutu wskazuje zresztą, że intencją skarżącego było postawienie zarzutu niewyjaśnienia wszystkich okoliczności faktycznych mających wpływ na wynik sprawy. Wskazać należy, że przepis ten, określając reguły rozkładu ciężaru dowodu, stanowi niejako procesowy „odpowiednik” przepisu art. 6 k.c. Wyraża zasadę kontradyktoryjności, zgodnie z którą ciężar dowodu spoczywa na stronach postępowania cywilnego i to strony, a nie sąd, pozostają dysponentem toczącego się postępowania i one ponoszą odpowiedzialność za jego wynik (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2008 r., II PK 307/07, LEX; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 października 1998 r., II UKN 244/98, OSNAPiUS 1999, Nr 20, poz. 662). Oznacza to, że to strona ma obowiązek wyraźnego powołania konkretnego środka dowodowego dla wykazania podnoszonych przez siebie twierdzeń, uzasadniających żądanie. Wobec tego art. 232 zd. 1 k.p.c. wskazuje jedynie na obowiązek przedstawienia faktów i dowodów przez strony. Przepis ten nie stanowi podstawy wyrokowania sądu i z tego względu nie może mieć wpływu na poprawność wydanego przez sąd rozstrzygnięcia (por wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2008 r., I CSK 426/07, LEX). Adresatem komentowanej normy są strony, a nie sąd, co oznacza, że to strony obowiązane są przedstawiać dowody, a sąd nie jest władny tego obowiązku wymuszać. Nie może również co do zasady zastępować stron w jego wypełnieniu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2007 r., II CSK 293/07, LEX). Natomiast dyspozycja przepisu art. 232 zd. 2 k.p.c. nie kreuje wobec sądu obowiązku samodzielnego poszukiwania dowodów. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 lipca 2014 roku (II PK 266/13, LEX nr 1496286), możliwość ta oznacza powinność dopuszczenia dowodu z urzędu w sytuacji, w której istnieją szczególnie uzasadnione przyczyny nakazujące jej podjęcie w celu prawidłowego wyjaśnienia sprawy. Okolicznością taką może być np. dążenie strony do obejścia prawa, podejrzenie wszczęcia fikcyjnego procesu, rażąca nieporadność strony działającej bez profesjonalnego pełnomocnika, ale także istnienie wysokiego prawdopodobieństwa zasadności dochodzonego roszczenia. Gdy uzyskanie wiadomości specjalnych zapewnia wyłącznie opinia biegłego, to także w braku odpowiedniej inicjatywy dowodowej samej strony, niedopuszczenie dowodu z takiej opinii stanowi naruszenie art. 232 zdanie drugie k.p.c., gdy przeprowadzenie przez sąd z urzędu takiego dowodu jest jedynym sposobem przeciwdziałania niebezpieczeństwu oczywiście nieprawidłowego rozstrzygnięcia sprawy, podważającego funkcję procesu. Taka sytuacja bez wątpienia w przedmiotowej sprawie nie miała miejsca. Strona powodowa była bowiem reprezentowana od chwili wniesienia pozwu przez profesjonalnego pełnomocnika – radcę prawnego, zatem brak było podstaw do oczekiwania na inicjatywę Sądu działania z urzędu. Podkreślić należy, że Sąd nie może również, co do zasady, zastępować stron w wypełnieniu obowiązku dowodzenia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2007 r., II CSK 293/07, L.). Nie jest zatem, co do zasady, władny zastąpić własnym działaniem bezczynność strony (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 1997 r., III CKN 244/97, OSNC 1998, Nr 3, poz. 52; W. Broniewicz, Głosa do wyroku SN z 12.12.2000 r., V CKN 175/00, OSP 2001, Nr 7–8, poz. 116, s. 398).

W tych okolicznościach zarzut naruszenia art. 232 k.p.c. należy uznać za chybiony.

Apelujący zarzuca nadto naruszenie art. 6 k.c. Stosownie do art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. W świetle tego przepisu za prawdziwe mogą być przyjęte fakty, które zostały udowodnione przez stronę obciążoną ciężarem ich dowodzenia, zaś pominięte powinny zostać fakty, które przez stronę obciążoną obowiązkiem dowodzenia nie zostały należycie wykazane. Materialnoprawną zasadę rozkładu ciężaru dowodu z art. 6 k.c. uzupełniają reguły procesowe, w szczególności art. 3 k.p.c. oraz art. 232 k.p.c. nakazujące stronom przejawiać aktywność w celu wykazania wszystkich istotnych okoliczności i faktów, z których wywodzą skutki prawne, w szczególności wskazywać dowody. Obowiązek przedstawiania dowodów odnosi się zarówno do przesłanek dotyczących samej zasadności dochodzonego roszczenia, jak i jego wysokości. Niedochowanie powyższych obowiązków skutkuje ryzykiem przegrania procesu przez stronę, którą obciążał ciężar wykazania okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. W orzecznictwie powszechnie przyjmowany jest pogląd, że naruszenie art. 6 k.c. może być przedmiotem zarzutu apelacyjnego lub podstawą skargi kasacyjnej jako naruszenie prawa materialnego. Zarzut ten nie może jednak odnosić się do prowadzenia postępowania dowodowego, oceny dowodów i ustalania faktów, co jest domeną prawa procesowego. Naruszenie art. 6 k.c. polega na przyjęciu przez sąd, że ciężar udowodnienia określonego faktu spoczywa na innej osobie niż wskazana w tym przepisie, co może w konsekwencji prowadzić do wydania orzeczenia niekorzystnego dla osoby, której dowód w rzeczywistości nie obciążał (zob. m. in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2011 r., I CSK 517/10, L., oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2010 r., II CNP 44/10, L.).

Z tych względów zarzut naruszenia art. 6 k.c. jest nietrafny.

W uzasadnieniu do zarzutu naruszenia art. 232 k.p.c. i art. 6 k.c., skarżący stwierdza, że w postępowaniu przed Sądem I instancji należycie udowodnił roszczenie w żądanej wysokości 5.728,24 zł wraz z odsetkami, a Sąd Rejonowy mylnie zinterpretował dowód z dokumentu w postaci not księgowych wystawionych przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w Ł. od za okres od dnia 1 marca 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku. Jak twierdzi skarżący, te noty nie są informacją o wysokości opłat związanych z utrzymaniem lokalu o powierzchni 130,60 m<sup>2</sup>. To dokumenty księgowe, który są podstawą uznania, że powód wnosił miesięczne opłaty za 3 lokale mieszkalne należące do Skarbu Państwa. Apelujący podkreśla, że te 3 lokale o łącznej powierzchni 130,60 m<sup>2</sup> należały do powoda aż do listopada 2015 roku, kiedy został sprzedany jeden z lokali o powierzchni 37,40 m<sup>2</sup> i od tej daty, powód posiadał tylko dwa lokale o łącznej powierzchni 93,20 m<sup>2</sup>.

W tych okolicznościach, można z całą pewnością stwierdzić, że powód nie kwestionuje ani reguł rozkładu ciężaru dowodu, ani obowiązku ciążącego na stronach w postaci dostarczania dowodów na poparcie swoich twierdzeń, czy też niedopuszczenia dowodu niewskazanego przez stronę. Skarżący zarzuca Sądowi Rejonowemu błędną interpretację dowodu z not księgowych i tym samym bezzasadne w jego ocenie, oddalenie części powództwa. Jednakże, powyższe nie przesądza to o tym, że Sąd Okręgowy jest zwolniony z oceny tego elementu rozstrzygnięcia. W uchwale siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 roku (sygn. akt III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55), jednoznacznie stwierdzono, że pojęcia granice apelacji nie należy wiązać z treścią zarzutów i wniosków apelacyjnych, lecz z obowiązkiem sądu drugiej instancji do pełnego i samodzielnego rozpoznania sprawy w oparciu o całość materiału dowodowego i właściwe przepisy prawa. W związku z tym, Sąd II instancji zbada powyższy środek dowodowy w kontekście jego wpływu na rozstrzygnięcie Sądu I instancji, mimo błędnie sformułowanych zarzutów apelacyjnych.

Wymaga podkreślenia, że w rozpoznawanej sprawie żądanie powoda, oparte m. in. na przepisie art. 18 ust. 3 u.o.p.l i art. 29b ust. 4 u.z.s.z., dotyczyło zasądzenia odszkodowania od Miasta Ł. na rzecz Agencji Mienia Wojskowego na skutek niewykonania przez pozwanego obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego A. P.. Zgodnie art. 18 ust. 3 u.o.p.l w zw. z art. 29 ust. 2 u.z.s.z., odszkodowanie to składa się z opłat za używanie lokalu mieszkalnego i zaliczek na opłaty pośrednie. Powód określił w pozwie żądane odszkodowanie na kwotę 5.728,24 zł. Rzeczą Sądu I instancji było zatem ustalenie – w oparciu o dowody zaoferowane przez strony – czy były podstawy do zasądzenia kwoty w tej wskazanej wysokości. Wymaganiu temu Sąd Rejonowy w pełni sprostał. Zasadnie ocenił zgromadzony materiał dowodowy i

na jego podstawie słusznie uznał, że powód udowodnił tylko część roszczenia, tj. w zakresie nieuiszczonych opłat za używanie lokalu w wysokości 2.445,23 zł wraz z odsetkami i tym samym zasadnie oddalił powództwo w pozostałym zakresie, tj. w zakresie opłat pośrednich (3.283,01 zł + odsetki).

Sąd Rejonowy uznał, że załączone do pozwu noty księgowe nie dotyczą lokalu, z którego eksmitowana została osoba uprawniona do lokalu socjalnego. Noty te, wystawiane przez zarządcę nieruchomości w imieniu wspólnoty mieszkaniowej za okres od marca do listopada 2015 roku, dotyczą lokalu o powierzchni 130,60 m<sup>2</sup>, a za grudzień 2015 roku – lokalu o powierzchni 93,20 m<sup>2</sup>. Lokal zajmowany przez A. P. ma pow. 55,70 m<sup>2</sup>, stąd też przedstawione dokumenty obejmują rozliczenia opłat z tytułu korzystania z innych lokali. Dlatego Sąd I instancji rozstrzygając o odszkodowaniu posiłkował się bardziej miarodajnym środkiem dowodowym w postaci zawiadomień (k. 75 – 83). Dokumenty te określają m. in. wysokość opłat za używanie lokalu o powierzchni 55,70 m<sup>2</sup>, uwzględniając stawki za 1 m<sup>2</sup> (4,87 zł/m<sup>2</sup> w okresie marzec – czerwiec 2015 roku i 4,07 zł/m<sup>2</sup> w okresie lipiec – grudzień 2015 roku).

Sąd Rejonowy w części dotyczącej opłat za używanie lokalu uwzględnił powództwo. Przy stawkach wynoszących 4,87 zł/m<sup>2</sup> w okresie marzec – czerwiec 2015 roku i 4,07 zł/m<sup>2</sup> w okresie lipiec – grudzień 2015 roku oraz przy powierzchni 55,70 m<sup>2</sup>, Sąd Rejonowy prawidłowo obliczył wysokość odszkodowania obejmującego opłaty za używanie lokalu w wysokości 2.445,23 zł ( $2.445,23 \text{ zł} = 4 \times (4,87 \text{ zł} \times 55,70 \text{ m}^2) + 6 \times (4,07 \text{ zł} \times 55,70 \text{ m}^2)$ ).

Oddalając powództwo w pozostałym zakresie słusznie Sąd I instancji uznał, że budzi wątpliwości sposób wyliczenia poszczególnych pozycji należności ujętych w notach obciążeniowych, w tym wyliczenie stawek zaliczek na eksploatację, fundusz remontowy i c.o., co do których nie jest znana treść uchwał właścicieli lokali, ani regulaminu dostarczania energii cieplnej, z których wynikałaby wysokość stawek, kosztów podgrzania wody z odwołaniem się do odczytów wodomierzy i ryczałtu (brak wykazania relacji naliczenia kosztów za pomocą odczytów wodomierzy i ryczałtu, które co do zasady wykluczają się jako metoda ustalania kosztów w ramach jednego lokalu), kosztów dostarczania zimnej wody i odprowadzania ścieków z odwołaniem się do odczytów wodomierzy i ryczałtu, które – podobnie jak w przypadku kosztów podgrzania wody – co do zasady wykluczają się jako metoda ustalania kosztów w ramach jednego lokalu, wskazanie i brak podania uzasadnienia dla przewidywanego zużycia zimnej wody na poziomie 9 m<sup>3</sup> miesięcznie, podczas gdy przeciętne normy zużycia wody na osobę w gospodarstwie domowym wynoszą od 2,4 do 3 m<sup>3</sup> na osobę (tabela nr 1 stanowiąca załącznik do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 roku w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody – Dz. U. z 2002 r. Nr 8, poz. 70), kwota abonamentu za wodomierz dotyczy - zgodnie z treścią not obciążeniowych - 3 lokatorów, podczas gdy uprawnienie do lokalu socjalnego przysługuje tylko jednej osobie zajmującej lokal bez tytułu prawnego, kwota opłat z tytułu wywozu nieczystości obejmuje wprawdzie opłaty za zbiórkę nieselektywną (§ 1 pkt 2 uchwały Nr LXXVII/1621/13 Rady Miejskiej w Ł. z dnia 13 grudnia 2013 roku w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawki tej opłaty dla nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy), ale dla 2 osób, podczas gdy uprawnienie do lokalu socjalnego przysługuje tylko jednej osobie zajmującej lokal bez tytułu prawnego. Sąd Rejonowy słusznie wskazał, że brak informacji o ogólnym zużyciu wody dla całego budynku, liczbie lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych, jak również o liczbie lokali mieszkalnych i użytkowych oraz dokonaniu rozliczeń z dostawcą usług wodociągowo - kanalizacyjnych czyni niemożliwą do zweryfikowania prawidłowość naliczenia opłat w tym zakresie.

Należy podkreślić, że Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w oparciu o cały zgromadzony materiał dowodowy zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. Przeprowadzona przez tenże Sąd ocena materiału dowodowego jest logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, nie zawiera wewnętrznych sprzeczności, zaś wnioski jurydyczne Sądu są trafne. Swoje stanowisko Sąd Rejonowy uzasadnił w sposób wyczerpujący i przekonujący.

***Sąd Okręgowy w oparciu o art. 381 k.p.c. pominął jako dowód spóźniony załączone do apelacji dokumenty. Zgodnie bowiem z treścią art. 381 k.p.c. sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji,***



**chyba że potrzeba powołania się na nie wynika później. W ocenie Sądu II instancji w realiach rozpoznawanej sprawy bezspornym jest, że apelujący mógł złożyć powyższe dokumenty już w toku postępowania pierwszoinstancyjnego, zaś potrzeba ich złożenia – w celu udowodnienia zasadności twierdzeń apelującego, w wykonaniu ciężaru procesowego nałożonego przez art. 6 k.c. – faktycznie istniała już na tym etapie sprawy. Podkreślić w tym miejscu trzeba, że podstawową dyrektywą reguły kontradyktoryjności postępowania jest bez wątpienia obowiązek udowodnienia przez stronę swoich twierdzeń, dowody te powinno przedstawiać się bezzwłocznie; jeśli strona tego nie czyni, to naraża się wskutek własnej bezczynności na przegranie sporu. Powód był w trakcie całego postępowania reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, zatem nie sposób przyjąć jakoby nie miał on świadomości istnienia cięższej na nim powinności dowodzenia, wynikającej z art. 6 k.c. i art. 232 zd. 1 k.p.c. natomiast uznać trzeba, że mógł i powinien dokumenty złożone dopiero w apelacji zgłosić już przed Sądem I instancji.**

Mając powyższe na uwadze, wobec bezzasadności zarzutu apelacji, Sąd Okręgowy oddalił apelację w oparciu o art. 385 k.p.c., jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c., art. 99, art. 108 § 1 w zw. z § 2 pkt 3 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 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.)