

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Zgierzu, wyrokiem z dnia 23 listopada 2016 roku w sprawie z powództwa M. G. (1) przeciwko Gminie M. Z. o zapłatę, oddalił powództwo (pkt 1. wyroku) i nie obciążył powódki obowiązkiem zwrotu kosztów procesu (pkt 2. wyroku).

Sąd Rejonowy ustalił, że powódka jest właścicielką lokalu numer (...) położonego w Z. przy ulicy (...). W lokalu oprócz powódki mieszkał jej były mąż M. G. (2) oraz córka A. G.. Wyrokiem z dnia 29 marca 2006 roku w sprawie I C 138/05 Sąd Rejonowy w Zgierzu nakazał M. G. (2) opróżnienie powyższego lokalu i przyznał mu prawo do lokalu socjalnego, wstrzymując wykonanie eksmisji do czasu złożenia przez Gminę M. Z. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Powódka wzywała pozwaną do wskazania lokalu socjalnego w latach: 2006, 2007, 2009 i 2011, jednak bezskutecznie. Suma opłat za lokal, poniesionych przez powódkę wyniosła 20454,02 zł. Dopiero w listopadzie 2015 roku pozwana wskazała lokal socjalny, do którego M. G. (2) wprowadził się w styczniu 2016 roku.

W oparciu o powyższy stan faktyczny, Sąd Rejonowy uznał powództwo za niezasadne. Jako podstawę prawną wskazano art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) oraz art. 417 kc. Sąd Rejonowy wskazał, że powódka nie udowodniła dochodzonego roszczenia, opierając się na orzeczeniu Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2012 roku w sprawie III CZP 12/12, w którym wskazano, że w sprawie dotyczącej odszkodowania przysługującego właścicielowi lokalu od gminy, obejmującego opłaty za korzystanie z lokalu należy ustalić, czy przy uwzględnieniu określonej rynkowej stawki czynszu właściciel może dodatkowo uzyskać od najemcy także należności w postaci opłat związanych z korzystaniem z lokalu. W ocenie Sądu Rejonowego złożone przez powódkę dokumenty nie pozwalały na uwzględnienie jej żądania, ponieważ powyższe ustalenie wymagało wiedzy specjalistycznej, a powódka reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika nie złożyła stosownego wniosku dowodowego. Nadto wskazano, że powódka nie wykazała, dlaczego pozwana ma odpowiadać za połowę kosztów zapłaconych przez powódkę w sytuacji, w której M. G. (2) zajmował jedynie jeden pokój w czteropokojowym mieszkaniu, a także w jaki sposób korzystał on z mediów i jak to się przełożyło na rachunki. Z uwagi na te okoliczności Sąd Rejonowy nie rozważał zgłoszonego zarzutu przedawnienia. O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 102 kpc.

Apelację od wyroku wniosła powódka, zaskarżając go w całości. Skarżąca zarzuciła naruszenie przepisów prawa procesowego, które miały wpływ na wynik sprawy, tj. art.: 232 kpc poprzez przyjęcie, że powódka nie udowodniła wysokości żądanej kwoty, podczas gdy zgłosiła dowody w postaci rachunków, potwierdzeń zapłaty za czynsz i media, pism ze spółdzielni oraz banku, a także zeznań świadka i przesłuchania powódki, potwierdzające okoliczności w postaci poniesienia przez nią kosztów w kwocie stanowiącej dwukrotność sumy żądanej w pozwie oraz obowiązku M. G. (2) poniesienia kosztów w wysokości objętej pozwem; 233 kpc przez brak wszechstronnego rozważenia wskazanych wyżej dowodów, z których wynikają powyższe okoliczności; 278§1 kpc poprzez przyjęcie, że ustalenie wysokości opłat czynszowych i za media wymagało wiadomości specjalnych, podczas gdy nie było to konieczne z uwagi na zgłoszenie przez powódkę opisanych powyżej dowodów. Nadto zarzucono naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art.: 417 kc w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) poprzez niewłaściwe zastosowanie przez ich pominięcie, mimo że M. G. (2) w okresie objętym pozwem nie partycypował w opłatach za lokal, mimo że zajmował jego część, czym spowodował u powódki szkodę w wysokości połowy poniesionych przez nią kosztów utrzymania lokalu. W oparciu o te zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie 1. poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację, pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja była częściowo zasadna. W sprawie nie było sporu co do podstawy odpowiedzialności pozwanej, wskazanej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Spór dotyczył sposobu ustalenia szkody i jej wysokości (pозwana w sprzeciwie od nakazu zapłaty podniosła nadto zarzut przedawnienia oraz podważyła początkową datę naliczania odsetek, o czym będzie jednak mowa w dalszej części uzasadnienia). Rozważania należy rozpocząć od ogólnej uwagi, że szkoda to różnica pomiędzy obecnym stanem majątku poszkodowanego, a stanem, jaki by zaistniał, gdyby nie nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę. Ma ona istotne znaczenie w tej sprawie, zważywszy na charakter należności objętych pozwem, skoro niektóre z nich nie były zależne ani od liczby osób zamieszkujących w lokalu, ani od ilości zużytych mediów. Zatem powódka musiałaby je ponieść jako właścicielka lokalu niezależnie od tego, czy M. G. (2) w tym lokalu mieszkał, czy nie i przez jaki okres, oraz niezależnie od tego, w jaki sposób korzystał on z lokalu. Takie opłaty nie stanowią więc szkody powódki, a zatem nie może ona ich skutecznie dochodzić od pozwanej. Dodać jeszcze należy, że w przypadku pozostałych opłat trzeba wziąć nadto pod uwagę, że w lokalu mieszkało 3, a nie 2 lokatorów, a zatem w rachubę wchodzi obciążenie pozwanej 1/3 części, a nie 1/2 takich należności. Przechodząc już do opłat związanych z korzystaniem z lokalu powódki, jakie powódka uiszczała, należy podzielić je- z punktu widzenia powyżej poczynionych uwag- na 3 kategorie. Pierwsza, niezwiązana z ilością osób zamieszkujących w lokalu i nie mająca związku ze zużyciem mediów (bo liczona od powierzchni lokalu albo od każdego z lokali), a więc nie stanowiąca szkody powódki, obejmująca składniki w postaci: azartu, domofonu, eksploatacji podstawowej, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, modernizacji azartu, przeglądów, remontów, światła, wody użytkowej, wodomierzy (opłata stała, a nie zużycie), c.o. obcego i opłaty lokalnej. Druga kategoria obejmuje należności wprost liczone od liczby lokatorów: gaz i wywóz śmieci, a zatem 1/3 sumy kosztów poniesionych przez powódkę z tego tytułu stanowi jej szkodę (skoro M. G. (2) był jednym z trojga lokatorów). Wreszcie trzecia kategoria to prąd, a także woda na liczniki, przy czym w odniesieniu do tej kategorii, opierając się o przepis art. 322 kpc, właściwe jest uwzględnienie także 1/3 części sumy kosztów poniesionych przez powódkę z tego tytułu, skoro ściśle udowodnienie szkody nie jest możliwe. Przed wyliczeniem poszczególnych kwot z drugiej i trzeciej kategorii należy odnieść się jeszcze do dwóch kwestii. Jeśli chodzi o zarzut przedawnienia, to skoro podstawą odpowiedzialności pozwanej jest art. 417 kc, a więc przepis dotyczący czynu niedozwolonego, zastosowanie co do terminu przedawnienia roszczenia powódki ma art. 442§1kc, stanowiący, że roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym przedawnia się z upływem trzech lat od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie i osobie obowiązanej do jej naprawienia, jednak termin ten nie może być dłuższy niż 10 lat. Powódka wiedziała o pozwanej, jako podmiocie obowiązanej do naprawienia szkody jeszcze przed poniesieniem opłat za korzystanie z lokalu, skoro zwracała się począwszy od 2006 roku o spowodowanie złożenia przez pozwaną M. G. (2) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, a następnie wysłała pismo z wezwaniem do zapłaty, zaś o szkodzie w chwili, w jakiej dokonała pierwszej wpłaty objętej pozwem, tj. 17 stycznia 2013 roku. Pozew został wniesiony w dniu 25 stycznia 2016 roku (data złożenia w placówce pocztowej), zatem przedawnione są należności, jakie powódka uiszczała do 24 stycznia 2013 roku. Druga kwestia dotyczy tego, czy dla ustalenia wysokości odszkodowania konieczna jest wiedza specjalna, czy nie. W ocenie Sądu Okręgowego przytoczone przez Sąd Rejonowy za pozwaną orzeczenie Sądu Najwyższego nie ma zastosowania w stanie faktycznym niniejszej sprawy, gdyż powódka dochodzi części wyłożonych opłat związanych z korzystaniem z lokalu, nie domaga się zaś odszkodowania w postaci należności, jakie by otrzymała, gdyby lokal wynajęła. Orzeczenie w sprawie III CZP 12/12 dotyczy zaś tej ostatniej sytuacji, bo tylko w takim przypadku badaniu podlega, czy na danym rynku właściciel lokalu umawia się z najemcą o kwotę, która jest sumą czynszu (zysku właściciela lokalu) i opłat za korzystanie z lokalu, czy też o sam czynsz, a opłaty za korzystanie z lokalu najemca płacić ma bezpośrednio administracji (i gestorom). Rację ma zatem skarżąca, że Sąd Rejonowy naruszył przepisy dotyczące postępowania dowodowego, nie uwzględniając dowodów zaproponowanych przez powódkę i wymagając opinii biegłego. Wracając, do głównej kwestii, tj. wysokości odszkodowania przysługującego powódcie należy dalej wskazać- w oparciu o złożone przez powódkę pisma (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w Z., z których wynika rodzaj i wysokość opłat należnych Spółdzielni, a także rachunki obejmujące te opłaty oraz opłaty na rzecz (...) że należą powódcie, w ramach drugiej z omówionych wyżej kategorii należności, kwota to łącznie 634,40 zł (w tym za gaz 357,34 zł i śmieci 277,06 zł), z zastrzeżeniem, że uwzględnieniu podlegają opłaty uiszczane przez powódkę począwszy od 25 stycznia 2013 roku, gdyż uiszczane wcześniej są przedawnione. Co do kategorii trzeciej, podlegająca uwzględnieniu z tytułu należności za prąd jest kwota 594,40 zł (1/3 z kwoty 1783,20 zł), zaś za wodę kwota 807,30 zł (1/3 kwoty 2421,90 zł- pozycje „ciepła woda

liczniki zaliczka” i „zimna woda liczniki zaliczka” w pismach Spółdzielni). W pozostałym zakresie powództwo nie było uzasadnione. Jeżeli chodzi o odsetki, to powódka nie wykazała, aby jej żądanie było wymagalne w dacie, od jakiej domagała się odsetek. Strona pozwana zgłosiła w sprzeciwie od nakazu zapłaty podważając okoliczność doręczenia wezwania oraz jego sporządzenia przez osobę uprawnioną do reprezentowania powódki, do którego strona powodowa w ogóle się nie ustosunkowała, zatem odsetki zasądzono od dnia następnego od dnia doręczenia odpisu pozwu, które nastąpiło 4 maja 2016 roku (k. 81).

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy w oparciu o art. 386§1 kpc orzekł, jak w sentencji wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 102 w zw. z art. 391§1 kpc, mając na uwadze sytuację materialną i życiową powódki.