

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 13 kwietnia 2017 roku, w sprawie z powództwa K. O. przeciwko Miastu Ł. przy udziale M. B. i Z. B. jako interwenientów ubocznych po stronie pozwanej o zapłatę Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi:

I. w sprawie o zapłatę 1.456,12 złotych:

1. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.398,36 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 21 maja 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;
2. oddalił powództwo w pozostałej części;
3. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem kosztów procesu;

I. w sprawie o zapłatę kwoty 18.468,75 złotych:

1. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 16.147,45 zł z odsetkami od kwot :
 - a) 3.540,84 zł od dnia 1 maja 2015 roku do dnia zapłaty;
 - b) 3.129,72 zł od dnia 22 października 2015 roku do dnia zapłaty;
 - c) 4.494,62 zł od dnia 16 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty;
 - d) 4.982,27 zł od dnia 31 marca 2017 roku do dnia zapłaty;

przy czym w okresie do dnia 31 grudnia 2015 roku w wysokości odsetek ustawowych, zaś w okresie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie;

2. oddalił powództwo w pozostałej części;
3. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.328,79 zł tytułem kosztów procesu;

I. nakazał zwrócić ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi na rzecz powoda kwotę 1.000 zł tytułem niewykorzystanej zaliczki uiszczonej w dniu 24 sierpnia 2016 roku.

W uzasadnieniu powyższego orzeczenia Sąd Rejonowy wskazał, że K. O. jest właścicielem własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu numer (...) położonego przy ulicy (...) w Ł., który znajduje się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” w Ł.. Tytuł prawny do przedmiotowego lokalu nabył na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 23 stycznia 2012 r., wydanego w sprawie sygn. akt III Co 130/03 w przedmiocie przysądzenia własności.

Wyrokiem zaocznym z dnia 27 czerwca 2012 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie sygn. akt III C 103/12 nakazał M. B. i Z. B. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...), przy czym, przyznał osobom eksmitowanym prawo do lokalu socjalnego. W dniu 13 marca 2013 r. K. O. wezwał Miasto Ł. do dostarczenia lokalu socjalnego M. B. i Z. B. załączając odpis wyroku w sprawie sygn. akt III C 103/12.

M. B. i Z. B. zajmowały lokal numer (...) przy ulicy (...) w Ł. od dnia 13 listopada 2014 r. do dnia 24 marca 2016 r. i nie uiszczały na rzecz K. O. żadnych należności z tytułu czynszu. W okresie od dnia 1 listopada 2014 r. do dnia 31 grudnia 2014 r. osoby zajmujące bezumownie lokal mieszkalny uiszczały opłaty na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” w Ł. w wysokości po 352,44 zł za każdy miesiąc, w tym 190,93 zł tytułem opłat eksploatacyjnych oraz 161,51 zł tytułem mediów. Od dnia 1 stycznia 2015 r. M. B. i Z. B. nie regulowały żadnych opłat na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej. W okresie od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 31 marca 2016 r. K. O. dokonywał wpłat na rzecz

Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” w Ł., przy czym ich wysokość kształtowała się następująco: w okresie od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 30 czerwca 2015 r. – 356,59 zł, w okresie od dnia 1 lipca 2015 r. do dnia 31 stycznia 2016 r. – 357,97 zł, w okresie od dnia 1 lutego 2016 r. do dnia 31 marca 2016 r. – 368,39 zł.

Oplaty na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” w Ł. obejmowały zarówno media, jak i opłaty eksploatacyjne. Jedynym składnikiem stawki czynszowej, której wysokość zależna była od liczby osób zajmujących lokal, pozostawała opłata za wywóz nieczystości stałych. Opłata ta obejmowała 21 zł i dotyczyła trzech osób (3 x 7 zł).

Lokal mieszkalny numer (...) znajduje się w pięciokondygnacyjnym budynku mieszkalnym zlokalizowanym przy ulicy (...) w Ł.. Budynek został wybudowany w latach 1965 – 1970 i znajduje się w stanie technicznym odpowiadającym zużyciu naturalnemu. Swą funkcją, stanem technicznym, dostępnością mediów oraz obsługą komunikacyjną nieruchomość ta jest zbliżona do wielu (...) nieruchomości położonych na terenie osiedli mieszkaniowych. Lokal mieszkalny numer (...) położony jest na V kondygnacji budynku i składa się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju oraz pomieszczenia łazienki z wc. Zajmuje łączną powierzchnię 47,88 m², wyposażony jest w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową, ciepłą wodę użytkową, telefoniczną, telewizyjną, a jego ogrzewanie następuje ze zdalnej sieci ciepłowniczej. Przedmiotowy lokal nie był zamieszkały na dzień 24 października 2016 r. tj. datę oględzin, przy czym został on poddany generalnemu remontowi związanemu z usunięciem okładzin i położeniem płytek ceramicznych i paneli, pomalowaniem ścian, wymianą drzwi do jednego z pokoi oraz części urządzeń kuchennych. Przed wykonanym remontem stan techniczny lokalu umożliwiał jego stały najem, spełniał funkcję mieszkaniową. Do lokalu prowadzą drzwi drewniane pełne, a wejścia do łazienki i pokoi oddzielone są drzwiami tradycyjnymi. Stolarka okienna wykonana jest z PCV. Ściany i sufity w pokojach i przedpokoju są pomalowane. W przypadku pomieszczenia łazienki ściany są częściowo pomalowane, a częściowo wykończone płytkami ceramicznymi. Ściany pomieszczenia kuchni są częściowo pomalowane, a częściowo wyłożone wykładziną PCV.

Wysokość miesięcznego czynszu wolnorynkowego możliwego do uzyskania z tytułu najmu lokalu nr (...), położonego w Ł. przy ulicy (...), przy uwzględnieniu takich czynników jak powierzchnia lokalu, ilość pomieszczeń, funkcjonalność lokalu (rozkład pokoi, samodzielność lokalu), wyposażenie w media, stan techniczny, wysokość opłaty z tytułu użytkowania, lokalizacja nieruchomości w okolicy bliższej, dalszej i przestrzeni publicznej (miejsce pracy, szkoły, ochrona zdrowia, sklepy, środki komunikacji zbiorowej), długość okresu najmu i sposób zmiany czynszu, a także relacji między popytem, a podażą na podobne lokale (dwupokojowe, nieumeblowane lokale dostępne we wszystkie media, położone na osiedlach mieszkaniowych takich jak R., T., R. i W.), kształtuje się następująco: w okresie od dnia 1 listopada 2014 r. do dnia 30 czerwca 2015 r. – 1.210 zł, w okresie od dnia 1 lipca 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. – 1.212,50 zł, w okresie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 31 marca 2016 r. – 1.245 zł. Wysokość tak określonego czynszu stanowi całość należności, jakie K. O. mógłby uzyskać od potencjalnego najemcy przeznaczając lokal numer (...) na najem w ramach (...) rynku nieruchomości. Z tak uzyskanego dochodu właściciel winien pokrywać koszty jego utrzymania na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” w Ł., w tym opłaty eksploatacyjne, jak również związane ze zużyciem mediów. Przy przyjęciu wariantu, w którym dochód właściciela stanowiłyby dwa odrębne składniki tj. czynsz oraz opłaty na rzecz zarządcy, wysokość możliwego do uzyskania przez K. O. tzw. czystego czynszu oscylowałaby w przedziale 700 – 900 złotych.

Wyrokiem z dnia 10 kwietnia 2015 r., wydanym w sprawie sygn. akt I C 387/14 Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi zasądził od Miasta Ł. na rzecz K. O. kwoty 13.408 zło oraz 3.352 zł tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego byłym lokatorom lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) w okresie od dnia 13 marca 2013 r. do dnia 12 listopada 2014 r. W ramach wytoczonego powództwa K. O. dochodził odszkodowania w rozumieniu tzw. czynszu netto, a więc bez opłat regulowanych na rzecz zarządcy. Wyrokiem z dnia 14 września 2015 r. Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie sygn. akt III Ca 798/15 na skutek apelacji Miasta Ł. zmienił wyrok Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 10 kwietnia 2015 r. w ten sposób, że przyznane K. O. kwoty obniżył odpowiednio do wysokości 9.961,60 zł oraz 2.490,40 zło. Zasądzone przez Sąd I Instancji odszkodowanie zostało pomniejszone o wysokość opłat eksploatacyjnych regulowanych przez byłych lokatorów w okresie objętym żądaniem pozwu na rzecz zarządcy – Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” w Ł..

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy, w szczególności o dokumenty przedłożone przez strony, a także zawarte w aktach postępowania sądowego o sygnaturze akt I C 387/14, jak również opinię biegłego z zakresu czynszów.

Wysokość opłat związanych z użytkowaniem spornego lokalu mieszkalnego została oparta na złożonych przez powoda zestawieniach pochodzących od zarządcy – Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” w Ł., które odzwierciedlają rzeczywiste koszty obciążające właściciela lokalu, wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego spółdzielni. Z przedstawionych dokumentów nie wynika przy tym, aby K. O. za okres zajmowania lokalu przez M. B. i Z. B. przysługiwała nadpłata z tytułu wniesionych opłat. W konsekwencji Sąd Rejonowy nie podzielił stanowiska pozwanego, że ryczałtowy charakter składników wpływających na wysokość miesięcznej należności nie odpowiadał faktycznym kosztom ponoszonym w związku ze spornym lokalem, a w konsekwencji nie było możliwym określenie wymiaru szkody poniesionej przez powoda z tego tytułu. Sąd I instancji przyznał natomiast rację Miastu Ł. w zakresie, w jakim trafnie wskazało, że opłaty z tytułu wywozu nieczystości stałych naliczane były przez zarządcę od trzech osób, podczas gdy uprawnienie do lokalu socjalnego przysługiwało jedynie dwóm byłym lokatorom lokalu numer (...). Okoliczność ta została uwzględniona przez Sąd Rejonowy.

Dokonując ustaleń w odniesieniu do wysokości należnego odszkodowania Sąd I instancji spośród dwóch przeprowadzonych w niniejszym postępowaniu opinii oparł się na konkluzjach ekspertyzy biegłego A. K.. Opinia przedłożona przez K. K. nie mogła stanowić podstawy rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie z uwagi na jej końcowe wnioski, zgodnie z którymi wysokość czynszu, jaki mógłby uzyskać K. O. z tytułu najmu spornego lokalu wynosiła 795 złotych miesięcznie, a do tego kwota ta obejmowała już opłaty na rzecz zarządcy, które obciążają właściciela. Oznaczało to, że przy średniej wysokości opłat należnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” tj. około 350 złotych miesięcznie, tzw. czynsz netto stanowiący dochód właściciela z najmu spornego lokalu wyniósłby około 450 złotych (795 złotych – 350 złotych). Doświadczenie życiowe, a także znajomość stawek czynszu przyjmowanych przez biegłych z zakresu wyceny czynszów w innych postępowaniach sądowych, a dotyczących lokali o podobnym położeniu i standardzie czyniło mało prawdopodobnym możliwość najmu na (...) rynku nieruchomości mieszkania w bloku o powierzchni około 50 m² za kwotę 450 złotych + opłaty / miesięcznie. W przypadku opinii biegłego A. K. tzw. czynsz netto wyniósł około 865 złotych (1.215 złotych – 350 złotych), zaś w ramach opracowania biegłego J. K. 963 złotych. Oczywiście przyjęte wartości dotyczyły sytuacji, w której lokal pozostaje cały czas zasiedlony (100 % efektywności czynszu), ale nawet takie porównanie uwidacznia różnicę rzędu 300 – 400 złotych miesięcznie między opracowaniem biegłego K. K., a pozostałymi, które były dostępne w aktach niniejszej sprawy, a przy tym co istotne dotyczyły tożsamego lokalu w zbliżonym okresie czasu, co przy stabilizacji cen transakcyjnych na rynku nieruchomości stanowiło wiarygodny czynnik porównawczy przy ostatecznej ocenie przydatności danej opinii dla mającego zapaść w sprawie rozstrzygnięcia.

Za podstawę ustaleń w zakresie należnego odszkodowania Sąd Rejonowy przyjął ekspertyzę biegłego A. K., której końcowe wnioski po dokonaniu stosownych modyfikacji mogły prowadzić do określenia należnego powodowi odszkodowania. Średnia wysokość miesięcznego czynszu wolnorynkowego możliwego do uzyskania w przypadku spornego lokalu stanowiła wartość kompletną tzn. taką, którą właściciel mógłby w rzeczywistości uzyskać, a z której pokrywałby wszelkie opłaty na rzecz zarządcy. Ekspert przygotowując opinię oparł się na długoletnim doświadczeniu w przygotowywaniu opracowań na rzecz postępowań sądowych, a także posiadanej z tytułu wykonywanego przez 20 lat zawodu wiedzy na temat transakcji w ramach (...) rynku nieruchomości. Podstawą złożonego opracowania pozostawały transakcje dotyczące nieumeblowanych, dwupokojowych lokali mieszkalnych, wyposażonych w media, a przy tym zlokalizowanych na typowych (...) osiedlach jak R., T., R. czy W..

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że powództwa zasługiwały na uwzględnienie w części.

Materialnoprawna podstawa zgłoszonych roszczeń opierała się na treści art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2001, Nr 71, poz. 733 z późn. zm.), przy czym sama zasada odpowiedzialności Miasta Ł. za brak dostarczenia lokalu socjalnego

byłym lokatorom lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ł. przy ulicy (...) nie była kwestionowana. Osią sporu pomiędzy stronami pozostawała wysokość samego odszkodowania, a także możliwość domagania się przez powoda od Miasta Ł. opłat na rzecz zarządcy w zakresie wykraczającym poza ustawowo określone opłaty niezależne od właściciela.

Sąd Rejonowy uznał, opierając się m.in. na opinii biegłego, że wysokość możliwego do uzyskania czynszu wolnorynkowego zawiera w sobie opłaty na rzecz zarządcy, które winny być uiszczane przez właściciela po uzyskaniu należności z tytułu najmu lokalu. Zatem w tym konkretnym przypadku mamy do czynienia z tzw. czynszem brutto, który dopiero pomniejszony o wysokość opłat na rzecz spółdzielni prowadzi do wartości tzw. czynszu netto, a więc czystego dochodu właściciela. Okoliczność ta nie mogła jednak skutkować przyjęciem, że rozmiar poniesionej szkody sprowadza się wyłącznie do ostatniej ze wskazanych wartości (tzw. czynsz netto). W tym kontekście nie zasługiwało na aprobatę stanowisko pozwanego, który w oparciu o treść art. 9 ust. 5 w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 8 i 8a u.o.p.l. stara się ograniczyć wysokość przysługujących właścicielowi należności o wysokość opłat eksploatacyjnych ponoszonych na rzecz zarządcy. Ustawa nie wprowadza bowiem żadnych limitów, jeśli chodzi o wydatki związane z utrzymaniem lokalu, a właściciel pozostaje nie tylko uprawniony, ale przede wszystkim zainteresowany takim określeniem wysokości czynszu, która zrekompensuje ponoszone przez niego wydatki. W realiach niniejszej sprawy powód sprostał ciężarowi dowodu (art. 6 k.c.) i w ramach przeprowadzonej opinii wykazał, że mógłby uzyskiwać czynsz zawierający w sobie także opłaty na rzecz zarządcy, w tym związane z używaniem lokalu. Jednakże, Sąd Rejonowy zaznaczył, że zakres odpowiedzialności gminy ograniczony pozostaje jedynie do kosztów poniesionych w związku z przebywaniem w lokalu osób, którym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego. Zestawienie opłat należnych na rzecz zarządcy – Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” w Ł. zawiera wyłącznie jeden składnik naliczany od liczby osób zajmujących lokal tj. z tytułu wywozu nieczystości stałych, przy czym jego wysokość obejmowała kwotę 21 złotych wobec zadeklarowanych trzech osób (3 osoby x 7 złotych). Skoro zaś na mocy wyroku w sprawie sygn. akt III C 103/12 uprawnienie do lokalu socjalnego przyznano jedynie dwóm osobom (M. B. i Z. B.) to K. O. uprawniony był do dochodzenia jedynie kwot poniesionych ze względu na dalsze przebywanie w lokalu tych dwóch osób. W konsekwencji wymiar szkody związanej z opłatami musiał podlegać korekcie, w odniesieniu do każdego miesiąca o 7 złotych.

Wysokość ostatecznie przyznanego na rzecz powoda odszkodowania została określona jako suma tzw. czynszu netto oraz faktycznie poniesionych na rzecz zarządcy opłat, celem oddania rzeczywistej szkody poniesionej przez K. O. w okresie objętym żądaniem pozwu. Mając na uwadze fakt, że biegły A. K. w ramach przygotowanej opinii przedstawił wysokość czynszu w wymiarze brutto niezbędnym okazało się ustalenie tej wartości w wymiarze netto. W tym celu czynsz wynikający z ekspertyzy został pomniejszony o wysokość opłat na rzecz zarządcy. W dalszej kolejności Sąd Rejonowy przyjął, opierając się o zasady doświadczenia życiowego, współczynnik efektywności czynszu najmu na poziomie 90%. W tym zakresie należało uwzględnić fakt przeprowadzonego przez powoda remontu lokalu (około 1 miesiąc = 30 dni) oraz przeciętny okres 2 – 3 tygodni (około 18 dni) celem znalezienia potencjalnego najemcy lokalu. Zatem w okresie objętym żądaniem pozwu (497 dni) tzw. okres bezczynszowy mógł wynieść około 48 dni. Prowadziło to uzyskania tzw. współczynnika efektywności czynszu najmu w przyjętej ostatecznie wysokości ($48 / 497 = 0,096$). W oparciu o przedstawioną metodologię oraz przyjęte założenia Sąd Rejonowy zasądził na rzecz K. O. tytułem odszkodowania następujące kwoty: 1.398,36 zł tytułem opłat ponoszonych na rzecz zarządcy w okresie od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 30 kwietnia 2015 r. oraz 16.147,45 zł tytułem możliwego do uzyskania czynszu w okresie od dnia 13 listopada 2014 r. do dnia 24 marca 2016 r. wraz z opłatami na rzecz zarządcy w okresie od dnia 1 maja 2015 r. do dnia 24 marca 2016 r.

Określając wysokość należności powoda z tytułu poniesionych opłat na rzecz zarządcy w okresie od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 30 kwietnia 2015 r. należało mieć na względzie, że ich miesięczny wymiar obejmował kwotę 356,59 zł, która została pomniejszona o 7 złotych. W konsekwencji odszkodowanie wyniosło 1.398,36 zł (4 x 349,59 zł). Sąd Rejonowy nie znalazł podstaw do przyznania dalszej kwoty 29,76 zł (bilans otwarcia z dnia 1 stycznia 2015 r), gdyż nie była ona w żaden sposób weryfikowalna w oparciu o przedłożone dokumenty.

Wysokość odszkodowania w związku z możliwym do uzyskania czynszem w okresie od dnia 13 listopada 2014 r. do dnia 24 marca 2016 r. wraz z opłatami na rzecz zarządcy w okresie od dnia 1 maja 2015 r. do dnia 24 marca 2016 r. została przez Sąd I instancji określona w następujący sposób :

a) w okresie od dnia 13 listopada 2014 r. do dnia 12 kwietnia 2015 r. – 3.540,84 zł (kwota ta objęła jedynie czynsz netto z uwagi na roszczenie związane z opłatami na rzecz zarządu, sformułowane w sprawie I C 486/15), uwzględniając stanowisko wyrażone przez Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie III Ca 798/15 wartość odszkodowania w okresie od dnia 13 listopada 2014 r. do dnia 31 grudnia 2014 r. została pomniejszona o wymiar opłat eksploatacyjnych uiszczonych przez byłych lokatorów na rzecz zarządcy (w listopadzie 2014 r. o kwotę 114,55 zł - $18/30 \times 190,93$ zł, zaś w grudniu 2014 r. o kwotę 190,93 zł),

b) w okresie od dnia 13 kwietnia 2015 r. do dnia 12 lipca 2015 r. – 3.129,72 zł tj. 2.294,68 zł tytułem czynszu netto oraz 835,04 zł tytułem opłat na rzecz zarządcy (w okresie od dnia 1 maja 2015 r. do dnia 12 lipca 2015 r.);

c) w okresie od dnia 13 lipca 2015 r. do dnia 12 listopada 2015 r. – 4.494,62 zł tj. 3.086,21 zł tytułem czynszu netto oraz 1.408,41 zł tytułem opłat na rzecz zarządcy,

d) w okresie od dnia 13 listopada 2015 r. do dnia 24 marca 2016 r. – 4.982,27 zł tj. 3.428,58 zł tytułem czynszu netto oraz 1.553,69 zł tytułem opłat na rzecz zarządcy.

Z powyższych względów Sąd Rejonowy orzekł jak w punktach I.1 i II.1 wyroku przyznając na rzecz K. O. odpowiednio kwoty: 1.398,36 zł oraz 16.147,45 zł. W pozostałym zakresie powództwa podlegały oddaleniu.

O odsetkach Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Wysokość odsetek została określona na podstawie art. 481 § 2 k.c. z uwzględnieniem zmiany treści przepisu, jaka nastąpiła z dniem 1 stycznia 2016 r. w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2015, poz. 1830). Tym samym w okresie do dnia 31 grudnia 2015 r. przyznano odsetki w wysokości odsetek ustawowych, zaś w okresie od dnia 1 stycznia 2016 r. w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie.

Rozstrzygnięcie w zakresie kosztów procesu zostało oparte na treści art. 100 zd. 2 in principio k.p.c. oraz na podstawie art. 100 zd. 1 in fine k.p.c.

O zwrocie niewykorzystanej zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego w wysokości 1.000 złotych, a uiszczonej przez powoda, Sąd Rejonowy orzekł w oparciu o treść art. 84 ust. 1 i 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację na powyższe rozstrzygnięcie wniosła strona pozwana zaskarżając je w części tj. co do:

1. pkt I ppkt 1 wyroku, co do kwoty 763,72 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od tej kwoty za okres od dnia 21 maja 2015 r. do dnia 231 grudnia 2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,

2. pkt II ppkt 2 wyroku, co do kwoty 2.056,30 zł w tym:

a. ppkt 2 lit. b, co do kwoty 455,77 zł z odsetkami od dnia 22 października 2015 r. do dnia zapłaty,

b. ppkt 2 lit. c co do kwoty 766,18 zł z odsetkami od dnia 16 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty

c. ppkt 2 lit. d co do kwoty 834,35 zł z odsetkami od dnia 31 marca 2017 r. do dnia zapłaty

przy czym w okresie od dnia 31 grudnia 2015 r. w wysokości odsetek ustawowych, zaś w okresie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie,

3. oraz w zakresie kosztów postępowania tj. pkt I ppkt 3 i pkt II ppkt 3 wyroku.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 9 ust. 5 w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 8 i 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że pozwany obowiązany jest do zwrotu powodowi poniesionych przez niego na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Osiedle (...) w Ł. opłat eksploatacyjnych, w sytuacji gdy opłaty te stanowią wydatki związane z utrzymaniem lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 8 i 8a w/w ustawy, które obciążają bezpośrednio powoda i nie mogą być pobierane od lokatorów.

W konkluzji strona skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w zaskarżonym zakresie. Nadto wniosła o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

Odnosząc się do podniesionego zarzutu naruszenia w zaskarżonym wyroku przepisów art. 9 ust. 5 w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 8 i 8a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego należy wskazać, że brak jest podstaw do uznania jego trafności.

Zgodnie z art. 9 ust. 5 u.o.p.l. w stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, a w wypadku innych tytułów prawnych uprawniających do używania lokalu, oprócz opłat za używanie lokalu, właściciel może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, z zastrzeżeniem ust. 6. Zgodnie z definicją zawartą w art. 2 ust. 1 pkt 8 u.o.p.l. chodzi o opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych. Opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług (art. 9 ust. 6 u.o.p.l.).

W tym miejscu Sąd Okręgowy pragnie zwrócić uwagę, że 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 u.o.p.l. 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 (vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2008 r., III CZP 46/08, Legalis nr 100973; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2013 r., II CSK 323/09, Legalis nr 336542). 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 r., 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 u.o.p.l. 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 zajął wyraźnie także Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 16 maja 2012 r. III CZP 12/12 (Legalis nr 465508). 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. Przede wszystkim, zdaniem Sądu Okręgowego, powód spełnił wymogi art. 6 k.c. i wykazał, że wynajmując lokal na warunkach rynkowych w tym okresie faktycznie byłby w stanie uzyskać czynsz (obejmujący opłaty eksploatacyjne) w żądanej wysokości. Nadto, z pisemnej opinii biegłego sądowego A. K. w części dotyczącej opłat eksploatacyjnych wynika wprost, że wysokość czynszu ustalona w opinii nie stanowi sumy czynszu i innych opłat, a wyłącznie wysokość czynszu zawierającego w sobie całość należności możliwych do uzyskania z tytułu najmu przez właściciela (opinia – k. 124).

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 „Osiedle (...)” w Ł..

Z uwagi na powyższe apelacja strony pozwanej podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. jako niezasadna.

Z uwagi na oddalenie apelacji w całości strona skarżąca jako strona przegrywająca postępowanie apelacyjne powinna na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zwrócić pozwanemu koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu wywołanym apelacją, tj. 450 zł, których wysokość ustalono na podstawie § 10 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804).