

Sygn. akt XVIII C 266/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia 2020r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XVIII Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SO Magda Inerowicz

Protokolant: starszy protokolant sąd. Emilia Staszekiewicz

po rozpoznaniu w dniu 5 grudnia 2019r.

na rozprawie

sprawy z powództwa: **S. S.**

przeciwko: **Miastu P.**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 158.962,08 zł (słownie: sto pięćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt dwa złote i osiem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:
 - od kwoty 76.498,10 zł dnia 2 października 2017r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 40.939,59 zł od dnia 31 maja 2019r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 41.524,39 zł od dnia 13 listopada 2019r. do dnia zapłaty,
2. w pozostałej części powództwo oddala,
3. kosztami procesu obciąża strony stosunkowo: powoda w 44%, a pozwanego w 56 % i z tego tytułu:
 - a) zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4.815 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3.034 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego,
 - b) zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2.376 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,
 - c) nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 7.245,79 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSO /-/ M. Inerowicz

UZASADNIENIE

Powód S. S. wystąpił z pozwem (k. 36 akt sprawy) **przeciwko Gminie M. P.** o zapłatę kwoty 157.435 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 30 września 2017 roku do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego lokatorom zajmującym lokal stanowiący własność powoda oraz złożył wniosek o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania. Pozew został wniesiony do Sądu 12 lutego 2018r. (data nadania przesyłki na pocztę).

W uzasadnieniu powód podał, że jest właścicielem położonego w P. przy ul. (...) lokalu nr (...) o powierzchni użytkowej 81,33 m² oraz lokalu nr (...) o powierzchni użytkowej 74,65 m², które to stanowią wyodrębnione lokale. Lokal

mieszkalny nr (...) w momencie nabycia go przez powoda był już zajmowany przez lokatorów. Sąd Rejonowy w Poznaniu wyrokiem z dnia 13 października 2006 roku orzekł o eksmisji lokatorów z lokalu nr (...), przyznając im prawo do lokalu socjalnego. Wykonanie wyroku w zakresie eksmisji zostało wstrzymane do czasu złożenia lokatorom przez Miasto P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Pozwany nie złożył lokatorom takiej oferty. Lokatorzy nie uiszczają powodowi żadnej kwoty tytułem czynszu, opłat naliczanych przez administratora nieruchomości, wobec czego obowiązek ten przeszedł na powoda, jako właściciela. Wskutek zaniechania pozwanego, powód poniósł szkodę w postaci utraconych korzyści, tj. czynszu jaki mógłby uzyskać z tytułu najmu lokalu mieszkalnego zajmowanego przez lokatorów oraz ponoszonych kosztów. Powód z tytułu najmu lokalu nr (...), mógłby potencjalnie, w spornym okresie, tj. od dnia 1 września 2011 roku do 31 sierpnia 2017 roku uzyskać kwotę 70.660,41 zł, a z tytułu opłat do administracji kwotę 42.135,29 zł.

Na dalszym etapie postępowania powód reprezentowany był przez fachowego pełnomocnika.

W **odpowiedzi na pozew** (k. 80-82 akt sprawy) pozwany, reprezentowany przez fachowego pełnomocnika, wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany podał, że powód nie wykazał przesłanek odpowiedzialności deliktowej pozwanej, tak co do zasady, jak i wysokości. Pozwany stanął na stanowisku, że powodowi nie przysługuje legitymacja czynna, albowiem nie wykazał, że przysługuje mu uprawnienie wierzyciela do wykonania wyroku eksmisyjnego. Pozwany zaprzeczył, aby w spornym okresie lokatorzy zamieszkiwali w lokalu nr (...) nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). Z ostrożności procesowej strona pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia powoda. Pozwany kwestionował także wysokość potencjalnego czynszu lokalu wskazując, że kwota wskazana przez powoda jest zawyżona. Zdaniem pozwanego powód nie wykazał, że faktycznie poniósł szkodę. Pozwany podniósł też niezasadność dochodzenia przez powoda kosztów: funduszu remontowego, innych kosztów eksploatacyjnych, podatku od nieruchomości, które to obciążają właściciela i nie można tego przerzucać na najemców, a tym bardziej pozwanego.

W replice (k.100-102 akt sprawy) powód podtrzymał swoje twierdzenia.

Pismem procesowym z dnia 24 maja 2019 roku (k.178-184 akt sprawy) powód dokonał **rozszerzenia powództwa** i wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 196.727 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wymagalności wezwania do zapłaty, tj. od dnia 2 października 2017 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu powód podał, że Miasto P. w dalszym ciągu nie złożyło lokatorom oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, a lokatorzy nadal zajmują lokal, którego właścicielem jest powód, i nie opłacają czynszu ani naliczanych opłat. Obowiązkiem uregulowania tych świadczeń obarczony jest powód. Rozszerzenie powództwa jest skutkiem wyceny dokonanej przez biegłego sądowego A. P., która podnosi szacowaną pierwotnie przez powoda wartość o 39.292 zł. Tym samym powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz:

- kwoty 111.600 zł tytułem czynszu najmu możliwego do osiągnięcia w okresie od 1.09.2011r. do 31.08.2017r. (łącznie za 72 miesiące,

- kwoty 42.135,29 zł tytułem opłat wnoszonych do administracji wspólnoty mieszkaniowej.

- kwoty 31.104,55 zł tytułem odsetek od czynszu najmu, naliczanych za poszczególne miesiące do dnia 2.10.2017r.,

- kwoty 11.887,91 zł tytułem odsetek od opłat wnoszonych do administracji do dnia 2.10.2017r.,

wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 2 października 2017r. do dnia zapłaty.

Pismem z dnia 13 listopada 2019 roku (k. 241-244 akt sprawy) powód dokonał **rozszerzenia powództwa** domagając się zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kwoty 282.828 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 13 listopada 2019 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenia zwrotu kosztów postępowania.

Powód podał, że na wskazaną kwotę składają się:

- kwota 196.727 zł tytułem roszczenia dotychczasowego, tj. czynsz najmu i opłaty do administracji, za okres od dnia 1 września 2011 roku do dnia 31 sierpnia 2017 roku z odsetkami za opóźnienie do dnia 2 października 2017r.,
- kwota 29.126 zł odsetek za opóźnienie liczonych od kwoty 196.727 zł za okres od dnia 2 października 2017 roku do dnia 13 listopada 2019 roku,
- kwota 56.975 zł tytułem czynszu najmu i opłat do administracji za okres od dnia 1 września 2017 roku do dnia 31 października 2019 roku wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od wymagalności poszczególnych należności do dnia wymagalności tj. do dnia 13 listopada 2019r.

Powód podniósł, że rozszerzenie powództwa ma związek z dalszym trwaniem stanu utraconego czynszu i opłat oraz oświadczeniem biegłej sądowej, wskazującym na aktualność wartości rynkowej czynszu możliwej do uzyskania z tytułu wynajmu lokalu przy ul. (...) nr 6 w P..

Pozwany wniósł o oddalenie rozszerzonego powództwa.

Na dalszym etapie postępowania strony podtrzymywały swoje stanowiska, odnosząc się głównie do prowadzonego postępowania dowodowego. Powód złożył wniosek również o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W lokalu nr (...) nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) nieprzerwanie zamieszkiwali lokatorzy – B. R., A. R., M. R. (1), M. R. (2) i D. R.. Od 2007 roku nie uiszczali oni żadnych opłat z tytułu zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu.

Wyrokiem z dnia 13 października 2006 roku Sąd Rejonowy w Poznaniu, Wydział III Cywilny, w sprawie z powództwa M. Ł. przeciwko B. R., A. R., M. R. (1), M. R. (2), D. R. o eksmisję, sygnatura akt III C 755/06, nakazał pozwanym opuszczenie, opróżnienie i wydanie powódce lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku mieszkalnym numer (...) przy ul. (...) w P. (punkt 1 wyroku), orzekł o przysługującym pozwanym prawie do otrzymania lokalu socjalnego (punkt 2 wyroku), nakazał wstrzymać wykonanie wyroku w zakresie punktu 1 do czasu złożenia pozwanym przez Miasto P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (punkt 3 wyroku) i orzekł o kosztach procesu (punkt 4 wyroku).

Dowód: zaświadczenie (k.120 akt sprawy), oświadczenie (k.121 akt sprawy), wyrok z dnia 13 października 2006 roku (k.15 akt sprawy), zeznania i uzupełniające zeznania powoda S. S. (min. 09:48-33:52 e-protokołu z dnia 13 grudnia 2018 roku oraz min 01:19 – 16:15 e-protokołu z dnia 6.08.2019r.).

W dniu 12 grudnia 2006 roku B. R. złożyła w Urzędzie Miasta P. wniosek o realizację wyroku o eksmisję z prawem do lokalu mieszkalnego.

Dowód: wniosek (k.16 - 17 akt sprawy).

W dniu 17 września 2008 roku M. Ł. zawarła z S. S., w formie aktu notarialnego rep. (...), przed notariuszem L. Ż., umowę sprzedaży, mocą której sprzedała udział wynoszący 8/20 części w nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę gruntu o obszarze 0,0593 ha, objętej księgą wieczystą o numerze (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, za kwotę 315.000 zł. Powód stał się współwłaścicielem ww. nieruchomości, w której od czasu wyodrębnienia pierwszego lokalu powstała wspólnota mieszkaniowa. Na mocy ww. aktu notarialnego powodowi, w ramach posiadanego udziału, przysługiwało prawo do wyłącznego posiadania i korzystania z lokalu mieszkalnego

nr (...), składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o powierzchni ok. 81,33 m⁽²⁾ oraz lokalu mieszkalnego nr (...), składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o powierzchni 74,65 m⁽²⁾.

Dowód: akt notarialny rep. (...) z dnia 17 września 2008 roku (k.7-12 akt sprawy), zawiadomienie o wpisie w dziale II księgi wieczystej (k.13 akt sprawy)

Postanowieniem z dnia 11 września 2015 roku Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, Wydział I Cywilny, dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), poprzez wyodrębnienie m.in. lokali nr (...).

Dowód: zawiadomienie o wpisie w dziale III księgi wieczystej (k.14 akt sprawy).

30 września 2014r. (data nadania pisma w placówce pocztowej) powód złożył w Sądzie Rejonowym Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, wniosek o zawezwanie pozwanego do próby ugodowej z tytułu odszkodowania w łącznej wysokości 102.064,20 zł, obejmującego szkodę w postaci utraconych korzyści z tytułu najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy u. (...) w P. za okres 72 miesięcy oraz w postaci poniesionych przez S. S. kosztów zużytych przez lokatorów mediów. Kolejne dwa posiedzenia w ww. sprawie tj. z 16.12.2014r. i 5.02.2015r., na zgodny wniosek stron, celem przeprowadzenia pertraktacji ugodowych, zostały odroczone. Na posiedzeniu 10.02.2015r. przeciwnik wniosku oświadczył, że pomiędzy stronami nie doszło do porozumienia.

Dowód: dokumenty w aktach sprawy XII Co 197/14 Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu – wniosek o zawezwanie próby ugodowej i protokołu posiedzeń (k. 3-7, 14, 19 i 21).

Pismem z 18 września 2017r., doręczonym pozwanemu 19 września 2017r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 157.435 zł z tytułu należnego mu odszkodowania w związku z niedostarczeniem lokalu socjalnego lokatorom zajmującym lokal przy ul. (...) nr 6 w P. wyznaczając termin 10 dni na spełnienie świadczenia. Powód wskazał, że odszkodowanie to obejmuje szkodę w postaci czynszu do administratora nieruchomości oraz utracone korzyści – czynsz najmu, jaki mógłby uzyskać z tytułu wynajmowania spornego lokalu w okresie od 1 września 2011r. do 31 sierpnia 2017r.

Dowód: pismo z dnia 18 września 2017 roku (k. 36 akt sprawy).

Zarządcą nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w P. jest spółka (...) spółka z o.o. spółka komandytowa z siedzibą w P..

Powód uiszcza wszelkie należności na rzecz zarządcy, w szczególności opłatę za fundusz remontowy, koszty eksploatacyjne, wywóz nieczystości stałych, zimną wodę i kanalizację.

Dowód: zaświadczenie z 6.12.2018r. (k. 121), zeznania i uzupełniające zeznania powoda S. S. (min. 09:48-33:52 e-protokołu z dnia 13 grudnia 2018 roku oraz min 01:19 – 16:15 e-protokołu z dnia 6.08.2019r.).

Nieruchomość położona jest w centralnej części P., w niedalekiej odległości od (...), posiada bardzo dobrą dostępność komunikacją miejską. W bliskiej odległości znajdują się również spacerowe tereny nad W.. Nowe inwestycje powodują, że atrakcyjność lokalizacji zwiększa się.

Lokal nr (...) usytuowany jest na IV piętrze przedwojennej kamienicy, posiada skosy ścian. Składa się on z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, pomieszczenia gospodarczego i korytarza. Lokal wyposażony jest we wszelkie instalacje i podstawowe przybory w łazience i kuchni. Centralne ogrzewanie jest wspólne dla całego budynku z kotłowni. Lokal posiada drewniane podłogi, stolarka okienna i drzwiowa jest stara, okna podwójne, skrzynkowe.

Wartość czynszu wolnorynkowego, którą powód mógłby potencjalnie uzyskać za najem przedmiotowego lokalu, po dokonaniu remontu („odświeżenia”) tego lokalu do stanu umożliwiającego jego wynajęcie, w spornym okresie tj. od dnia 1 września 2011 roku do listopada 2019r. szacuje się na kwotę **1.550 zł miesięcznie**.

Lokal wymaga odświeżenia, jest zaniedbany przez zamieszkujących w nim lokatorów. Powinny być w nim odmalowane ściany, sufity, podłogi, okna oraz drzwi). Wartość takich prac, wykonanych systemem gospodarczym, szacuje się na kwotę ok. 35 – 50 zł / m², co daje koszt od ok. 2.600 zł – **3.700 zł**.

Dowód: opinia pisemna z 13.03.2019r. biegłej sądowej z dziedziny szacowania nieruchomości A. P. (k.127-147 akt sprawy), opinia uzupełniająca biegłej z 28.10.2019r. (k. 226-230 akt sprawy), opinia uzupełniająca z 6.11.2019r. (k. 239 akt sprawy), ustne wyjaśnienia biegłej (min.03:03-27:14 e-protokołu z dnia 30 maja 2019 roku, min. 04:39-19:32 e-protokołu z dnia 5 grudnia 2019 roku).

M. R. (1) (obecnie R.) była zameldowana przy ul. (...) nr 6 w P. w okresie od dnia 25 września 1985 roku do dnia 5 października 2010 roku.

A. R. była zameldowana przy ul. (...) nr 6 w P. w okresie od dnia 3 maja 1984 roku do dnia 8 maja 2013 roku.

B. R. była zameldowana przy ul. (...) nr 6 w P. w okresie od dnia 20 października 1978 roku do dnia 18 września 2017 roku.

Obecnie B. R., A. R. i M. R. (1) (obecnie R.) wymeldowały się z mieszkania przy ul. (...) nr 6 w P.. B. R. na pobyt czasowy, od dnia 1 sierpnia 2015 roku do dnia 27 lipca 2020 roku, zameldowana jest pod adresem ul. (...) w K.. A. R. jest zameldowana na pobyt stały pod adresem ul. (...) lok.31 w L.. Natomiast M. R. (1) (obecnie R.) zameldowana jest na pobyt stały pod adresem ul. (...) w P..

Przeciwko D. R. i M. R. (2) toczyły się postępowania administracyjne w sprawie o wymeldowanie z pobytu stałego w lokalu nr (...) przy ul. (...) w P., które zakończyły się umorzeniem postępowań z uwagi na brak przesłanek do wymeldowania ww. osób, a decyzje wydane w tym zakresie z dnia 3.11.2017r. i 5.12.2017r. są ostateczne.

W lokalu nadal zameldowani pozostają D. R., od dnia 11 kwietnia 1995 roku, i M. R. (2), od dnia 1 grudnia 1989 roku.

D. i M. R. (2) zamieszkują w lokalu, są przez powoda widywani na klatce schodowej. Nadto rozmawia z nimi telefonicznie. Ponadto na licznikach wody widoczne jest użycie. Zapis w systemie księgowym od dnia 1 czerwca 2018 roku wskazuje na zamieszkiwanie dwóch osób w lokalu. Na terenie nieruchomości widywana jest także B. R..

Naliczane przez zarządcę nieruchomości zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz opłaty za zużyte w spornym okresie media uiszczał powód S. S.. Fundusz remontowy i opłaty eksploatacyjne naliczane są w stosunku do powierzchni lokalu nr (...), wywóz nieczystości stałych wg. liczby osób zamieszkujących lokal, a zimna woda i kanalizacja według faktycznego zużycia.

Dowód: zaświadczenia (k.174-176 akt sprawy), zaświadczenie (k.188 akt sprawy), oświadczenie (k.121 akt sprawy), zaświadczenie (k.189 akt sprawy), oświadczenia zarządcy (k. 190 i 249), zaświadczenie (k.250 akt sprawy), zeznania i uzupełniające zeznania powoda S. S. (min. 09:48-33:52 e-protokołu z dnia 13 grudnia 2018 roku oraz min 01:19 – 16:15 e-protokołu z dnia 6.08.2019r.).

Pismem z dnia 8 listopada 2019 roku, doręczonym pozwanemu w tym samym dniu, powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 52.766 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wymagalności roszczenia do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego lokatorom zajmującym lokal nr (...) przy ul. (...) w P. oraz tytułem opłat do administracji za okres od dnia 1 września 2017 roku do dnia 31 października 2019 roku.

Dowód: wezwanie do zapłaty (k.246 akt sprawy).

W spornym okresie, zarządca nieruchomości naliczył, a powód poniósł następujące koszty zarządu nieruchomością wspólną i opłaty za zużyte media w odniesieniu do lokalu nr (...):

Rok 2011				
Miesiąc	Fundusz remontowy	Koszty eksploatacyjne	Wywóz nieczystości stałych	Z. i kanalizacja
Styczeń	188 zł	160,44 zł	105 zł	60,85 zł
Luty	188 zł	160,44 zł	105 zł	60,85 zł
Marzec	188 zł	254,59 zł	105 zł	60,85 zł
Kwiecień	188 zł	254,59 zł	105 zł	60,85 zł
Maj	188 zł	254,59 zł	105 zł	60,85 zł
Czerwiec	188 zł	254,59 zł	105 zł	60,85 zł
Lipiec	188 zł	254,59 zł	105 zł	60,85 zł
Sierpień	188 zł	254,59 zł	105 zł	60,85 zł
Wrzesień	188 zł	254,59 zł	105 zł	60,85 zł
Październik	188 zł	254,59 zł	105 zł	60,85 zł
Listopad	188 zł	254,59 zł	105 zł	60,85 zł
Grudzień	188 zł	254,59 zł	105 zł	62,97 zł
Razem	2.256 zł	2.866,77 zł	1.260 zł	732,32 zł

Rok 2012				

<i>Miesiąc</i>	<i>Fundusz remontowy</i>	<i>Koszty eksploatacyjne</i>	<i>Wywóz nieczystości stałych</i>	<i>Z. i kanalizacja</i>
Styczeń	188 zł	254,59 zł	105 zł	67,86 zł
Luty	188 zł	254,59 zł	105 zł	67,86 zł
Marzec	188 zł	254,59 zł	105 zł	67,86 zł
Kwiecień	188 zł	254,59 zł	105 zł	67,86 zł
Maj	188 zł	254,59 zł	105 zł	67,86 zł
Czerwiec	188 zł	254,59 zł	105 zł	67,86 zł
Lipiec	188 zł	254,59 zł	105 zł	67,86 zł
Sierpień	188 zł	254,59 zł	105 zł	67,86 zł
Wrzesień	188 zł	254,59 zł	105 zł	67,86 zł
Październik	188 zł	254,59 zł	105 zł	67,86 zł
Listopad	188 zł	254,59 zł	105 zł	67,86 zł
Grudzień	188 zł	254,59 zł	105 zł	67,86 zł
Razem	2.256 zł	3.055,08 zł	1.260 zł	814,32 zł

Rok 2013				
<i>Miesiąc</i>	<i>Fundusz remontowy</i>	<i>Koszty eksploatacyjne</i>	<i>Wywóz nieczystości stałych</i>	<i>Z. i kanalizacja</i>
Styczeń	188 zł	254,59 zł	85 zł	77,76 zł

Luty	206,80 zł	220,86 zł	85 zł	77,76 zł
Marzec	206,80 zł	220,86 zł	85 zł	77,76 zł
Kwiecień	206,80 zł	220,86 zł	85 zł	77,76 zł
Maj	206,80 zł	220,86 zł	85 zł	77,76 zł
Czerwiec	206,80 zł	220,86 zł	85 zł	77,76 zł
Lipiec	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	77,76 zł
Sierpień	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	77,76 zł
Wrzesień	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	77,76 zł
Październik	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	77,76 zł
Listopad	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	77,76 zł
Grudzień	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	77,76 zł
Razem	2.462,80 zł	2.684,08 zł	834 zł	933,12 zł

Rok 2014				
Miesiąc	Fundusz remontowy	Koszty eksploatacyjne	Wywóz nieczystości stałych	Z. i kanalizacja
Styczeń	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	90,13 zł
Luty	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	90,13 zł
Marzec	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	90,13 zł
Kwiecień	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	90,13 zł

Maj	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	90,13 zł
Czerwiec	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	90,13 zł
Lipiec	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	90,13 zł
Sierpień	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	90,13 zł
Wrzesień	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	90,13 zł
Październik	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	90,13 zł
Listopad	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	90,13 zł
Grudzień	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	90,13 zł
Razem	2.481,60 zł	2.650,35 zł	648 zł	1.081,56 zł

Rok 2015				
Miesiąc	Fundusz remontowy	Koszty eksploatacyjne	Wywóz nieczystości stałych	Z. i kanalizacja
Styczeń	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	90,13 zł
Luty	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	95,62 zł
Marzec	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	95,62 zł
Kwiecień	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	95,62 zł
Maj	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	95,62 zł
Czerwiec	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	95,62 zł
Lipiec	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	95,62 zł

Sierpień	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	95,62 zł
Wrzesień	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	95,62 zł
Październik	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	95,62 zł
Listopad	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	95,62 zł
Grudzień	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	95,62 zł
Razem	2.481,60 zł	2.650,35 zł	648 zł	1.141,95 zł

Rok 2016				
Miesiąc	Fundusz remontowy	Koszty eksploatacyjne	Wywóz nieczystości stałych	Z. i kanalizacja
Styczeń	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	95,62 zł
Luty	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	95,62 zł
Marzec	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	98,83 zł
Kwiecień	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	98,83 zł
Maj	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	98,83 zł
Czerwiec	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	98,83 zł
Lipiec	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	98,83 zł
Sierpień	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	98,83 zł
Wrzesień	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	98,83 zł
Październik	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	98,83 zł

Listopad	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	98,83 zł
Grudzień	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	98,83 zł
Razem	2.481,60 zł	2.650,35 zł	648 zł	1.179,54 zł

Rok 2017				
Miesiąc	Fundusz remontowy	Koszty eksploatacyjne	Wywóz nieczystości stałych	Z. i kanalizacja
Styczeń	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	98,83 zł
Luty	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	100,71 zł
Marzec	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	100,71 zł
Kwiecień	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	100,71 zł
Maj	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	100,71 zł
Czerwiec	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	100,71 zł
Lipiec	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	100,71 zł
Sierpień	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	100,71 zł
Wrzesień	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	100,71 zł
Październik	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	100,71 zł
Listopad	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	100,71 zł
Grudzień	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	100,71 zł
Razem	2.481,60 zł	2.650,35 zł	648 zł	1.206,64 zł

Rok 2018				
Miesiąc	Fundusz remontowy	Koszty eksploatacyjne	Wywóz nieczystości stałych	Z. i kanalizacja
Styczeń	206,80 zł	220,86 zł	54 zł	100,71 zł
Luty	206,80 zł	220,86 zł	54 z	-677,36 zł-
Marzec	206,80 zł	220,86 zł	54 z	35,68 zł
Kwiecień	206,80 zł	227,33 zł	54 z	35,68 zł
Maj	206,80 zł	227,33 zł	54 z	35,68 zł
Czerwiec	206,80 zł	227,33 zł	24 zł	35,68 zł
Lipiec	206,80 zł	227,33 zł	24 z	35,68 zł
Sierpień	206,80 zł	227,33 zł	24 z	35,68 zł
Wrzesień	206,80 zł	227,33 zł	24 z	35,68 zł
Październik	206,80 zł	227,33 zł	24 z	35,68 zł
Listopad	206,80 zł	227,33 zł	24 z	35,68 zł
Grudzień	206,80 zł	227,33 zł	24 z	35,68 zł
Razem	2.481,80 zł	2.708,55 zł	438 zł	-219,85 zł

Rok 2019				
Miesiąc	Fundusz remontowy	Koszty eksploatacyjne	Wywóz nieczystości stałych	Z. i kanalizacja

Styczeń	206,80 zł	227,33 zł	24 zł	35,68 zł
Luty	206,80 zł	227,33 zł	24 zł	35,68 zł
Marzec	206,80 zł	227,33 zł	24 zł	35,68 zł
Kwiecień	206,80 zł	227,33 zł	24 zł	35,68 zł
Maj	206,80 zł	227,33 zł	24 zł	35,68 zł
Czerwiec	206,80 zł	227,33 zł	24 zł	35,68 zł
Lipiec	206,80 zł	227,33 zł	28 zł	-184,65 zł
Sierpień	206,80 zł	227,33 zł	28 zł	33,87 zł
Wrzesień	206,80 zł	227,33 zł	28 zł	33,87 zł
Październik	206,80 zł	227,33 zł	28 zł	33,87 zł
Listopad	206,80 zł	227,33 zł	28 zł	33,87 zł
Razem	2.274,80 zł	2.500,63 zł	284 zł	164,91 zł

Dowód: naliczenia (k.29-35, 248 akt sprawy), oświadczenie (k.249 akt sprawy), zeznania i uzupełniające zeznania powoda S. S. (min. 09:48-33:52 e-protokołu z dnia 13 grudnia 2018 roku oraz min 01:19 – 16:15 e-protokołu z dnia 6.08.2019r.).

Pozwany do dnia zamknięcia rozprawy w niniejszej sprawie nie złożył uprawnionym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Okoliczność bezsporna.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o wyżej wymienione dokumenty urzędowe i prywatne, opinię zasadniczą biegłej sądowej mgr inż. A. P. wraz z opiniami uzupełniającymi i ustnymi wyjaśnieniami biegłej, a także zeznania i uzupełniające zeznania powoda S. S..

Wobec tego, iż strony nie podważały wiarygodności i autentyczności dokumentów urzędowych i prywatnych, a i Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu, należało uznać je za pełnowartościowy materiał dowodowy.

Sporną okolicznością w sprawie był fakt zamieszkiwania byłych najemców w spornym lokalu. Zarzuty pozwanego okazały się o tyle uzasadnione, że w okresie objętym pozwem w mieszkaniu nr (...) przy ul. (...) w P. z dużym prawdopodobieństwem nie zamieszkiwały: od października 2010r. – M. R. (1), od maja 2013r. – A. R., a od października 2017r. – B. R., przy czym była ona jeszcze widywana na posesji w 2018r. Jak wynika z zaświadczeń

zarządcy, fundusz remontowy i opłaty eksploatacyjne naliczane są w stosunku do powierzchni lokalu nr (...), wywóz nieczystości stałych wg. liczby osób zamieszkujących lokal, a zimna woda i kanalizacja według faktycznego zużycia. Nadto, jak oświadczył zarządca, przedstawione zaświadczenia o wysokości opłat wnoszonych na rzecz wspólnoty nieruchomości, uwzględniają ilość osób zamieszkujących lokal – od 1 czerwca 2018r. w systemie księgowym figurują dwie osoby. Analiza zestawień opłat wskazuje, iż faktycznie, w odniesieniu do opłat zależnych od ilości osób, ich wysokość zmienia się w czasie, w szczególności, od lipca 2013r. opłata za wywóz nieczystości stałych zmniejszyła się z 85 zł na 54 zł (co koreluje z okresem wymeldowania z lokalu A. R.), a od czerwca 2018r. opłata ta zmniejszyła się z 54 zł na 24 zł, co – choć nie ściśle, ale odpowiada wymeldowaniu się z lokalu przez B. R. we wrześniu 2017r. Data ta nie musi odpowiadać faktycznemu opuszczeniu lokalu przez B. R., gdyż jak wynika z oświadczenia zarządcy z 12 listopada 2019r. była ona widywana na nieruchomości jeszcze w 2019r. Z zaświadczeń o wysokości opłat wynika zatem, że zmiany składu osobowego w lokalu były uwzględniane przy naliczaniu wysokości opłat za media (wywóz nieczystości stałych, zimną wodę i kanalizację), a zatem są to dowody – dokumenty wiarygodne i przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy. Uwzględnić przy tym należy, że jak wynika z okoliczności sprawy, byli najemcy i lokatorzy spornego mieszkania, zwłaszcza ci obecnie zajmujący lokal tj. M. R. (2) i D. R., są osobami, które unikają kontaktu i nie współpracują z właścicielem lokalu i zarządcą. Z tego względu, nawet, gdyby uznać, że przedstawione wyliczenia, w zakresie naliczonych opłat za wywóz nieczystości stałych, zimną wodę i kanalizację w pewnych okresach nie są precyzyjne (co dotyczy miesięcy maja i czerwca 2013r., kiedy już z lokalu wymeldowała się A. R., a opłaty za wywóz nieczystości zmniejszono od lipca 2013r. oraz okresu od października 2017r. do maja 2018r., kiedy to pomimo wymeldowania B. R. nie zmniejszyła się opłata za wywóz nieczystości stałych, nastąpiło to od czerwca 2018r.), to należy zastosować przepis art. 322 kpc i uznać wysokość szkody poniesionej w tym zakresie przez powoda za udowodnioną (podobnie Sąd Okręgowy w Poznaniu w uzasadnieniu orzeczenia z dnia 29 stycznia 2008 w sprawie II Ca 2289/07). W myśl bowiem art. 322 kpc, jeżeli w sprawie o naprawienie szkody, o dochody, zwrot bezpodstawnego wzbogacenia lub o świadczenie z umowy o dożywocie, sąd uzna, że ściśle udowodnienie wysokości żądania jest niemożliwe lub nader utrudnione, może w wyroku zasądzić odpowiednią sumę według swojej oceny, opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy. W okolicznościach sprawy istotnym było również to, że powód ponosił omawiane opłaty, zgodnie z wyliczeniami zarządcy, a zatem szkoda przez niego poniesiona wyraża się wartościami wynikającymi z omawianych zaświadczeń (naliczeń) zarządcy. Dodatkowo wskazać należy, że pozwany nie sformułował odnośnie przedłożonych przez powoda wyliczeń omawianych opłat żadnych konkretnych zarzutów co do ich wysokości.

Chybione okazały się jednak zarzuty pozwanego, że powód nie wykazał, aby w spornym okresie lokal ten był w ogóle zamieszkiwany przez byłych najemców. Powód przedstawił bowiem szereg dowodów na tę okoliczność: przede wszystkim szczerze zeznawał na ten temat, a nadto przedstawił oświadczenie zarządcy o tym, że lokal jest nadal zamieszkały, a z zarządcą kontaktują się naprzemiennie M. R. (2) i D. R.. Dodatkowo z wyjaśnień biegłej sądowej wynikało, że w jej obecności podczas próby oględzin lokalu powód rozmawiał przez telefon z jednym z lokatorów, przy czym odmówił on wpuszczenia biegłej i powoda do mieszkania. Jeszcze wcześniej z uwagi na utrudnienia ze strony lokatorów termin ten został już zmieniony. Strony przedłożyły również niekwestionowane dokumenty urzędowe, dotyczące wymeldowania 3 osób oraz zameldowania i odmowy wymeldowania M. i D. R.. Dokumenty te również stanowią dowód tego, że w spornym okresie zamieszkiwały w lokalu co najmniej 4 osoby, przy czym A. R. wyprowadziła się wiosną 2013r., B. R. najprawdopodobniej jesienią 2018r., a dwie nadal zamieszkują w lokalu. Mając na uwadze różnorodność (dowody osobowe, dokumenty, wyjaśnienia biegłej), jak i rodzaj ww. dowodów (dokumenty urzędowe), Sąd uznał za niewiarygodne zeznania, a tym samym nieprzydatne dla sprawy zeznania świadka W. M., pracownika (...), z których wynika, że w spornym lokalu nikt nie mieszka. Są one bowiem sprzeczne z wyżej wymienionym, a obszernym i przekonującym materiałem dowodowym. Świadek, w odniesieniu do spornego okresu, był na terenie spornej nieruchomości łącznie tylko 4 razy, nigdy nikogo nie zastał, ani pomimo prośby nikt się z nim nie skontaktował. W ocenie Sądu, wynikało to m.in. ze wspomnianego już faktu unikania przez lokatorów z jakimikolwiek osobami, które mogą być przedstawicielami właściciela, zarządcy itp.

Ustalenie rynkowej wartości czynszu możliwego do osiągnięcia za najem lokalu nr (...) przy ul. (...) w P. wymagało wiadomości specjalnych w rozumieniu przepisu art. 278 § 1 k.p.c. Postanowieniem z dnia 13 grudnia 2018 roku Sąd dopuścił w tym zakresie dowód z pisemnej opinii biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości. Następnie

na wnioski obu stron opinia ta była uzupełniana – na wniosek powoda o oszacowanie czynszu za dalsze okresy, a na wniosek pozwanego o szacunkowy koszt remontu niezbędnego do wykonania w spornym lokalu celem umożliwienia wynajęcia go na wolnym rynku.

W ocenie Sądu, przekonującym dowodem w ww. zakresie są opinia główna i uzupełniające biegłej A. P.. Wskazać należy, że ma ona duże doświadczenia zawodowe w wydawaniu opinii w analogicznych sprawach. W ocenie Sądu, w sposób rzeczowy i stanowczy w swoich wyjaśnieniach ustosunkowała się do uwag do opinii, a zgłoszonych przez pozwanego.

Podstawowy zarzut pozwanego odnośnie sporządzonych przez biegłą opinii dotyczył tego, że zostały wydane bez dokonania oględzin mieszkania (biegła dokonała jedynie oględzin nieruchomości). W ocenie Sądu, ta okoliczność nie mogła być przeszkodą do opiniowania. Powód nie może bowiem ponosić negatywnych konsekwencji procesowych, jak i materialnoprawnych tego, że lokatorzy nie opuścili lokalu, gdyż pozwany nie wskazał im lokalu socjalnego, zgodnie z wyrokiem sądu, jak i tego, że osoby zamieszkujące lokal odmówiły udostępnienia lokalu właścicielowi, jak i biegłej sądowej. W tej sytuacji, biegła zasadnie przyjęła do wyceny założenie o podstawowym standardzie i wyposażeniu lokalu. Istotne jest, że jak wynika z zeznań biegłej użycie przez nią określenia, że mieszkanie jest „mocno zdewastowane” stanowiło nadużycie, skrót myślowy, gdyż z dokumentów zgromadzonych w aktach wynikało, że lokatorzy nie dbali o mieszkanie, było ono zatem zaniedbane, a nie zdewastowane. Potwierdziły tę okoliczność uzupełniające zeznania powoda, w których wskazał, że po nabyciu udziału w nieruchomości oglądał mieszkanie i nie było ono zdewastowane. Poza tym jak wskazała biegła, donośnie lokalu nr (...) zostało wydane zaświadczenie o jego samodzielności, w konsekwencji wszelkie kryteria techniczne dla lokalu mieszkalnego musiały zostać spełnione. W ocenie Sądu, ciężar dowodu, że lokal był zdewastowany, a nie jedynie zaniedbany spoczywał na pozwanym (art. 6 kc w zw. z art. 232 kpc). Pozwany nie naprowadził w tym zakresie żadnych wiarygodnych dowodów.

Z wyjaśnień biegłej wynikało, że stosownie do przyjętego podstawowego standardu lokalu, dobrała również do wyceny lokale porównawcze, przy czym nie wszystkie znajdowały się w budynkach wyremontowanych. Biegła wyjaśniła przy tym dlaczego przyjęła, że w przypadku tego mieszkania jego lokalizacja ma istotny (50%) wpływ na cenę. Ulica (...) położona jest bowiem w ścisłym centrum P., gdzie lokalami do wynajęcia zainteresowani są głównie studenci z uwagi na bliskość różnych uczelni, dużą dostępność komunikacji miejskiej oraz dostępność kultury i rozrywki. W przypadku lokali pod najem studencki – który jak jednocześnie zaznaczyła biegła nie jest najmem lokalu użytkowego – lokalizacja jest cechą o większym znaczeniu niż standard lokalu. Odnośnie stanu technicznego budynku, pomimo, że w części opisowej biegła wskazała, że jest on w dobrym stanie technicznym, elewacja i klatki schodowe są po remoncie, to do szacunku przyjęła, że stan techniczny budynku jest przeciętny i przypisała tej cesze wagę 15%. Biegła dla poparcia prawidłowości oszacowanej przez nią stawki czynszu (20,74 zł / m²) przedłożyła wydruk z wynikami badań NBP O/O w P., a obejmujący średnie stawki czynszów najmu lokali w P. w okresie od I kw. 2013r. do II kw. 2019r. (k. 259). Stawka oszacowana przez biegłą jest niższa niż wskazane w wydruku stawki średnie. Z uwagi na powyższe, zdaniem Sądu, niezasadny okazał się również wniosek pozwanego o poddanie ocenie prawidłowości opinii biegłej A. P. przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych w oparciu o przepis art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Nie budziło jednak wątpliwości biegłej, że lokal przez wynajęciem musi być odświeżony (odmalowania wymagają ściany, sufity, podłogi, okna i drzwi), choćby metodą gospodarczą, czego koszt biegła oszacowała jako 35 zł – 50 zł za jeden metr kwadratowy. Biegła wyjaśniła przy tym jakimi kryteriami się kierowała dokonując tego szacunku. W ocenie Sądu, biegła dokonała prawidłowego szacunku, uwzględniając okoliczności sprawy oraz to, że nie zostało wykazane przez pozwanego, aby sporny lokal był zdewastowany, a tym samym aby wymagał remontu o większym zakresie. Z tego też względu, jako zbędny dla rozstrzygnięcia, Sąd oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny budownictwa lądowego (art. 235² § 1 pkt. 2 i 5 kpc) celem ustalenia zakresu i kosztów niezbędnego remontu. Podkreślić trzeba, że był to również wniosek spóźniony – mógł być zgłoszony w odpowiedzi na pozew, a najpóźniej w piśmie z 3 maja 2019r. Przeprowadzenie tego dowodu jedynie przedłużyłoby postępowanie, a to z uwagi na fakt, że zajmujące lokal osoby nie wpuszczają do niego właściciela, zarządcy, nie wpuścili biegłej. Z tego

tez względu omawiana opinia byłaby wyłącznie i dalece hipotetyczna (wobec braku zaferowania przez pozwanego innych dowodów na okoliczność aktualnego stanu spornego lokalu).

W tych okolicznościach stwierdzić należy, że z uwagi na brak możliwości dostępu do środka lokalu, odnośnie oszacowania wysokości stawki czynszu wolnorynkowego możliwego do osiągnięcia za najmem lokalu nr (...) przy ul. (...) w P., jak i kosztu remontu tego lokalu niezbędnego do umożliwienia takiego najmu, ściśle udowodnienie wysokości żądania przez powoda jest niemożliwe, a przynajmniej nader utrudnione.

W ocenie Sądu, zeznania powoda były szczere, konsekwentne, znajdujące potwierdzenie w dowodach z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, a tym samym wiarygodne i przydatne dla rekonstrukcji stanu faktycznego. Pozwany zeznań tych w żadnej mierze nie zakwestionował.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się częściowo uzasadnione.

Wobec zgłoszonego przez pozwanego zarzutu braku legitymacji czynnej powoda, istotnym dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie było zatem w pierwszej kolejności rozstrzygnięcie zasadności tej kwestii.

Pojęcie legitymacji procesowej oznacza materialne uprawnienie do występowania w konkretnym procesie cywilnym w charakterze strony procesowej (powodowej lub pozwanej). Innymi słowy powód musi być uprawniony do występowania z określonym roszczeniem (legitymacja procesowa czynna), a pozwany zobowiązany do jego zaspokojenia (legitymacja procesowa bierna). Legitymacja procesowa zaliczana jest do merytorycznych przesłanek postępowania cywilnego. Brak legitymacji procesowej po którejkolwiek ze stron procesu powoduje oddalenie powództwa.

W ocenie Sądu powód jest legitymowany czynnie do dochodzenia przedmiotowego żądania. Powód bowiem, jako nabywca udziałów 8/20 części w prawie własności nieruchomości położonej przy ul. (...) w P., posiadający uprawnienie do wyłącznego korzystania z lokalu nr (...), co wynika z treści aktu notarialnego z 17 września 2009r., a następnie jako właściciel samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...), posiada legitymację czynną do złożenia wniosku o nadanie wyrokowi eksmisyjnemu z dnia 13 października 2006r. w sprawie o sygn. akt II C 755/06, na swoją rzecz klauzuli wykonalności, w trybie art. 788 § 1 kpc (przejście uprawnień w związku z nabyciem udziału w nieruchomości z prawem wyłącznego korzystania m.in. z lokalu nr (...)) w zw. z art. 786 kpc. Warunkiem uzyskania przez wierzyciela (powoda) klauzuli wykonalności na wyrok eksmisyjny, jest jednak wykazanie, że pozwany złożył byłym najemcom ofertę najmu lokalu socjalnego tj. dostarczenie dowodu zdarzenia, od którego uzależnione jest wykonanie tytułu egzekucyjnego. Powód nie mógł się jednak ubiegać nadanie na jego rzecz klauzuli wykonalności w trybie art. 786 kpc, gdyż pozwany do tej pory nie zaferował uprawnionym lokalu socjalnego, a tym samym powód nie mógł przedłożyć ww. dokumentu. Nie pozbawia go to jednak legitymacji czynnej w rozpoznawanej sprawie. Co więcej, powód nabywając udział w nieruchomości wspólnej (w dacie 17.09.2008r. w nieruchomości wyodrębniony był co najmniej 1 lokal), posiadał legitymację czynną domagania się od pozwanego odszkodowania. Wzajemne stosunki współwłaścicieli, dotyczące zarządu rzeczą wspólną, w tzw. małej wspólnotcie (art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali) uregulowane są w przepisach art. 199 kc – 209 kc. W myśl art. 207 kc pożytki i przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Zasada wynikająca z cytowanego przepisu znajduje zastosowanie wtedy, gdy współwłaściciele nie postanowili inaczej (jest to przepis dyspozytywny). Zasada podziału pożytków i przychodów według wielkości udziałów nie ma zastosowania, gdy współwłaściciele zawarli umowę o podział nieruchomości do korzystania (quoad usum) i każdy z nich korzysta na zasadzie wyłączności z określonej fizycznie części nieruchomości (St. Rudnicki, op. cit. str. 253). Jeżeli współwłaściciele określą prawo do korzystania z wydzielonej części rzeczy przez współwłaściciela w sposób wyłączny, to istnieje domniemanie, że temu współwłaścicielowi przypadają pożytki i dochody z rzeczy również w sposób niepodzielny (tak: Sąd Apelacyjny w Gdańsku w sprawie I Acr 400/93, ONSA 6/94, poz. 33, Sąd Najwyższy w uchwale z 13.02.1981 r., III CZP 72/80, OSNCP 1981/11/207). Z aktu notarialnego z 17 września 2008r. wynika, że powód nabywając udział w nieruchomości przy ul. (...) w P., wstąpił w sytuację

prawną zbywcy, tj. przysługiwało mu prawo wyłącznego posiadania i korzystania z lokali nr (...), a tym samym jest wyłącznie uprawniony do pobierania pożytków i dochodów z rzeczy, a tym samym do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych zgłoszonych w niniejszej sprawie. Powód posiada taką legitymację jako właściciel wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr (...).

Pozwany podniósł również zarzut przedawnienia spornego roszczenia. Okazał się on nieuzasadniony. Powód 30 września 2014r. złożył w Sądzie wniosek o zavezwanie pozwanego do próby ugodowej wniosek o zavezwanie pozwanego do próby ugodowej z tytułu odszkodowania w łącznej wysokości 102.064,20 zł, obejmującego szkodę w postaci utraconych korzyści z tytułu najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy u. (...) w P. za okres 72 miesięcy oraz w postaci poniesionych przez S. S. kosztów zużytych przez lokatorów mediów. Wniosek ten przerwał bieg przedawnienia roszczeń za okres 3 lat wstecz (art. 442¹ § 1 kc w zw. z art. 123 pkt. 1 kpc), czyli za okres od 1 września 2011r. Dochodzone przez powoda roszczenie odszkodowawcze nie ma charakteru okresowego. Wymagalne jest po wezwaniu dłużnika do zapłaty (art. 455 kc). Złożenie wniosku o zavezwanie do próby ugodowej 30 września 2011r. było zatem wystarczające, aby przerwać bieg przedawnienia ww. okres tj. włącznie z miesiącem wrześniem 2011r. Nie jest uzasadniony zarzut pozwanego, aby złożenie tego wniosku nie miało na celu dochodzenia spornego roszczenia, a jedynie przerwanie biegu przedawnienia. Z analizy akt sprawy XII Co 197/14 wynika, że powód prowadził z pozwanym negocjacje i z tego powodu posiedzenie pojednawcze było dwukrotnie odraczane. Ostatecznie do zawarcia ugody nie doszło, co nie oznacza, że powód nie złożył ww. wniosku w celu realizacji swojego roszczenia.

W myśl art. 124 § 1 kpc po każdym przerwaniu przedawnienia biegnie ono na nowo. Postępowanie pojednawcze zakończyło się 10 lutego 2015r. Przedawnienie roszczeń wymagalnych za okres od 1 września 2011r. do 10 lutego 2015r., zaczęło zatem ponownie biec od dnia 10 lutego 2015r. Termin 3 letni upłynąłby 10 lutego 2018r. Ten dzień był jednak sobotą, a następny niedzielą, czyli dniem wolnym od pracy. Termin oznaczony w tygodniach, miesiącach lub latach kończy się z upływem dnia, który nazwą lub datą odpowiada początkowemu dniowi terminu, a gdyby takiego dnia w ostatnim miesiącu nie było – w ostatnim dniu tego miesiąca (art. 112 zd. 1 kc). W myśl art. 115 kc jeżeli koniec terminu do wykonania czynności przypada na dzień ustawowo wolny od pracy lub na sobotę, termin upływa następnego dnia, który nie jest dniem wolnym od pracy ani sobotą. Powód zatem mógł skutecznie złożyć pozew, obejmujący roszczenia od 1 września 2011r. w dniu 12 lutego 2018r. tj. poniedziałek, co też uczynił.

Podstawę prawną żądania właściciela lokalu odszkodowania od Gminy, na którą ustawodawca w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. jedn. Dz.U. z 2005 r. nr 31 poz.266 z póź. zm.) nałożył ustawowy obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego na podstawie wyroku orzekającego eksmisję, stanowi art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, zgodnie z którym jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.). Od dnia 21 kwietnia 2019r. przepis ten otrzymał brzmienie: Jeżeli osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy wyroku gmina nie dostarczyła lokalu, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 r. poz. 1025, 1104, 1629, 2073 i 2244 oraz z 2019 r. poz. 80), przez co jednak nie zmieniła się jego treść normatywna.

Cytowany przepis określa zasady odpowiedzialności odszkodowawczej gmin za niedostarczenie lokalu socjalnego. Odpowiedzialność gminy powstaje w sytuacji, gdy nie dostarcza ona lokalu socjalnego osobie, której uprawnienie do uzyskania najmu lokalu socjalnego wynika z wyroku sądowego. W wypadku niewskazania lokalu socjalnego właściciel mieszkania z reguły ponosi szkodę, ponieważ musi tolerować zajmowanie jego lokalu przez osoby nieuprawnione. Na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, Sąd orzekający eksmisję z prawem do lokalu socjalnego nakazuje wstrzymanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu takiego lokalu. Dostarczenie lokalu socjalnego przez gminę stanowi jedyny możliwy sposób wykonania wyroku eksmisyjnego. Ustawa o ochronie praw lokatorów przesądza tylko przyczynę powstania odpowiedzialności odszkodowawczej oraz to, że roszczenie w stosunku do gminy przysługuje właścicielowi opróżnianego lokalu. Nie określa jednak zasady

odpowiedzialności ani wielkości odszkodowania. W tym zakresie art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów odsyła do art. 417 kc, który stanowi w § 1, iż 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, a w § 2, iż jeżeli wykonywanie zadań z zakresu władzy publicznej zlecono, na podstawie porozumienia, jednostce samorządu terytorialnego albo innej osobie prawnej, solidarną odpowiedzialność za wyrządzoną szkodę ponosi ich wykonawca oraz zlecająca je jednostka samorządu terytorialnego albo Skarb Państwa.

Jest to ogólna podstawa odpowiedzialności podmiotów sprawujących władzę publiczną za szkody wyrządzone przy wykonywaniu władzy. Przesłanką odpowiedzialności jest w tym wypadku bezprawność powodującego szkodę działania lub zaniechania określonego organu. Odpowiedzialność ta została oparta na zasadzie ryzyka, ma więc charakter obiektywny, wystarczające do jej zaistnienia jest wykazanie bezprawności działania lub zaniechania podmiotu sprawującego władzę, bez konieczności ustalania przyczyn powstania takiej sytuacji. Zakres odpowiedzialności jest wyznaczany w oparciu o koncepcję adekwatnego związku przyczynowego, a więc powstanie szkody musi być związane z niewskazaniem lokalu socjalnego w celu wykonania wyroku eksmisyjnego (art. 361 § 1 k.c). Odszkodowanie obejmuje całą szkodę, zarówno poniesione przez właściciela lokalu straty - *damnum emergens* - jak i utracone zyski - *lucrum cessans* (art. 361 § 2 kc).

Przyznanie przez Sąd uprawnienia do lokalu socjalnego powoduje obligatoryjne wstrzymanie wykonania eksmisji do czasu dostarczenia przez gminę lokalu socjalnego (art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów). Obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego obciąża gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu (art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów). Bez dostarczenia lokalu socjalnego przez gminę nie ma możliwości wykonania wyroku eksmisyjnego. Właściciel lokalu objętego wyrokiem nie może we własnym zakresie zapewnić lokalu socjalnego dla osób eksmitowanych. Jest on natomiast zmuszony do tolerowania dalszego zamieszkiwania w jego lokalu osób objętych wyrokiem eksmisyjnym. Na skutek wydania wyroku eksmisyjnego z prawem do lokalu socjalnego powstają trójstronne relacje pomiędzy właścicielem lokalu, osobami eksmitowanymi oraz gminą zobowiązaną do dostarczenia odpowiedniego lokalu. Osoby uprawnione powinny bez zwłoki uzyskać najem lokalu socjalnego, co zabezpieczy ich podstawowe potrzeby mieszkaniowe. Pozostawanie ich w dotychczas zajmowanym lokalu do czasu dostarczenia lokalu socjalnego ma bowiem charakter tymczasowy. Natomiast wykonanie przez gminę nałożonego przez Sąd obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego umożliwi właścicielowi swobodne korzystanie ze swojego prawa. Dostarczanie osobom eksmitowanym lokali socjalnych stanowi więc konkretyzację jednego z podstawowych zadań własnych samorządu gminnego, jakim jest obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Z jednej strony stanowi instrument przeciwdziałania bezdomności, a z drugiej pozwala na wykonywanie wyroków eksmisyjnych. Zadanie to ma również charakter obligatoryjny, ponieważ dostarczenie lokalu socjalnego jest niezbędnym warunkiem wykonania wyroku eksmisyjnego. Niedostarczenie przez gminę lokalu socjalnego w celu wykonania wyroku eksmisyjnego stanowi bezprawne zaniechanie wykonywania obowiązku wynikającego z ustawy.

Do przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 417 § 1 kc należy szkoda wyrządzona przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej oraz adekwatny związek przyczynowy między tym działaniem lub zaniechaniem a szkodą. „Niezgodność z prawem” w świetle art. 417 § 1 kc musi być rozumiana ściśle, tj. jako sprzeczność wyłącznie z przepisami prawa. Pojęcie zaniechania dotyczy zaś tych sytuacji, w których obowiązek określonego działania jest skonkretyzowany w przepisie prawa i można ustalić, na czym konkretnie miałyby polegać zachowanie przy wykonywaniu władzy publicznej, aby do szkody nie doszło. Wskazanie jako podstawy odpowiedzialności art. 417 k.c. oznacza, że przesłanką powstania odpowiedzialności jest stwierdzenie niewykonania przez gminę swojego obowiązku, niezależnie od przyczyn takiego stanu rzeczy. Natomiast odpowiedzialność odszkodowawcza gminy nie jest w żaden sposób uzależniona od faktu jej ewentualnego zawinienia, a jedynie od faktu nie wywiązania się nałożonego przez ustawę obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobie do niego uprawnionej. Podstawą odpowiedzialności z art. 417 § 1 kc jest wyłącznie „niezgodne z prawem” działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej, nie ma, zatem znaczenia, czy działanie to lub zaniechanie było subiektywnie

zawinione. Wobec powyższego obiektywne przeszkody (brak środków w budżecie) uniemożliwiającej pozwanej Gminie dostarczenie lokali socjalnych wszystkim uprawnionym, nie niweczą odpowiedzialności odszkodowawczej Gminy. Jednocześnie ustawa ta nie przewiduje możliwości uchylenia się gminy od tego obowiązku, ani odroczenia jego wykonania. Wystarczającym dla przyjęcia istnienia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej jest ustalenie, co bezspornie w niniejszej sprawie miało miejsce, bezprawności w działaniu pozwanej, polegającej wyłącznie na niewykonaniu obowiązku z art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów względem B. R., A. R., M. R. (2) i D. R. w okresie objętym żądaniem pozwu. Wyrok eksmisyjny przeciwko powyżej wymienionym osobom, a przyznający im prawo do lokalu socjalnego, zapadł 13 października 2006r., a Miasto P. od tego czasu, nie zapewniła im lokalu socjalnego. Z ustaleń Sądu wynika, że M. R. (1) wyprowadziła się ze spornego lokalu w 2010r., a zatem fakt niedostarczenia jej lokalu socjalnego nie miał znaczenia dla zaistnienia szkody powoda.

Niedostarczenie przez gminę lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego na podstawie wyroku eksmisyjnego jest, zatem niezgodnym z prawem zaniechaniem, gdyż stanowi zaprzeczenie zachowania uwzględniającego nakaz wynikający z normy prawnej. Nie ulega również wątpliwości, iż niedostarczenie przez pozwaną Gminę lokalu socjalnego uniemożliwiło powodowi swobodne dysponowanie lokalem zajmowanym przez byłych lokatorów. Szkada doznana przez powoda pozostaje przy tym w adekwatnym związku przyczynowym z niedostarczeniem lokalu socjalnego byłym lokatorom (art. 361 § 1 kc). Gdyby, bowiem Miasto P. zapewniło byłym lokatorom lokal socjalny niezwłocznie po zapadnięciu ww. wyroku albo choćby na pewien czas przed okresem objętym powództwem, wówczas strata powoda z tytułu niemożności swobodnego dysponowania przedmiotowymi lokalami i nieuiszczenia przez byłych lokatorów opłat eksploatacyjnych za mieszkanie byłaby niższa, lub w ogóle by nie powstała.

Nie ma przy tym, dla powstania szkody w zakresie czynszu najmu możliwego do uzyskania na wolnym rynku (*lucrum cessans*), fakt, że w spornym okresie wyprowadziły się z lokalu A. R. (w maju 2013r.) oraz B. R. (we wrześniu 2017r.).

W myśl art. 18 ust. 2 cytowanej ustawy zasadą jest, że odszkodowanie należne od osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, gdyby wynajął na wolnym rynku mieszkanie. W podstawowym zakresie jest to zatem szkoda z tytułu utraty możliwości wynajęcia lokalu, co jest wynikiem zajmowania lokali przez każdą z osób uprawnionych (tak: wyrok SA w Warszawie z 24.05.2017r., VI ACa 281/16, publ. Lex). W rozpoznawanej sprawie, wystarczającym dla powstania szkody powoda w omawianym zakresie jest fakt zajmowania lokalu przez choćby dwóch lokatorów M. R. (2) i D. R. przez cały sporny okres. Zajmowanie lokalu choćby przez jedną osobę wyłącza możliwość wynajęcia lokalu na wolnym rynku.

Poza odszkodowaniem obliczonym w sposób powyższy właściciel może się domagać odszkodowania uzupełniającego, jeżeli „odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat”. Odszkodowanie za korzystanie z lokalu w znaczeniu, jakie mu nadaje art. 18 ust. 1 ustawy, jest od wysokości szkody niezależne, tj. nie pozostaje w żadnym związku z ewentualnymi zaistniałymi stratami – zresztą nawet nie służy do pokrycia strat, a raczej ma zapewnić naprawienie potencjalnych, utraconych korzyści, których wysokość jest sztywno wyznaczona przez ustawodawcę. Stąd też jeżeli wystąpią jakiegokolwiek straty, to nigdy nie będą one pokryte przez odszkodowanie za korzystanie z lokalu, obliczone stosownie do art. 18 ust. 2 zd. pierwsze ustawy, a hipoteza art. 18 ust. 2 zd. drugiego będzie zawsze zrealizowana, gdy wystąpią jakiegokolwiek straty związane z korzystaniem z lokalu, bez względu na to ile wyniosło odszkodowanie za korzystanie z lokalu. Obowiązek odszkodowawczy z art. 18 ustawy trwa tak długo, jak długo istnieje obowiązek gminy dostarczenia lokalu socjalnego. Gdy odpadnie przyczyna, dla której orzeczono uprawnienie do lokalu socjalnego ustaje również odszkodowawczy obowiązek gminy. Obowiązek ten kończy się z chwilą złożenia przez gminę lokatorowi oferty zawarcia umowy o lokal socjalny lub też uzyskania przez lokatora możliwości zamieszkania w innym lokalu. Odpowiedzialność gminy za szkodę wynikłą z zajmowania lokalu bez tytułu prawnego przez osobę uprawnioną z mocy wyroku do lokalu socjalnego oraz tej osoby jest odpowiedzialnością *in solidum* i jako taka nie ma cech odpowiedzialności subsydiarnej w stosunku do obowiązku tej osoby wynikającego z art. 18 ust. 1 i 2 cytowanej ustawy (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2007 r. sygn. akt III CZP 121/07, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2008 r., sygn. akt V CSK 31/08). Odpowiedzialność gminy jest, zatem samoistna i niezależna od odpowiedzialności byłego lokatora.

Odszkodowanie uzupełniające, przysługujące właścicielowi lokalu na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, może obejmować opłaty związane z korzystaniem z lokalu (por uchwała SN z 16.05.2012r., III CZP 12/12).

Wysokość czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, należy ustalić, porównując uzyskiwane na rynku stawki czynszowe w umowach najmu zawieranych w czasie, gdy ustalana jest wysokość odszkodowania, przy czym należy porównywać lokale o podobnych cechach.

Jak już wyżej wskazano, podstawowy zarzut pozwanego odnośnie sporządzonych przez biegłą opinii dotyczył tego, że zostały wydane bez dokonania oględzin samego mieszkania (biegła dokonała jedynie oględzin nieruchomości). W ocenie Sądu, ta okoliczność nie mogła być przeszkodą do opiniowania, jak i wyrokowania. Powód nie może bowiem ponosić negatywnych konsekwencji procesowych, jak i materialnoprawnych tego, że lokatorzy nie opuścili lokalu, gdyż pozwany nie wskazał im lokalu socjalnego, zgodnie z wyrokiem sądu, jak i tego, że osoby zamieszkujące lokal odmówiły udostępnienia lokalu właścicielowi, jak i biegłej sądowej. W tej sytuacji, biegła zasadnie przyjęła do wyceny założenie o podstawowym standardzie i wyposażeniu lokalu. Istotne jest, że jak wynika z zeznań biegłej użycie przez nią określenia, że mieszkanie jest „mocno zdewastowane” stanowiło nadużycie, skrót myślowy, gdyż z dokumentów zgromadzonych w aktach wynikało, że lokatorzy nie dbali o mieszkanie, było ono zatem zaniedbane, a nie zdewastowane. Potwierdziły tę okoliczność uzupełniające zeznania powoda, w których wskazał, że po nabyciu udziału w nieruchomości oglądał mieszkanie i nie było ono zdewastowane. Z wyjaśnień biegłej wynikało, że stosownie do przyjętego podstawowego standardu lokalu, dobrała również do wyceny lokale porównawcze, przy czym nie wszystkie znajdowały się w budynkach wyremontowanych.

Za niezasadne zatem, w okolicznościach sprawy, należało uznać stanowisko pozwanego, który za pozbawione podstawy prawnej uznał określenie wysokości czynszu najmu przez biegłą w oparciu o stan spornego lokalu już po dokonaniu remontu. Po pierwsze zważyć trzeba, iż powód wyraził gotowość dokonania remontu (odświeżenia) lokalu bezpośrednio po opuszczeniu lokalu przez lokatorów. Gdyby hipotetycznie przyjąć, że z uwagi na obecny stan lokalu nr (...) powód nie byłby w stanie – bez swojej winy – wynająć lokalu mieszkalnego, to w ocenie Sądu, takie stanowisko byłoby w istocie obciążeniem powoda odpowiedzialnością za czyn niedozwolony pozwanego polegający na braku dostarczenia lokalu socjalnego. Zważyć należy bowiem, że zostało przez powoda wykazane, że jedyną przeszkodą w dokonaniu remontu lokalu jest obecność w nim byłych lokatorów, która to z kolei spowodowana jest brakiem wywiązania się przez pozwanego z obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego. Stąd oczywistym dla Sądu było, iż ustalenie wartości odszkodowania winno uwzględniać stan spornego lokalu po dokonaniu niezbędnego remontu.

Jak wynika z ustaleń Sądu, wysokość stawki czynszu, którą powód mógłby uzyskać za najem lokalu nr (...) przy ul. (...) w P., w całym spornym okresie tj. od 1 września 2011r. do 31 października 2019r. wynosi 1.550 zł miesięcznie. Nawet, gdyby uznać, że z uwagi na brak oględzin lokalu jest to stawka szacunkowa, to w ocenie Sądu, w sprawie znajdzie zastosowanie przepis art. 322 kp.c, który stanowi, że jeżeli w sprawie o naprawienie szkody, o dochody, zwrot bezpodstawnego wzbogacenia lub o świadczenie z umowy o dożywocie, sąd uzna, że ściśle udowodnienie wysokości żądania jest niemożliwe lub nader utrudnione, może w wyroku zasądzić odpowiednią sumę według swojej oceny, opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy. Z uwagi na brak możliwości dostępu do lokalu, nie ma możliwości oszacowania spornej stawki czynszu po dokonaniu oględzin lokalu. Można natomiast przyjąć pewne założenia, w oparciu o dostępny materiał dowodowy tj., dokumenty, oględziny samej nieruchomości oraz zeznania powoda, z których wynikało, że lokal nie jest zdewastowany, ale zaniedbany.

Nie budziło przy tym wątpliwości biegłej, ani Sądu, że lokal przez wynajęciem musi być odświeżony (odmalowania wymagają ściany, sufity, podłogi, okna i drzwi), choćby metodą gospodarczą, czego koszt biegła oszacowała jako 35 zł – 50 zł za jeden metr kwadratowy. Z uwagi na to, że mieszkanie od wielu lat zajmowane jest przez byłych lokatorów, Sąd przyjął, że należy przyjąć maksymalną oszacowaną przez biegłą stawkę kosztu remontu tj. 50 zł / m², czyli koszt 3.700 zł.

Powód, aby uzyskać oszacowany przez biegłą czynsz najmu 1.550 zł miesięcznie, musi najpierw wykonać ww. remont lokalu, czyli ponieść powyższy nakład, który – w ocenie Sądu – umniejsza szkodę przez niego poniesioną na skutek

zaniechania pozwanego. Sąd przyjął również, że przeprowadzenie omawianych prac w lokalu wymaga około miesiąca czasu, w którym powód nie będzie mógł wynajmować lokalu (będzie on wyłączony z użytku).

Podkreślić przy tym należy, iż ocena zakresu szkody pozostającej w normalnym związku przyczynowym ze zdarzeniem stanowiącym źródło szkody powinna opierać się na porównaniu stanu majątku poszkodowanego istniejącego po wystąpieniu zdarzenia wyrządzającego szkodę, z możliwym stanem tego majątku w przypadku gdyby zdarzenie to nie wystąpiło, z uwzględnieniem warunku, czy stan ten jest typowym, zazwyczaj występującym następstwem zdarzenia wyrządzającego szkodę.

Powyższe zatem nakazuje umniejszyć należne powodowi odszkodowanie w postaci utraconych korzyści o wartość remontu lokalu (3.700 zł) oraz o jednomiesięczny czynsz najmu (1.550 zł). W okresie od 1 września 2011r. do 31 października 2019r. czyli za 98 miesięcy powód mógłby uzyskać z najmu lokalu nr (...) położonego przy ul (...) w P. czynsz najmu w wysokości 151.900 zł. Kwotę tę należy umniejszyć o 5.250 zł (3.700 zł + 1.550 zł), które są niezbędne (remont oraz miesiąc czasu wyłączenia lokalu z użytku) do uzyskania ww. czynszu najmu. Różnica stanowi kwotę **146.650 zł** odszkodowania z tytułu **utraconych korzyści**.

Jeśli chodzi o odszkodowanie uzupełniające, to powód dochodził kwoty stanowiącej sumę opłat naliczonych przez zarządcę za okres od 1 września 2011r. do 31 października 2019r., a które obejmowały: fundusz remontowy, koszty eksploatacyjne, wywóz nieczystości stałych oraz opłaty za zimną wodę i kanalizację.

W ocenie Sądu, konieczność ponoszenia przez właściciela lokalu kosztów związanych z korzystaniem z mieszkania przez lokatorów, którzy nie ponoszą takich opłat jest co do zasady normalnym następstwem niewykonania przez gminę obowiązku dostarczenia im lokalu socjalnego. Brak jest bowiem w istocie podstaw do innego traktowania jako elementu szkody strat wynikających z niemożności uzyskania czynszu najmu i strat będących następstwem konieczności ponoszenia przez samego właściciela opłat za korzystanie z lokalu obejmujących np. należności za wodę, energię elektryczną i ogrzewanie mieszkania. Ocena istnienia szkody w tym zakresie wymaga jednak indywidualnej oceny, uwzględniającej okoliczności towarzyszące możliwości wynajmowania konkretnego lokalu. Pozostaje bowiem kwestią konkretnych 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 w części wysokość opłat związanych z korzystaniem z lokalu. W przypadku wykazania takiej okoliczności szkoda, o której mowa w art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie lokatorów obejmowałaby tego rodzaju opłaty. (zob. uchwała SN z 16.05.2012 r., sygn. III CZP 12/12, opublik. w Biuletynie SN z 2012 r., nr 5, poz. 7).

W omawianym zakresie, żądanie S. S. tylko częściowo było uzasadnione. Powód wywodził, że lokatorzy winni na jego rzecz (względnie wnosić bezpośrednio do zarządcy nieruchomości) uiszczać wyżej wymienione już opłaty, niezależnie od płaconego czynszu. Faktem jest, a na co wskazywała w swoich wyjaśnieniach biegła A. P., że praktyka rynkowa wskazuje, że wysokość czynszu najmu jest często kształtowana z uwzględnieniem dodatkowych kosztów, stanowiących wydatki związane z utrzymaniem lokalu, obciążające zasadniczo właściciela w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 8a u.o.p.l. Nie ma podstaw, aby również przy uwzględnieniu art. 9 ust. 5 omawianej ustawy (stanowiącym, że 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), by taką możliwość wykluczyć. Właściciel może zatem tak określić wysokość czynszu najmu, by rekompensował on także ponoszone przez niego wydatki na utrzymanie lokalu określone w art. 2 ust. 1 punkt 8 a ustawy, czyli koszty, ustalone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku, obciążające właściciela, obejmujące opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty:

- konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów,
- zarządzania nieruchomością,

- utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni,
- ubezpieczenia nieruchomości oraz inne, o ile wynikają z umowy.

Istotnym jednak jest, że właściciel nie może ich jednak pobierać poza czynszem, gdyż sprzeciwia się temu wyraźny przepis art. 9 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów (por. uzasadnienie wyroku SO w Poznaniu z 10.04.2019r., II Ca 1503/18, w aktach sprawy, którego argumentację zawartą w uzasadnieniu należy w pełni podzielić). Z przepisu tego wynika wyraźnie, że oprócz czynszu wynajmujący może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, zdefiniowane w art. 2 ust. 1 pkt. 8 u.o.p.l. Zgodnie z tym przepisem – należy przez nie rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.

W rozpoznawanej sprawie, w kategorii opłat niezależnych mieszczą się zatem wyłącznie opłaty za wywóz nieczystości stałych oraz opłaty za zimną wodę i kanalizację, które są naliczane odpowiednio – od ilości osób albo od faktycznego zużycia. Podkreślić przy tym należy, iż tak ustalone opłaty z całą pewnością odpowiadają ustanowionej w art.18 ust. 5 cytowanej ustawy zasadzie pełnego odszkodowania.

Nie są opłatami niezależnymi opłaty na fundusz remontowy, które są naliczane w stosunku do powierzchni lokalu. Są to opłaty, które obciążają właściciela, niezależnie od tego czy zamieszkuje on w lokalu. Powód nie może zatem skutecznie, w ramach odszkodowania, dochodzić uiszczonych z tego tytułu kwot od Miasta P.. Podobnie należy stwierdzić odnośnie tzw. kosztów eksploatacyjnych. Powód nie wykazał w tyku postępowania co faktycznie obejmuje ta pozycja opłaty wnoszonej na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Z ustaleń Sądu wynika jedynie, że jest to opłata ustalana w stosunku do powierzchni lokalu, a z dużym prawdopodobieństwem można przyjąć, że mieści się w niej udział właściciela lokalu w takich kosztach jak np. zarządzania nieruchomością, utrzymanie pomieszczeń wspólnego użytkowania (np. energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości, ubezpieczenia budynku), a które obciążają co do zasady, właściciela lokalu i to niezależnie od tego czy w nim zamieszkuje. Jeśli właściciel chciałby ten koszt „przerzucić” na najemcę, to jak wyżej wskazano winien to uczynić w ramach czynszu najmu, a nie poza nim.

W zakresie odszkodowania uzupełniającego roszczenie powoda okazało się zatem uzasadnione w odniesieniu do opłat za wywóz nieczystości stałych oraz opłaty za zimną wodę i kanalizację, w następującej wysokości:

- za okres od września 2011r. do grudnia 2011r. – 663,40 zł,
- za 2012r. – 2.074,32 zł,
- za 2013r. – 1.767,12 zł,
- za 2014r. – 1.729,56 zł,
- za 2015r. – 1,789,95 zł,
- za 2016r. – 1.827,54 zł,
- za okres od 1 stycznia do 31 sierpnia 2017r. – 1.235,80 zł,

łącznie: **11.087,69 zł**,

oraz w zakresie rozszerzonego powództwa:

- za okres od września do grudnia 2017r. – 618,84 zł,
- za 2018r. 218,51 zł (przy uwzględnieniu, że od sumy omawianych pozycji należy odjąć rozliczenie za zimną wodę i kanalizację w wysokości 677 zł, pozycja ujemna w tabeli za 2018r.),
- za okres od stycznia do października 2019r. – 387,04 zł,

łącznie: **1.224,39 zł.**

Suma wszystkich uzasadnionych roszczeń, a uzasadnionych w świetle powyższych rozważań, wynosi zatem **158.962,08 zł** (146.650 zł + 11.087,69 zł + 1.224,39 zł). Kwotę tę Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda w oparciu o przepis art. 18 ust. 5 u.o.pl. w zw. z art. 417 § 1 k.c. oraz 361 § 1 kc.

Powyższe roszczenie odszkodowawcze, w ocenie Sądu, nie ma charakteru okresowego, a zatem powodowi należały się odsetki od dnia następnego od dnia wezwania (art. 455 kc), a nie z upływem każdego miesiąca.

Powód w wezwaniu do zapłaty z 19 września 2017r. wezwał pozwanego do zapłaty odszkodowania w postaci utraconych korzyści (70.660,41 zł) oraz straty (42.135,29 zł), a termin do spełnienia świadczenia upłynął pozwanemu 29 września 2017r. Powód domagał się jednak, po sprecyzowaniu żądania w piśmie z 22 maja 2019r. (k. 177-182), odsetek za opóźnienie od 2 października 2017r. i Sąd tym wnioskiem był związany (art. 321 kpc).

Sąd zasądził zatem od zasądzonej kwoty odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie:

- od kwoty 76.498,10 zł od 2 października 2017r. do dnia zapłaty (powód początkowo domagał się zasądzenia odszkodowania za okres od 1 września 2011r. do 31 sierpnia 2017r. tj. 72 miesiące, a żądanie objęte tym wezwaniem do zapłaty okazało się uzasadnione do kwoty 76.498,10 zł, na którą składa się kwota 65.410,41 zł utraconych korzyści /70.660,41 zł (wezwanie) – 3.700 zł nakład na remont – 1.550 zł wyłączenie lokalu z użytku przez jeden miesiąc/ oraz 11.087,69 zł tytułem straty /nieuiszczone opłaty niezależne/),

- od kwoty 40.939,59 zł od dnia 31 maja 2019r. do dnia zapłaty (w piśmie z 22 maja 2019r., doręczonym pozwanemu na rozprawie 30 maja 2019r. powód rozszerzył powództwo w zakresie utraconych korzyści, a zatem należało zasądzić odsetki od dnia następnego od doręczenia pisma od kwoty 40.939,59 zł /111.600 zł – 70.660,41 zł objętego pierwszym wezwaniem do zapłaty/),

- od kwoty 41.524,39 zł od dnia 13 listopada 2019r. do dnia zapłaty (w piśmie z 13 listopada 2019r. powód rozszerzył powództwo o dalszy okres tj. od 1 września 2017r. do 31 października 2019r. z tytułu utraconych korzyści, jak i opłat niezależnych, przy czym wezwanie do zapłaty w tym zakresie doręczono pozwanemu 8 listopada 2019r. z 4 dniowym terminem zapłaty, który upłynął 12 listopada 2019r., nam kwotę tę złożyły się utracone korzyści za okres 26 miesięcy tj. od 1 września 2017r. do 31 października 2019r. tj. łącznie 40.300 zł oraz 1.224,39 zł tytułem opłat niezależnych za ten sam okres).

W pozostałym zakresie, powództwo jako nieuzasadnione należało oddalić, o czym Sąd orzekł w punkcie 2 wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł – w punkcie 3 wyroku - w oparciu o art. 100 zd. 1 kpc, przyjmując iż powód wygrał sprawę w 56%, stąd w takim zakresie Sąd obciążył kosztami procesu pozwanego. Powód został adekwatnie obciążony kosztami procesu w 44%.

Na koszty procesu złożyły się:

- opłata sądowa od pozwu w kwocie 14.142 zł (uwzględniająca rozszerzone powództwo), poniesiona przez powoda do kwoty 7.920 zł; powoda obciąża z tego tytułu ostatecznie 6.222 zł (44% x 14.142 zł), a zatem pozwany winien mu zwrócić kwotę 1.650 zł z tego tytułu, a nadto uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu brakującą opłatę w wysokości 6.270 zł,

- zasądzone koszty zastępstwa procesowego – pełna wysokość wynagrodzenia od początkowej wartości przedmiotu sporu wynosiła 5.400 zł (wynagrodzenie od wartości rozszerzonego powództwa należy się począwszy od następnej instancji), w przypadku powoda dodatkowo opłata od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł, łącznie 5.417 zł i z tego tytułu pozwany winien zapłacić powodowi 3.034 zł, a powód pozwanemu 2.376 zł,

- wydatki na opinie biegłej sądowej, w łącznej wysokości 1.975,79 zł, przy czym powód uiszczył zaliczkę w wysokości 1.000 zł, a obciąża go wydatek w wysokości 869 zł i z tego względu pozwany winien zwrócić powodowi 131 zł, z kolei pozwany winien uiszczyć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu brakującą kwotę 975,79 zł.

Łączne zatem koszty należne od pozwanego na rzecz powoda wynoszą 4.815 zł (1.650 zł + 3.034 zł + 131 zł), a od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu – 7.245,79 zł (6.270 zł + 975,79 zł).

SSO /-/ M. Inerowicz