

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 października 2014 roku (data prezentaty) powodowie J. K. (1) i J. K. (2) wnieśli przeciwko pozwanej E. K. o zasądzenie solidarnie na ich rzecz kwoty 21.473,00 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, iż pozwana bezumownie korzysta z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...), który zdaniem J. K. (1) i J. K. (2), jest ich własnością. (pозew k. 1 i n.)

Dnia 13 listopada 2014 roku został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym na kwotę żadaną przez powodów wraz z ustawowymi odsetkami oraz kosztami procesu (nakaz k. 30).

W dniu 17 grudnia 2014 roku pozwana E. K. złożyła sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty. W uzasadnieniu wskazała, że lokal nr (...) został jej przydzielony na mocy decyzji Wydziału Spraw Lokalowych Urzędu Dzielnicowego W. P.. Nadto, pozwana podniosła, iż w 2011 roku własność lokali nabył Ł. N. (1), który podwyższył jej stawki czynszowe oraz opłaty za media z 268,30 zł na 837,07 zł. Ponadto, w ocenie pozwanej, stawka czynszu została jej wypowiedziana z naruszeniem prawa, zaś stan techniczny lokalu nie kwalifikował się do tak wysokiej stawki czynszu. Następnie, pozwana wskazała, iż w konsekwencji powyższego umowa najmu została jej wypowiedziana, a następnie Sąd orzekł wobec niej eksmisję. Podniesiono również, iż kolejni właściciele lokali, a powodowie w niniejszej sprawie, zażądali od pozwanej zapłaty kwoty 1.471,98 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu oraz innych opłat.

Pozwana podkreśliła również, iż od momentu dowiedzenia się o zmianie właściciela zamieszkiwanego przez nią lokalu podjęła starania o uzyskanie mieszkania komunalnego, który przyznano jej dopiero w listopadzie 2014 roku.

Powodowie rozszerzyli niniejsze powództwo i ostatecznie wnieśli o zasądzenie od pozwanej kwoty 30.276,14 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 21.472,98 zł liczonymi za okres od dnia 24 października 2014 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 8.803,17 zł liczonymi za okres od dnia 03 września 2015 roku do dnia zapłaty. (pismo k.

Do dnia zamknięcia rozprawy stanowiska stron pozostały bez zmian.

### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Na mocy decyzji z dnia 29 grudnia 1989 roku pozwanej E. K. przydzielono lokal mieszkalny nr (...) położony w W. przy ul. (...), czego skutkiem było zawarcie umowy najmu ww. lokalu. Stawka czynszu w okresie przed zbyciem nieruchomości przez m.st. W. wynosiła 268,30 zł miesięcznie. (**okoliczność bezsporna, sprzeciw od nakazu zapłaty k. 40, decyzja o przydziale lokalu k. 57**).

W dniu 28 lutego 2012 r. pozwana zawarła z nowym właścicielem lokalu Ł. N. (1) umowę najmu ww. lokalu na mocy, której najemca zobowiązał się płacić czynsz w wysokości 4,84 zł za m<sup>2</sup>. Ponadto strony ustaliły, że najemca będzie zobowiązany do ponoszenia opłat za media wedle zużycia (**umowa k. 15**)

Pismem z dnia 10 stycznia 2012 roku Ł. N. (1) poinformował pozwaną o zmianie stawek czynszowych oraz opłat za media z dniem 01 lutego 2012 roku. Właściciel podwyższył stawkę czynszu za m<sup>2</sup> do kwoty 17,40 zł, określił zaliczkę za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków na kwotę 74,78 zł oraz z tytułu śmieci na kwotę 8 zł za osobę. Łącznie wysokość nowo ustalonej stawki czynszu wynajmujący określił na kwotę w wysokości 837,07 zł. (**okoliczność bezsporna, pismo k. 68**)

Z dniem 23 lipca 2012 roku Ł. N. (1) wypowiedział pozwanej umowę najmu przedmiotowego lokalu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. (**okoliczność bezsporna, wypowiedzenie k. 16**)

Wyrokiem z dnia 01 marca 2013, wydanym w sprawie II C 1329/13 roku tut. Sąd nakazał pozwanej opuszczenie, opróżnienie i wydanie na rzecz Ł. N. (1) lokalu, orzekając iż pozwanej nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. (**okoliczność bezsporna, wyrok k. 57 akt o sygn. II C 1329/13**)

Wyrokiem z dnia 26 czerwca 2014 roku Sąd Okręgowy Warszawa-P. IV Wydział Cywilny Odwoławczy, sygn.akt IV Ca 1611/13 zmienił wyrok tut. Sądu z dnia 01 marca 2013 roku w ten sposób, że odroczył wykonanie eksmisji do dnia 30 czerwca 2015 roku. (**okoliczność bezsporna, wyrok k. 171 akt o sygn. II C 1329/13**)

Pismem z dnia 16 lipca 2013 roku powodowie J. K. (2) i J. K. (1) zawiadomili pozwaną o zmianie właściciela lokali i wezwali E. K. do zapłaty kwoty 1.083,75 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu (43,35 m<sup>2</sup> x 25 zł/m<sup>2</sup>), 10 zł tytułem zaliczki za śmieci; 74,78 zł tytułem zaliczki na pobór wody i odprowadzanie ścieków oraz 78,03zł tytułem bliżej niesprecyzowanej opłaty za eksploatację, co łącznie wyniosło 1.246,56 zł miesięcznie (**okoliczność bezsporna, wezwanie do zapłaty k. 18**)

Pismem z dnia 08 października 2013 roku powodowie zawiadomili pozwaną o zmianie opłat za ww. lokal, którą określono na kwotę 1.471,98 zł. Na powyższą kwotę składają się: kwota 1.083,75 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali, kwota 10 zł tytułem zaliczki za śmieci; kwota 74,78 zł tytułem zaliczki na pobór wody i odprowadzanie ścieków, kwota 78,03zł tytułem bliżej niesprecyzowanej opłaty za eksploatację, kwota 225,42 tytułem opłat na fundusz remontowy. (**okoliczność bezsporna, zawiadomienie k. 22**)

Pismem z dnia 13 listopada 2014 roku m.st. W. skierowało pozwaną do zawarcia na czas nieoznaczony umowy najmu lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W.. (okoliczność bezsporna)

Pozwana E. K. przez cały okres zamieszkiwania w lokalu nr (...) pomimo zmiany właściciela i podwyższenia stawek czynszu opłacała czynsz w kwocie ustalonej w umowie najmu zawartej z Ł. N. (1) (**okoliczność bezsporna**)

Przedmiotowy lokal znajdował się w bardzo złym stanie technicznym. Nie posiadał on instalacji CO ani instalacji gazu ziemnego. W lokalu nie było również zimnej wody. Stare i nieszczelne okna powodowały, że w lokalu w okresie zimowym panowały bardzo niskie temperatury. W okresie objętym pozwem kamienica oraz poszczególne lokale były poddawane generalnemu remontowi. Powyższe skutkowało utrudnieniami w korzystaniu z lokalu. Remonty powodowały duże zapylenie odczuwalne w lokalu zajmowanym przez pozwaną. Nadto z sufitu odpadał tynk. Rozpoczęta w trakcie silnych mrozów renowacja elewacji zewnętrznej skutkowałą pęknięciem w lokalu zajmowanym przez pozwaną rury doprowadzającej zimną wodę. Na skutek powyższego pozwana przez okres blisko 2 lat nie mogła korzystać z toalety w lokalu. W trakcie remontu klatki schodowej wyłączano prąd na klatce schodowej, tynki zostały całkowicie zbite, a nadto na schodach zdemontowano balustradę (**zeznania powódki k. 189v-190; zeznania świadków: I. P., E. W. k. 209v-210, G. G. (1) k. 210-210. fotografie lokalu oraz klatki schodowej – k. 81-94**).

Pozwana opróżniła lokal objęty niniejszym pozwem w dniu 30 kwietnia 2015 roku. (**okoliczność bezsporna**)

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo podlegało oddaleniu w całości.

W toku niniejszego postępowania powodowie domagali się od strony pozwanej zapłaty odszkodowania z tytułu zajmowania lokalu bez tytułu prawnego.

Podstawę prawną powództwa stanowił art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (**Dz.U. z 2014 poz.150j.t. z późn. zm**). Stosownie do ustępu pierwszego tego przepisu osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Wskazana regulacja stanowi ogólną podstawę dochodzenia naprawienia szkody od osoby zajmującej

lokal bez tytułu prawnego. Na mocy zaś art. 18 ust. 2 ustawy odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu.

Odpowiedzialność tę kwalifikuje się jako odpowiedzialność *ex contractu*, opartą na zasadach art. 471 k.c., za naruszenie obowiązku zwrotu lokalu po wygaśnięciu tytułu prawnego do korzystania z niego, zmodyfikowaną postanowieniami dotyczącymi wysokości (odpowiadającej wysokości czynszu - art. 18 ust. 1 u.o.p.l.) i sposobu spełniania (co miesiąc - art. 18 ust. 1 u.o.p.l.) świadczenia odszkodowawczego.

Wyjaśnić także należy, iż właściciel lokalu ma prawo do odszkodowania składającego się z dwóch składników, tj.: szkody rzeczywistej, tzn. szkody którą poniósł w związku z faktem, że dana osoba zamieszkiwała w lokalu. Na szkodę rzeczywistą składają się takie koszty jak: koszty wywozu śmieci, dostarczenia i zużycia zimnej wody, czy też odprowadzania ścieków.

Bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego powoduje, że właściciel lokalu nie może go wynająć innej osobie, a tym samym doznaje uszczerbku majątkowego, tj. szkody w postaci utraconych korzyści określanych mianem *lucrum cessans*. Na wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy składa się to wszystko, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby ją oddał do korzystania na podstawie określonego stosunku prawnego (np. najmu, dzierżawy). Wynagrodzenie to jest należnością jednorazową, a oblicza się je według cen rynkowych, biorąc pod uwagę warunki oraz czas korzystania bezumownego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00, Lex nr 52680).

Podkreślić w tym miejscu należy, iż odszkodowanie to może swym zakresem obejmować również tzw. **opłaty eksploatacyjne** jeśli stanowią one element szkody poniesionej przez właściciela mieszkania. Istnienie 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 najemcy także należności pokrywające w całości lub w części tzw. opłaty eksploatacyjne lub innych opłat uiszczanych na rzecz wspólnoty (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 30 czerwca 2015 r. V ACa 296/14, LEX nr 1856553, Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2012 r., III CZP 12/12, OSNC 2012/12/138, LEX nr 1148242).

W przedmiotowej sprawie pozostawało bezspornym, iż powodowie domagali się od pozwanej zapłaty za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego, przy czym przy obliczeniu dochodzonego odszkodowania powodowie uwzględniali:

**a) odszkodowanie w postaci utraconych korzyści obliczone według stawki 25 zł za 1 m<sup>2</sup>;**

**b) opłaty administracyjne – początkowo w kwocie 162,81 zł, zaś od miesiąca sierpnia 2013 r. po 388,23 zł miesięcznie, na która to kwotę składały się: eksploatacja – 78,03, zaliczka na wywóz nieczystości – 10 zł, zaliczka na pobór wody i odprowadzanie ścieków – 74,78 zł, opłata na fundusz remontowy – 225,42 zł (vide: uzasadnienie pozwu k. 5v zaświadczenie o wysokości miesięcznych naliczeń – k. 23).**

**Pozwana E. K. nie kwestionowała, iż lokal pozostawał w jej dyspozycji w okresie objętym powództwem.**

W realiach niniejszej sprawy kwestią sporną pozostawała natomiast wysokość kwoty dochodzonej przez powodów tytułem odszkodowania za korzystanie z lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego oraz to czy pozwaną winny obciążać koszty w postaci opłat eksploatacyjnych oraz z tytułu funduszu remontowego (**vide: uzasadnienie sprzeciwu od nakazu zapłaty k. 46-47**).

Jak wyżej wskazano co do zasady odszkodowanie powinno odpowiadać wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu (art. 18 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów). Decydująca w tym wypadku jest rynkowa wysokość czynszu, którą mógłby uzyskać właściciel, gdyby go wynajął. Jeśli chodzi zaś o opłaty eksploatacyjne oraz na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej, ich skuteczne dochodzenie w ramach odszkodowania z tytułu

bezumownego korzystania z lokalu wymaga poczynienia konkretnych ustaleń, czy na określonym rynku najmu lokali jego właściciel - przy uwzględnieniu określonej rynkowej stawki czynszu - może uzyskać dodatkowo od najemcy także tego typu należności.

W ocenie Sądu poczynienie ustaleń w zakresie obu wyżej wymienionych kwestii wymagało wiadomości specjalnych tj. dopuszczenia dowodu z opinii biegłego, a ciężar ich udowodnienia spoczywał na powodowych.

Zgodnie z przepisem art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Stosownie zaś do treści art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Mając na uwadze zamysł ustawodawcy, który nadał postępowaniu cywilnemu charakter postępowania kontrydiktoryjnego, uznać należy, iż gromadzenie materiału dowodowego należy do stron postępowania. Nie jest bowiem rzeczą Sądu zarządzanie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, nie jest też Sąd zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa zatem na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.) (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1996 r., I CKU 45/96, OSNC 1997/6-7/76). W istocie jest to obowiązek rozumiany jako potrzeba przytaczania dowodów przez stronę w jej własnym interesie. Jeśli bowiem strona nie będzie realizowała wspomnianego obowiązku wówczas narazi się na niekorzystne skutki procesowe swoich działań w postaci przegrania sporu sądowego. Zatem konieczność dowodzenia swoich twierdzeń w procesie sądowym podyktowane jest wyłącznie interesem strony. Przepis art. 232 k.p.c. oznacza wprowadzenie w procesie zasady kontrydiktoryjności i odstąpienie od odpowiedzialności sądu orzekającego za rezultat postępowania dowodowego, którego dysponentem są strony (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 1997 r., II UKN 406/97, OSNP 1998/21/643, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 października 1998 r., II UKN 244/98, OSNP 1999/20/662).

W ocenie Sądu to na powodach spoczywał ciężar udowodnienia wysokości rzeczywiście poniesionej szkody z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną z przedmiotowego lokalu oraz wykazanie, że na rynku lokali mieszkalnych prawobrzeżnej W. najemca zazwyczaj zobowiązuje się również do pokrywania kosztów eksploatacyjnych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej (opłaty na fundusz remontowy i z tytułu eksploatacji inne niż zaliczka na wodę czy wywóz nieczystości).

Powodowie nie przedstawili jakichkolwiek dowodów, które przemawiałyby za zasadnością dochodzenia roszczeń z tytułu eksploatacji oraz funduszu remontowego.

Jeśli chodzi o kwestię opłat zatytułowanych „eksploatacja” oraz z tytułu funduszu powodowie nie przedstawili jakichkolwiek dowodów, z których wynikałoby że tego typu opłaty są pobierane przez wynajmujących niezależnie od stawki czynszu. Tymczasem jak wynika z umowy zawartej pomiędzy pozwaną, a Ł. N. (2) w 2012 r. tego typu opłat nie objęto umową najmu.

Pobieranie tego typu opłat od najemców obok stawki czynszu najmu nie potwierdza również doświadczenie zawodowego Sądu w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę. (Przeciwnie, w jednej ze spraw biegły sądowy zajął stanowisko, iż tego typu opłaty są uwzględniane w stawce za m<sup>2</sup>.).

Odnosząc się z kolei do stawki czynszu za m<sup>2</sup>, to powodowie usiłowali wykazać zasadność dochodzonego odszkodowania przedstawiając wydruki z portali internetowych zawierających oferty najmu lokali mieszkalnych. Zdaniem Sądu takie ograniczenie inicjatywy dowodowej było niewystarczające.

Po pierwsze stawki proponowane w ofertach nie są równoznaczne ze stawkami, jakie są przyjmowane w umowach najmu.

Po drugie, przedmiotowe oferty obejmują lokale, które standardem przewyższają niezwykle niski standard lokalu będącego ich własnością. Sąd nie podzielił twierdzeń powodów, którzy wskazywali, iż lokal nadawał się do pełnego użytku i możliwym byłoby uzyskanie za niego stawki czynszu na poziomie 25 zł za m<sup>2</sup> plus opłaty na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

W ocenie Sądu stan techniczny przedmiotowego lokalu, jego cechy użytkowe, jak również daleko idące niedogodności związane z remontem części wspólnych budynku (klatka schodowa, piwnice, elewacja) zostały szczegółowo opisane w zeznaniach pozwanej oraz świadków E. W., G. G. (2) i I. P.. W świetle tych zeznań lokal nie był wyposażony w instalację CO ani instalację gazu ziemnego. Nadto, w lokalu panował permanentny chłód w związku z nieszczelnością starych okien. Pozwana miała również odcięty dopływ wody do toalety przez okres ok. 2 lat. Pozwaną pozbawiono również posiadania komórki znajdującej się na podwórku oraz piwnicy, w których mogłaby przechowywać opał. Pozwana i świadkowie opisali również stan techniczny klatek schodowych i piwnicy poddawanych pracom remontowym. Prace te skutkowały hałasem oraz bardzo dużym zapyleniem odczuwalnym również w lokalu, który zajmowała pozwana. Na klatce schodowej skuto między innymi tynk, rozebrano balustradę schodów. Przez okresy 2 lat na klatce schodowej brak było światła co czyniło niebezpiecznym korzystanie z klatki schodowej. Remonty przyczyniały się również do odpadania tynku z sufitu. Podobnie też rozpoczęcie remontu elewacji podczas mrozu skutkowało pęknięciem rury doprowadzającej wodę.

W ocenie Sądu lokal zamieszkiwany przez pozwaną znajdował się w tak złym stanie technicznym, iż wynajęcie go przez powodów uznać należy za wątpliwe, zwłaszcza za stawkę czynszu w kwocie 25 zł za m<sup>2</sup>. Sąd w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę dał wiarę zeznaniom powódki i świadków, które w zakresie fatalnego stanu przedmiotowego lokalu były ze sobą całkowicie spójne.

W ocenie Sądu, lokal w którym nie ma ciepłej wody, centralnego ogrzewania, nie można skorzystać z toalety, który nie posiada ogrzewania oraz jest usytuowany w budynku, w którym zarówno poszczególne lokale, jak i części wspólne są poddawane generalnemu remontowi, jest niezmiernie trudno wynająć zwłaszcza na rynku., który obfituje w bardzo dużą ilość lokali spełniających minimum standardu w postaci ciepłej wody czy centralnego ogrzewania.

Skoro możliwość wynajęcia lokalu była wątpliwa, trudno jest zatem mówić tu o utraconych korzyściach (*lucrum cessans*). Niemniej jednak, w świetle udowodnionego standardu lokalu, nawet jeśli by przyjąć, iż jego wynajęcie było możliwe, to ustalenie ewentualnej stawki czynszu najmu możliwego do uzyskania bez wątpienia wymagało wiadomości specjalnych tj. dopuszczenia dowodu z opinii biegłego.

Powodowie nie wnosili jednak o przeprowadzenie przedmiotowego dowodu, mimo iż powód wykonuje zawód radcy prawnego (*vide*: wezwanie do zapłaty k. 18). Zważywszy na treść pisma powodów z dnia 4 marca 2016 r. (k. 107) stwierdzić należy, iż powodowie świetnie zdawali sobie sprawę, iż kwestia ustalenia wysokości stawki czynszu wymaga wiadomości specjalnych, gdyż taką tezę postawili w treści swego pisma. Powodowie błędnie jednak wywodzili, że to na pozwanej ciąży w tej mierze obowiązek dowodowy.

Z tych też względów powództwo jako nieudowodnione podlegało oddaleniu. Powodowie nie wykazali bowiem, że wynajęliby przedmiotowy lokal za stawkę 25 zł za m<sup>2</sup> plus opłaty na rzecz wspólnoty mieszkaniowej w postaci opłat na fundusz remontowy oraz eksploatacji.

Końcowo podkreślić należy, iż w realiach niniejszej sprawy Sąd rozważał zastosowanie dyspozycji art. 322 k.p.c., zgodnie z którym jeżeli w sprawie o naprawienie szkody, o dochody, zwrot bezpodstawnego wzbogacenia lub o świadczenie z umowy o dożywocie sąd uznał, że ściśle udowodnienie wysokości żądania jest niemożliwe lub nader utrudnione, może w wyroku zasądzić odpowiednią sumę według swej oceny, opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy.

Niemniej jednak Sąd w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę doszedł do przekonania, iż:

a) w sprawie nie zostały spełnione przesłanki zastosowania art. 322 k.p.c.;

b) nawet, gdyby dopuścić zastosowanie tego przepisu na gruncie niniejszej sprawy, to należne powodom odszkodowanie Sąd określiłby na poziomie około 200 plus zaliczka na poczet wywozu śmieci oraz zużycia wody zł, tj. na poziomie zbliżonym do kwoty, którą pozwana dobrowolnie płaciła powodom co miesiąc.

Wyjaśnić w tym miejscu należy, iż zarówno w piśmiennictwie, jak i judykaturze wypowiedziano pogląd, że z uprawnienia zawartego w art. 322 sąd może skorzystać dopiero wówczas, gdy po wyczerpaniu wszystkich dostępnych dowodów okaże się, że ściśle udowodnienie żądania jest niemożliwe lub nader utrudnione (wyrok SN z dnia 26 stycznia 1976 r., I CR 954/75, LEX nr 7795). Mając jednak na uwadze dominujące obecnie elementy kontradiktoryjności w procesie cywilnym, sąd nie może przez zastosowanie art. 322 zwolnić powoda z ciężaru gromadzenia materiału procesowego i dowodzenia faktów (zob. art. 232). W tym ujęciu stosowanie art. 322 możliwe jest dopiero, jeżeli powód wyczerpał wszelkie możliwe środki dowodowe.

Z kolei w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2006 r., II CSK 108/05, LEX nr 191249, wypowiedziano pogląd, że w obowiązującym stanie prawnym dotychczasowe rozumienie "niemożliwości" z art. 322 powinno podlegać zrewidowaniu w ten sposób, iż nie może chodzić już tylko o niemożność rozumianą w sensie obiektywnym, lecz także o niemożliwość ścisłego ustalenia szkody na podstawie materiału dowodowego przedstawionego przez powoda do oceny przez sąd. W takim razie sąd, nie mając obowiązku przeprowadzenia uzupełniających dowodów z urzędu (np. dowodu z opinii biegłego), powinien, kiedy fakt poniesienia szkody jest bezsporny, podjąć próbę ustalenia jej wysokości na podstawie oceny "opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy".

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż powodowie nie wyczerpali dostępnych im środków dowodowych celem udowodnienia wysokości poniesionej przez nich szkody. W szczególności nie wnieśli o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego na powyższą okoliczność. Brak zaś koniecznej inicjatywy dowodowej w zakresie okoliczności, które obciążają stronę nie może być zastępowany przez działania sądu podejmowane w ramach art. 322 k.p.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 05 lipca 2013 roku, sygn. akt: IV CSK 17/13, LEX nr 1396449).

Sąd w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę w pełni podziela i przyjmuje za swój pogląd wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 04 października 2007 roku, sygn. akt: V CSK 188/07, LEX nr 485901, zgodnie z którym sąd orzekający o wysokości odszkodowania przede wszystkim wykorzystuje dowody przedstawione przez strony i orzeka stosownie do ich wyniku. Orzeczenie na podstawie własnego uznania (art. 322 k.p.c.) o wysokości szkody, której istnienie zostało udowodnione lub przyznane może nastąpić jeśli strona oświadczy i uzasadni, że przedstawienie dowodów co do wysokości jest niemożliwe lub poważnie utrudnione.

W realiach niniejszej sprawy nie zachodziła sytuacja, w której wykazanie wysokości szkody było obiektywnie niemożliwe lub nader utrudnione, albowiem w tego typu sprawach powszechnie korzysta się z dowodu z opinii biegłego. Stąd też Sąd doszedł do przekonania, iż w sprawie nie zachodzą podstawy do zastosowania art. 322 k.p.c.

Niemniej jednak nawet gdyby przyjąć, iż art. 322 k.p.c. winien znaleźć zastosowanie w niniejszej sprawie, to w ocenie Sądu odszkodowanie przysługujące powodom byłoby równe kwocie 200 zł.

Należy wszak baczyć, iż w dniu 28 lutego 2012 r. pozwana zawarła z poprzednim właścicielem lokalu Ł. N. (1) umowę najmu dotyczącą przedmiotowego lokalu, w której stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> została określona na kwotę 4,84 zł, a najemca zobowiązał się ponadto do ponoszenia kosztów mediów wedle zużycia (umowa k. 15, zawiadomienie o wysokości opłat i zaliczek k. 37 akt II C 1329/13). W ocenie Sądu powyższa kwota, jako ustalona w drodze zgodnego porozumienia wynajmującego i najemcy, oddaje ewentualną wysokość stawki czynszu możliwą do uzyskania za przedmiotowy lokal.

Za powyższym wnioskiem przemawia również fakt, iż standard lokalu był nawet niższy niż przeciętny standard lokali wynajmowanych przez M. W. z gminnego zasobu mieszkaniowego. Tymczasem za tego typu lokale M. W. pobierało czynsz w kwocie około 5 zł.

Jak wyżej ustalono pozwana uiszczala powodom za lokal kwotę 270 zł miesięcznie. W ocenie Sądu powyższa kwota była wystarczająca do pokrycia zaliczki na poczet wywozu śmieci, zaliczki na wodę oraz czynszu.

Wskazać także należy, iż jeśli chodzi o wodę, to powodowie winni byli wykazać rzeczywiste koszty zużycia wody przez pozwaną oraz wysokość kwoty pokrytej z tego tytułu na rzecz wspólnoty. Ustalenie tej kwoty winno nastąpić nie tyle poprzez przyjęcie kwoty zaliczki określonej przez wspólnotę, lecz poprzez wykazanie rzeczywistego zużycia wody. Powyższe jest tym bardziej uzasadnione jeśli zważyć, że pozwana kwestionowała te wydatki. Pozwana podniosła między innymi, że powodowie nie spisali stanu wodomierzy w dniu nabycia prawa własności lokalu oraz w dniu jego opuszczenia przez pozwaną. Z kolei z twierdzeń pozwanej wynika, że spisała ona stany licznika, i w okresie od lipca 2013 r. do 30 kwietnia 2015 r. zużyła 7 m<sup>3</sup>. Koszt zużycia wody wyniósł 31,78 zł, zaś odprowadzenia ścieków 48,51 zł. – vide: pismo pozwanej k. 177.

Podkreślić również należy, iż powodowie nie tylko nie wykazali rzeczywistego zużycia wody, ale i również nie zaprzeczyli powyższym twierdzeniom pozwanej.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji wyroku.

## ZARZĄDZENIE

- odnotować uzasadnienie w kontrolce uzasadnień,
- odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć powodowi J. K. (2).