

Sygn. akt II Ca 1150/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 kwietnia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Sławomir Krajewski (spr.)
Sędziowie:	SO Marzenna Ernest SO Zbigniew Ciechanowicz
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 kwietnia 2013 roku w S.

sprawy z powództwa W. w W.

przeciwko Gminie M.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę od wyroku Sądu Rejonowego w Świnoujściu z dnia 24 lipca 2012 roku, sygn. akt I C 324/11

***uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w Świnoujściu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.***

Sygn. akt II Ca 1150/12

## UZASADNIENIE

Powódka W. w W. Oddział (...) w S. wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej Gminy M. kwoty 8688,27 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazała, że wyrokiem z dnia 4 września 2008 roku, w sprawie o sygn. akt I C 159/08 Sąd Rejonowy w Świnoujściu nakazał pozwanym J. G., Ł. G., A. G., D. G., N. R. i G. R. wydać powódce W. lokal mieszkalny położony w M. przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy. W pkt 2 tego wyroku Sąd ustalił, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Wyrok ten uprawomocnił się w dniu 26 września 2008 roku. Pismem z dnia 1 grudnia 2008 roku powódka wezwała pozwaną do złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z B. G.. Do dnia wniesienia pozwu pozwana nie złożyła takiej oferty osobom uprawnionym z wyroku eksmisyjnego. Zaległość w opłatach za lokal mieszkalny położony w M. przy ul. (...) zajmowany przez J. G., Ł. G., A. D. G., N. R. i G. R. za okres od dnia 5 listopada 2008 roku do dnia 28 lutego 2011 roku wynosi 8688,27 zł. Stawka opłat za używanie lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie powódki ustalana jest decyzją Dyrektora Oddziału (...)W.j, wydawanych na podstawie § 6 ust. 1 w zw. § 2 ust. 1 i 2 oraz § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Obrony Narodowej z dnia 12 stycznia 2005 roku w sprawie opłat za

używanie lokali mieszkalnych i opłat pośrednich. W związku z zaleganiem lokatorów z opłatami oraz nie wywiązaniem się przez pozwaną z obowiązku złożenia ofert zawarcia umowy najmu powódka obciążyła pozwaną notami. Kwoty należności z not za odszkodowanie zostały ustalone w wysokości niezapłaconego przez lokatorów przedmiotowego lokalu wymiaru czynszu. Podstawą prawną żądania odszkodowania jest art. 417 kc w zw. z art. 29 b ust. 4 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej w zw. z art. 77 Konstytucji RP.

Na rozprawie w dniu 1 marca 2012 roku pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniosła, że załączone do pozwu dokumenty nie potwierdzają roszczeń powódki. Oświadczyła, że kwestionuje legitymację procesową powódki, gdyż z powództwem mógł wystąpić wyłącznie dyrektor oddziału. Podniosła, że powódka nie wykazała tego, że osoby wskazane w treści pozwu faktycznie zajmują lokal.

Wyrokiem z dnia 24 lipca 2012 roku Sąd Rejonowy w Świnoujściu oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1200 zł, tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane w ustalonym w sposób następujący stanie faktycznym:

Wyrokiem z dnia 4 września 2008 roku, Sąd Rejonowy w Świnoujściu nakazał pozwanym J. G., Ł. G., A. G., D. G., N. R. i G. R. wydać powódce W. lokal mieszkalny położony w M. przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy. W pkt II tego wyroku Sąd ustalił, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Wyrok ten uprawomocnił się w dniu 26 września 2008 roku.

Pismem z dnia 1 grudnia 2008 roku powódka wezwała pozwaną do złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego osobom uprawnionym z wyroku Sądu Rejonowego w Świnoujściu z dnia 4 września 2008 roku.

Pozwana do chwili obecnej nie złożyła oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z osobami wskazanymi w pkt II wyroku Sądu Rejonowego w Świnoujściu z dnia 4 września 2008 roku. W korespondencji z powódką pozwana wskazywała, że przyczyną takiego stanu jest brak lokalu socjalnego.

Powódka obciążała powódkę notami z tytułu odszkodowania.

W pismach kierowanych do powódki pozwana kwestionowała wysokość odszkodowania wynikającego z tych not, podnosząc że brak jest podstaw aby wysokość odszkodowania obejmowała inne należności oprócz opłaty za używanie lokalu.

Pozwana na poczet odszkodowania zapłaciła powódce łącznie kwotę 7847,42 zł, stanowiącą j równowartość opłaty za używanie lokalu w okresie objętym pozwem.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sad Rejonowy uznał powództwo za nieuzasadnione.

Sąd wskazał, iż zgodnie z art. 29b ust. 4 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej jeżeli gmina nie wykonała wyroku sądowego w zakresie dostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej, Agencji przysługuje roszczenie o odszkodowanie od gminy na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny.

W ocenie Sądu powódka nie wykazała zasadności swojego roszczenia, co do samej zasady. W szczególności nie wykazała, aby zaniechaniem pozwanej została wyrządzona jej szkoda. W ocenie Sądu powódka nie przedstawiła w sprawie żadnego dowodu potwierdzającego fakt zajmowania lokalu przez osoby, wobec których wydany został wyrok eksmisyjny.

Pozwana na rozprawie w dniu 5 kwietnia 2012 roku zakwestionowała tą okoliczność. Zdaniem Sądu oczywistym jest, że niezłożenie przez pozwaną oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego nie mogło wyrządzić pozwanej żadnej szkody w sytuacji, gdy lokal faktycznie nie był zajmowany. Dodatkowo Sąd zauważył, że na kwotę żadanego przez

powódka odszkodowania składają się wyłącznie opłaty związane z korzystaniem z lokalu, w tym opłaty za tzw. media. W ocenie Sądu nie można przyjąć również, aby szkoda w postaci nieuregulowanych opłat była wynikiem bezczynności pozwanej w zakresie dostarczenia lokalu socjalnego.

Sąd Rejonowy wskazał, iż z treści wyroku Sądu Rejonowego w Świnoujściu z dnia 4 września 2008 roku wydanego w sprawie o sygn. akt I C 159/08 nie wynika, aby opróżnienie lokalu zostało wstrzymane do chwili złożenia osobom eksmitowanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Ewentualne zajmowanie lokalu przez osoby wobec których orzeczono eksmisję, a w konsekwencji nieregulowanie opłat związanych z lokalem, było więc przede wszystkim wynikiem bezczynności samej powódki. W tym miejscu Sąd zauważył, iż z treści wyroku Sądu Rejonowego w Świnoujściu z dnia 4 września 2008 roku nie wynika, aby to na pozwaną Gminę M. został nałożony obowiązek złożenia osobom eksmitowanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W art. 29b ust. 4 powołanej powyżej ustawy wskazano, że odszkodowanie przysługuje od gminy, która nie wykonała wyroku sądowego w zakresie dostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej. Wyrok z dnia 4 września 2008 roku zawiera jedynie rozstrzygnięcie o samym uprawnieniu do lokalu socjalnego, brak jest zaś orzeczenia „w zakresie dostarczenia lokalu socjalnego”. Sąd wskazał, iż podziela pogląd wyrażony w uchwale z dnia 27 maja 2010 roku (III CZP 30/10, Lex nr 58067), że skoro ustawodawca nie wskazał innego podmiotu jako wykonawcy uprawnienia mieszkańca opróżniającego dotychczas zajmowany lokal mieszkalny, to zapewnienie mu mieszkania w formie pomocy socjalnej, jeśli spełnia odpowiednie warunki prawne, należy bezpośrednio do zadań gminy. Sąd Rejonowy wskazał jednak, iż w jego ocenie obowiązek złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego powinien być wyrażony w treści orzeczenia sądowego.

W dalszej kolejności Sąd Rejonowy wskazał, że niewykazanie przez powódkę przesłanek odpowiedzialności pozwanej czyniło zbędnym weryfikację roszczenia powódki, co do jego wysokości Sąd podzielił jednak stanowisko powódki, że ewentualna odpowiedzialność pozwanej nie ogranicza się jedynie do wysokości opłat za używanie lokalu i obejmuje również inne opłaty związane z korzystaniem z lokalu. W ocenie Sądu jednak powódka nie wykazała zasadności swojego roszczenia również co do jego wysokości. W tym zakresie Sąd Rejonowy wskazał, iż wysokość szkody nie może być utożsamiana z wysokością zaliczek uiszczonych przez powódkę na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Istotą bowiem zaliczki jest to, że podlega ona rozliczeniu i dopiero wynik takiego rozliczenia może stanowić podstawę do ustalenia faktycznej wysokości szkody powódki. Dowodem potwierdzającym wysokość szkody roszczenia powódki z przyczyn oczywistych nie mogą być wystawione przez nią noty obciążające. Również informacje o wysokości opłat adresowane do B. G. oraz uchwały wspólnoty mieszkaniowej o rozliczeniu wyniku finansowego nie są wystarczające do weryfikacji żądania powódki. Sąd Rejonowy wskazał, iż Zespół (...) prawidłowo wykonał nałożone przez Sąd zobowiązanie, będące konsekwencją złożenia przez powódkę wniosku dowodowego o zwrócenie się do zarządcy nieruchomości o przedłożenie dokumentów źródłowych, stanowiących postawę obciążenia powódki opłatami za lokal w okresie objętym pozwem, przedkładając uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w M. określające wysokość zaliczek. Sąd Rejonowy zauważył bowiem, iż powódka nie wносиła o przedłożenie dokumentów dotyczących rozliczeń rocznych należności uiszczanych na rzecz wspólnoty i dokumentów źródłowych takich rozliczeń. Sąd Rejonowy odniósł się także do wniesionego przez powódkę wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu rachunkowości. Powódka zakreślając tezę dowodową wniosła o ustalenie wysokości szkody wyrządzonej powódce w związku z nieuiszczaniem przez byłych lokatorów opłat za używanie lokalu. Sąd wskazał jednak, iż uregulowanie przez pozwaną w całości należności w zakresie opłat za używanie lokalu było okolicznością bezsporną. Niezależnie od tego zauważył jednak, że nie można uznać, aby to biegły sądowy z zakresu rachunkowości mógł dokonywać oceny wysokości szkody doznanej przez powódkę na skutek nie regulowania opłat.

Mając powyższe na uwadze Sąd powództwo oddalił.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc, art. 109 § 2 kpc. Powództwo w niniejszej sprawie zostało oddalone w całości, więc to powódka jest stroną, która proces przegrała. Dlatego Sąd zasądził od niej na rzecz pozwanej poniesione przez pozwaną koszty procesu. Tymi kosztami była kwota 1200 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika pozwanej będącego radcą.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka i zaskarżając wyrok w całości, wniosła o jego zmianę w całości, poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 8688,27 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty; zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono:

1. naruszenie prawa materialnego - przepisu art. 361 § 1 i 2 i art. 417 kc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, w wyniku czego Sąd I instancji błędnie:

- przyjął, że pozwana nie ponosi odpowiedzialności za powstałą szkodę w majątku powódki, pomimo tego, iż nie wykonała obowiązku dostarczenia uprawnionym z wyroku lokalu socjalnego;

- przyjął, że brak opłat należnych od osób eksmitowanych zamieszkałych w lokalu nie jest normalnym następstwem nie wykonania przez pozwaną wyroku sądowego w zakresie dostarczenia eksmitowanym lokalu socjalnego,

- uznanie, iż powódka nie poniosła szkody w związku z niedostarczeniem przez pozwaną osobom eksmitowanym lokalu socjalnego;

2. naruszenie prawa procesowego art. 233 kpc poprzez:

- dowolną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego w wyniku czego Sąd I Instancji uznał, iż powódka nie wykazała faktu zamieszkiwania osób eksmitowanych w spornym lokalu, gdy z całokształtu materiału dowodowego wynikało, iż nie jest to okoliczność sporna, jako że pozwana uiściła na rzecz powódki odszkodowanie odpowiadające podstawowej stawce czynszu, kwestionując jedynie zasadność naliczenia opłat zmiennych związanych z korzystaniem z lokalu;

- przyjęcie, iż wyrok Sądu Rejonowego w Świnoujściu z dnia 4 września 2008 roku, I C 159/08, mógł być wykonany w sytuacji, gdy przepisy prawa zawierają bezwzględną normę wstrzymującą wykonanie takiego wyroku do dnia zaoferowania przez Gminę osobom z niego uprawnionym lokalu socjalnego;

3. naruszenie prawa procesowego art. 278 kpc poprzez oddalenie wniosku powódki o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wysokości poniesionej szkody.

W uzasadnieniu powódka w pierwszej kolejności podniosła, Sąd Rejonowy w sposób wadliwy ocenił zebrany w sprawie materiał dowodowy uznając, iż powódka niewykazała aby osoby eksmitowane, uprawnione z mocy wyroku do lokalu socjalnego w dalszym ciągu zamieszkiwały w lokalu położonym przy ul. (...) w M.. Jak wynika bowiem, z całokształtu materiału dowodowego zaprzeczenie dokonane w tym zakresie przez pozwaną na rozprawie w dniu 5 kwietnia 2012 r. pozostaje w sprzeczności z działaniami pozwanej. Jak ustalił bowiem bezspornie Sąd I instancji pozwana zapłaciła na rzecz powódki odszkodowanie za niedostarczenie ww. osobom lokalu socjalnego, ograniczając jedynie zakres wypłaconej części świadczenia do stałych opłat czynszowych. Pozwana zakwestionowała natomiast zasadność obciążenia jej tą częścią szkody, na którą składały się nieuiszczone przez eksmitowanych, zmienne koszty związane z korzystaniem z lokalu.

Powódka podniosła również, że dopóki istnieje w obrocie prawnym prawomocny wyrok orzekający o prawie eksmitowanych do lokalu socjalnego dopóty pozwana będzie zobowiązana do jego wykonania w tym zakresie. Orzeczenie w tym przedmiocie blokuje przy tym, całkowicie swobodę właściciela w dysponowaniu lokalem, jako że eksmitowani do czasu zaoferowania przez gminę lokalu socjalnego mają prawo przebywania w lokalu, z którego zostali eksmitowani. Dopiero unicestwienie za pomocą odpowiednich środków prawnych istniejącego wyroku sądowego spowoduje utratę przez osoby eksmitowane prawa do jego zajmowania. Do tego zaś czasu mają oni prawo zajmować sporny lokal, a powódka jako właściciel nie ma prawa w żaden sposób tego korzystania ograniczać. Bez znaczenia

przy tym pozostaje - w ocenie skarżącej - fakt czy eksmitowani w danym lokalu zamieszkują czy też nie. Istotne jest tylko, iż lokal zajmują w sensie prawnym, a nie faktycznym, co determinuje obowiązek ponoszenia opłat na rzecz powódki. W tym zaś kontekście - w ocenie powódki - pozwana, mając ewentualną wiedzę na temat zajmowania przez eksmitowanych innego lokalu, powinna była wystąpić przeciwko nim z powództwem o ustalenie nieistnienia uprawnienia do lokalu socjalnego, a nie jedynie ograniczać się do prostego zaprzeczenia faktowi ich zamieszkiwania w lokalu należącym do powódki.

W ocenie powódki Sąd Rejonowy również błędnie przyjął, iż skoro wyrok eksmisyjny nie zawierał klauzuli o wstrzymaniu jego wykonania do czasu zaoferowania przez gminę lokalu socjalnego to możliwa była jego egzekucja poprzez eksmisję. Sąd jednakże zupełnie pominął fakt, iż przepisy prawa w tym przepis art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) zawierają bezwzględną normę nakazującą powstrzymanie się z eksmisją osób z orzeczonym prawem do lokalu socjalnego, do czasu zaoferowania przez gminę tego lokalu.

W ocenie powódki Sąd Instancji bezpodstawnie oddalił wniosek powódki o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu rachunkowości. W ocenie powódki dowód ten był konieczny do przeprowadzenia w niniejszej sprawie, jako że jedynie posiłkując się wiadomościami specjalnymi posiadanymi przez biegłego Sąd mógł ocenić czy powódka poniosła szkodę w związku z niedostarczeniem uprawnionym lokalu socjalnego i jaka była wysokość tej szkody.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem drugiej instancji według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się zasadną w tym znaczeniu, że wobec nierozpoznania przez Sąd Rejonowy istoty sprawy, w rozumieniu art. 386 § 4 kpc, zachodziła konieczność uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Zgodnie z art. 29b ust. 4 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej jeżeli gmina nie wykonała wyroku sądowego w zakresie dostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej, Agencji przysługuje roszczenie o odszkodowanie od gminy na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny. Unormowanie to jest analogiczne do zawartego w art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, 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.).

Wbrew stanowisku Sądu Rejonowego wyrok Sądu Rejonowego w Świnoujściu z dnia 4 września 2008 roku, w sprawie I C 159/08, zawiera rozstrzygnięcie, które zobowiązuje Gminę M. do dostarczenia objętym tym wyrokiem pozwanym lokalu socjalnego, skoro Sąd ustalił w punkcie II tego wyroku, że pozwanym J. G., Ł. G., A. G., D. G., N. R. i G. R. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

Rozstrzygnięcie to znajdowało podstawę w art. 14 ust. 1 zdanie pierwsze ww. ustawy, który głosi, że w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. W przypadku wydania takiego pozytywnego orzeczenia z mocy ustawy, o czym wprost stanowi art. 14 ust. 1 zdanie drugie ustawy o ochronie praw lokatorów (...), na gminie, w tym przypadku Gminie M., spoczywa obowiązek dostarczenia takiego lokalu socjalnego i ta ostatnia w wyroku eksmisyjnym nie musiała być do tego odrębnie zobowiązana. W żaden sposób od tego obowiązku nie zwalniał teź Gminy, ewidentnie błędny brak zawarcia w ww. wyroku rozstrzygnięcia przewidzianego w art. 14 ust. 6 tej ostatniej ustawy.

Tym samym skoro, bezsprzecznie pozwana w objętym sporem okresie nie dostarczyła lokalu socjalnego, J. G., Ł. G., A. G., D. G., N. R. i G. R., to dopuściła się czynu niedozwolonego, w rozumieniu art. 29b ust. 4 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, w zw. z art. 417 kc.

Jednocześnie nie sposób podzielić zapatrywania Sądu Rejonowego co do braku istnienia normalnego związku przyczynowego pomiędzy szkodą, na jaką powołuje się strona powodowa, a owym brakiem dostarczenia przez pozwaną lokalu socjalnego.

W szczególności w wątpliwość poddać należy tezę o możliwości wykonania ww. wyroku eksmisyjnego, bez dostarczenia objętym nim dłużnikom lokalu socjalnego i to mimo braku w wyroku rozstrzygnięcia formalnie wstrzymującego wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, przewidzianego w art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów. W świetle, bowiem rozstrzygnięcia zawartego w punkcie II wyroku z dnia 4 września 2008 roku, nie sposób wyobrazić sobie nadania klauzuli wykonalności temu wyrokowi, bez zrealizowania przez Gminę M., obowiązku dostarczenia pozwanym lokalu socjalnego i dalej wszczęcia i przeprowadzenia egzekucji w zakresie opróżnienia lokalu.

Na marginesie zauważyć należy, że strona pozwana na aktualnie analizowaną okoliczność się nie powoływała, w tym nie podnosiła, że powódka mogła w objętym sporem okresie doprowadzić do wykonania wyroku eksmisyjnego.

W konsekwencji przyjęcia powyższych błędnych założeń Sąd pierwszej instancji bezpodstawnie przyjął, że brak jest podstaw do uwzględnienia powództwa co do zasady, co de facto doprowadziło do nierozpoznania istoty sprawy, gdyż Sąd ogólnikowo i lakonicznie rozważył kwestię wysokości roszczenia pozwu.

Przechodząc do rozważań w tym przedmiocie już na wstępie wskazać trzeba, że pozwana w żaden sposób nie ustosunkowała się i nie zakwestionowała dokumentów przedłożonych przez powódkę wraz z pismem z dnia 25 maja 2012 roku oraz dołączonych do akt sprawy na żądanie strony powodowej przez zarządcę wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości, w której znajduje się przedmiotowy lokal, co powinno być wzięte pod uwagę przy ocenie wiarygodności dowodu z takich dokumentów.

Przechodząc do meritum Sąd Okręgowy zauważa, że Sąd pierwszej instancji akcentując, iż pozwana zakwestionowała okoliczność, że objęci wyrokiem eksmisyjnym pozwani nadal zajmują sporny lokal, nie wziął przy tym pod uwagę, że dokumenty załączone do pisma powódki z dnia 25 maja 2012 roku wskazują na zużycie wody w przedmiotowym lokalu (karta 96).

Zestawiając to z okolicznością, że brak dostarczenia lokalu socjalnego przez pozwaną uniemożliwił powódce zadysponowania lokalem na rzecz innych osób, które mogłyby dokonać takiego zużycia wody (na takie zadysponowanie pozwana się zresztą nie powoływała), rozważyć należy zasadność powództwa już to w takim zakresie.

To samo dotyczy także innych opłat związanych z zajmowaniem lokalu, jakie powódka, wykonując prawo własności lokalu winna była ponieść na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, w szczególności tych, które nie były związane z ilością osób zajmujących lokal.

Dla wykazania poniesienia przez powódkę szkody w tym zakresie, wbrew stwierdzeniu Sądu Rejonowego, miarodajnym jest przedłożenie odpowiednich uchwał wspólnoty mieszkaniowej wskazujących na wysokość miesięcznych zaliczek z tych tytułów.

Za poniesioną przez powódkę szkodę, w postaci straty uznać, bowiem trzeba należności, które związane są z opłatami ponoszonymi przez powódkę jako właściciela lokalu na rzecz wspólnoty mieszkaniowej oraz dostawców mediów dostarczanych do należących do niej lokali mieszkalnych. Uiszczanie powyższych opłat przez powódkę powoduje bowiem bezpośredni uszczerbek w majątku powódki, a tym samym powstanie straty w rozumieniu art. 361 § 2 kc.

Nie jest tu przesądzającym okoliczność, że wpłaty te miały charakter zaliczek. Po pierwsze, bowiem pozwana nie podnosiła, że w zakresie tych zaliczek po upływie danego roku powstała po stronie powódki jakakolwiek nadpłata (którą to okoliczność pozwana winna byłaby wykazać). Po wtóre dla oceny tej ostatniej okoliczności przydatnym byłoby porównanie wysokości tych zaliczek w poszczególnych latach, gdzie w wypadku zwiększenia ich wysokości w kolejnych latach, trudno byłoby przyjąć, że w poprzedzających wystąpiła jakakolwiek nadpłata.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Rejonowy będzie zobowiązany szczegółowo przeanalizować dokumenty przedłożone przez powódkę i w następstwie tego ocenić czy i w jakim zakresie tej ostatniej przysługuje odszkodowanie dochodzone w rozpoznawanej sprawie.

Mając na uwadze wszystko powyższe, na podstawie art. 386 § 4 kpc, orzeczono jak w sentencji wyroku.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego zapadło na podstawie art. 108 § 2 kpc.