

Sygn. akt I C 1297/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lutego 2020 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, I Wydział Cywilny, w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Bartosz Kasielski

Protokolant: stażysta Paweł Kozera

po rozpoznaniu w dniu 6 lutego 2020 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa J. B.

przeciwko Miastu Ł.

o zapłatę

1. zasądza od Miasta Ł. na rzecz J. B. kwotę 42.236,65 zł (czterdzieści dwa tysiące dwieście trzydzieści sześć złotych 65/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot :

a) 31.650,43 zł (trzydzieści jeden tysięcy sześćset pięćdziesiąt złotych 43/100) od dnia 16 listopada 2018 roku do dnia zapłaty;

b) 10.586,22 zł (dziesięć tysięcy pięćset osiemdziesiąt sześć złotych 22/100) od dnia 24 sierpnia 2019 roku do dnia zapłaty;

2. oddala powództwo w pozostałej części;

3. zasądza od Miasta Ł. na rzecz J. B. kwotę 6.200 zł (sześć tysięcy dwieście złotych) tytułem kosztów procesu;

4. nakazuje pobrać od Miasta Ł. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi kwotę 1.846,45 zł (jeden tysiąc osiemset czterdzieści sześć złotych 45/100) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 1297/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 1 października 2018 roku J. B. wystąpiła przeciwko Gminie M. Ł. o zapłatę kwoty 31.650,43 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot szczegółowo wymienionych w petitum pozwu tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego osobom zajmującym lokal mieszkalny numer (...), położony przy ulicy (...) w Ł. w okresie od dnia 1 października 2015 roku do dnia 30 września 2018 roku, a także przyznanie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(pozew k.4 – 10)

W odpowiedzi na pozew z dnia 4 grudnia 2018 roku Miasto Ł. wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany zakwestionował zasadę swojej odpowiedzialności z uwagi na brak wykazania faktu poniesienia szkody przez powódkę. Zanegował również wysokość zgłoszonego roszczenia w kontekście złożonych przez J. B. dokumentów prywatnych, a także zasadność dochodzenia należności ubocznych od 11 dnia każdego miesiąca w okresie objętym żądaniem pozwu.

(odpowiedź na pozew k.58 – 60)

Pismem procesowym z dnia 13 sierpnia 2019 roku (doręczonym w dniu 23 sierpnia 2019 roku) J. B. dokonała przedmiotowej modyfikacji powództwa wnosząc o zasądzenie na jej rzecz kwoty 45.288,05 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot szczegółowo wymienionych w treści pisma, wskazując, że żądanie obejmuje odszkodowanie za brak dostarczenia lokalu socjalnego w okresie od dnia 1 października 2015 roku do dnia 31 sierpnia 2019 roku.

(pismo procesowe z dnia 13 sierpnia 2019 roku k.108 – 116, potwierdzenie odbioru korespondencji k.120a)

Pismem procesowym z dnia 22 października 2019 roku Miasto Ł. wskazało, że nie kwestionuje przyjętych przez J. B. wartości odszkodowania z tytułu zużycia wody, odprowadzenia ścieków oraz wywozu śmieci za lata 2015 – 2018. Pozwany zanegował jednak wyliczenia za 2019 rok podnosząc, że nie obrazują one faktycznego zużycia wody, lecz pewną szacunkową prognozę, która nie może być podstawą wiążących ustaleń.

(pismo procesowe z dnia 22 października 2019 roku k.161)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny :

J. B. pozostaje od dnia 27 lipca 2012 roku właścicielem prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...).

(odpis księgi wieczystej numer (...) k.14 – 16, 32 – 34, wypis z rejestru lokali k.35)

Wyrokiem z dnia 4 lutego 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w sprawie sygn. akt (...) nakazał M. K., K. S., S. S., P. S., J. K., G. K. i P. T. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...), przy czym, przyznał osobom eksmitowanym prawo do lokalu socjalnego. W toku sprawy Miasto Ł. występowało w charakterze interwenienta ubocznego.

(wyrok w sprawie (...) k.17)

Pismem z dnia 29 lipca 2014 roku (doręczonym w dniu 4 sierpnia 2014 roku) J. B. wezwała Miasto Ł. do dostarczenia lokalu socjalnego M. K., K. S., S. S., P. S., J. K., G. K. i P. T.. W razie braku spełnienia obowiązku w terminie 7 dni od dnia doręczenia J. B. wezwała Miasto Ł. do uiszczania na jej rzecz comiesięcznego odszkodowania płatnego do dnia 10 – go każdego miesiąca w wysokości po 983,76 złotych.

(pismo z dnia 29 lipca 2014 roku k.18)

Pismami z dnia 18 sierpnia 2014 roku i 27 sierpnia 2014 roku Miasto Ł. odmówiło wypłaty odszkodowania na rzecz J. B. oraz poinformowało ją o skierowaniu sprawy w przedmiocie dostarczenia lokalu socjalnego do realizacji.

(pisma z dnia 18 sierpnia 2014 roku i 27 sierpnia 2014 roku k.19 – 20)

S. S. wyprowadziła się z lokalu mieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) jeszcze w toku postępowania sądowego o eksmisję. K. S. opuściła mieszkanie w dniu 19 lutego 2017 roku i już do niego nie powróciła.

W okresie od dnia 1 października 2015 roku do dnia 19 lutego 2017 roku w lokalu zamieszkiwali P. S., K. S., M. T. (uprzednio K.) wraz z mężem oraz troje dzieci : J. K., G. K. i P. T. (łącznie 7 osób, przy czym 6, którym przyznano uprawnienie do lokalu socjalnego na mocy wyroku eksmisyjnego).

Od 19 lutego 2017 roku do chwili obecnej w lokalu zamieszkuje na stałe P. S., M. T. (uprzednio K.) wraz z mężem oraz troje dzieci : J. K., G. K. i P. T. (łącznie 6 osób, przy czym 5, którym przyznano uprawnienie do lokalu socjalnego na mocy wyroku eksmisyjnego).

Od momentu uprawnomocnienia się wyroku w sprawie sygn. akt (...) do chwili obecnej lokatorzy lokalu mieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) w Ł. nie regulowali na rzecz właściciela jakichkolwiek opłat tytułem dalszego zajmowania lokalu, czy zużywanych mediów (woda, ścieki i śmieci).

(zeznania świadka J. N. k.72, zeznania świadka K. S. k.73, zeznania świadka P. S. k.73 – 74, zeznania świadka M. T. k.74, zeznania świadka S. S. k.75)

Nieruchomość położona w Ł. przy ulicy (...) zabudowana jest pięciokondygnacyjnym, podpiwniczonym budynkiem, wybudowanym na początku XX wieku. Przedmiotowy budynek zlokalizowany jest w strefie około śródmiejskiej, cechującej się istotnym stopniem urbanizacji z bardzo dobrym dostępem do infrastruktury społecznej, handlowo – usługowej oraz przystanków komunikacji miejskiej.

Lokal mieszkalny numer (...), o powierzchni 72,41 m², położony jest na II piętrze budynku, składa się z 2 pokoi, przedpokoju, kuchni, wc i łazienki. Posiada balkon od strony ulicy (...), a jego układ funkcjonalny jest dostateczny.

Lokal posiada dostęp do instalacji wodno – kanalizacyjnej (w tym ciepłej wody) oraz elektrycznej, telewizyjnej i telekomunikacyjnej. Nie wyrażono natomiast zgody na podłączenie centralnego ogrzewania pomimo takiej możliwości. Ogrzewanie odbywa się w formie elektrycznej. Gaz pobierany jest z butli.

Stolarka okienna w pokojach jest z PCV (montaż przed 2015 rokiem), zaś w kuchni drewniana o istotnym stopniu zużycia. Drzwi wewnętrzne drewniane o widocznym stopniu zużycia, zaś drzwi zewnętrzne w okleinie drewnopodobnej. Na ścianach brak gładzi, widoczne są zacieki i zagrzybienie. Podłogi i posadzki wykonane są z drewna i PCV.

Stan techniczno – użytkowy lokalu jest średni. Lokal wykończono w przeciętnym standardzie, a podstawowe elementy wykończenia wykazują widoczne zużycie techniczne, co kwalifikuje lokal do przeprowadzenia remontu. W lokalu nie prowadzono przy tym w sposób prawidłowy gospodarki remontowej, a jedynie fragmentaryczne odgrzybienia.

(zeznania świadka K. S. k.73, zeznania świadka P. S. k.73 – 74, zeznania świadka M. T. k.74, zeznania świadka S. S. k.75, dowód z opinii biegłego do spraw czynszów k.80 – 100)

Wysokość miesięcznego czynszu możliwego do uzyskania przez właściciela z tytułu czynszu najmu lokalu numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...) w Ł. z uwzględnieniem cen obowiązujących na rynku (...) w okresie od dnia 1 października 2015 roku do dnia 30 sierpnia 2019 roku wynosiła 10,60 zł/ m² tj. 767,55 złotych miesięcznie.

Na wysokość ostatecznie przyjętej stawki miał wpływ brak podłączenia spornego lokalu do ogólnie dostępnej w budynku instalacji centralnego ogrzewania. W tych realiach standard techniczno – użytkowy został oceniony jako średni, podczas gdy lokale wyposażone w instalację C.O. mają status co najmniej dobry. Jednocześnie na analizowanym segmencie rynku lokali o powierzchni większej niż 50 m², większym zainteresowaniem cieszą się mieszkania z przedziału powierzchni 50 – 70 m², co związane jest z relatywnie niższą kapitałochłonnością najmu.

Właściciel pozostawałby również uprawniony do pobierania od najemcy ponad ustaloną stawkę czynszu najmu opłat eksploatacyjnych związanych z zajmowaniem lokalu.

Współczynnik efektywności czynszu najmu jest kategorią metodycznie związaną z pojęciem dochodu możliwego do uzyskania z najmu lokalu, przy czym dochód ten jest pojęciem szerszym od kategorii czynszu, gdyż uwzględnia w swej strukturze poza stawką czynszu takie czynniki jak współczynnik efektywności najmu czy też stopę zwrotu.

Uwzględniając możliwość skierowania spornego lokalu na rynek najmu długoterminowego, na którym minimalna długość umowy najmu to 12 miesięcy (po tym okresie konieczne wykonanie bieżących prac remontowych dla potrzeb kolejnego wynajmu) minimalny, średni i niezbędny czas dla odświeżenia lokalu oraz znalezienia nowego najemcy wynosi 14 dni. W konsekwencji współczynnik efektywności najmu jako stosunek okresu, w którym lokal nie jest wynajęty do łącznego okresu przyjętego do analizy wynosi w przypadku spornego lokalu 96 %.

(opinia pisemna oraz uzupełniająca pisemna do spraw czynszów k.80 – 102, 166 – 169)

Zgodnie z Uchwałą nr LXXVII/1621/13 Rady Miejskiej w Ł. z dnia 13 grudnia 2013 roku w sprawie ustalenia metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawek tej opłaty w okresie od dnia 1 stycznia 2014 roku wynosiła : 7 złotych (zbiórka selektywna) oraz 12 złotych (zbiórka nieselektywna).

Zgodnie z Uchwałą nr I/29/18 Rady Miejskiej w Ł. z dnia 28 listopada 2018 roku zmieniająca uchwałę w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami

komunalnymi, ustalenia stawki tej opłaty dla nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy od dnia 1 stycznia 2019 roku wynosiła 13 złotych (zbiórka selektywna) oraz 22 złotych (zbiórka nieselektywna).

(okoliczności bezsporne)

Lokal numer (...) położony w Ł. przy ulicy (...) jest opomiarowany od dnia 1 lutego 2015 roku, a wskazania odczytów wodomierza wynosiły dla zużycia zimnej wody i ciepłej wody odpowiednio :

- a) w dniu 1 lutego 2015 roku – 0,367 m³ oraz 0,329 m³;
- b) w dniu 19 kwietnia 2016 roku – 181,296 m³ oraz 1,833 m³;
- c) w dniu 31 grudnia 2016 roku – 245,977 m³ oraz 38,068 m³;
- d) w dniu 31 grudnia 2017 roku – 316,533 m³ oraz 77,605 m³;
- e) w dniu 31 grudnia 2018 roku – 380,751 m³ oraz 110,111 m³.

Średnie miesięczne zużycie wody w latach 2015 – 2018 wynosiło odpowiednio :

- a) 2015 – 12,47 m³ (zimna woda) oraz 0,103 m³ (ciepła woda);
- b) 2016 – 12,18 m³ (zimna woda) oraz 3,05 m³ (ciepła woda);
- c) 2017 – 9,17 m³ (zimna woda) oraz 3,295 m³ (ciepła woda);
- d) 2018 – 5,35 m³ (zimna woda) oraz 2,71 m³ (ciepła woda).

Koszt 1 m³ dostarczenia wody oraz odprowadzenia ścieków wynosił 7,88 złotego do dnia 31 grudnia 2015 roku, 8,55 złotego od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 13 czerwca 2018 roku oraz 8,78 złotego od dnia 13 czerwca 2018 roku.

Koszt podgrzania 1 m³ zimnej wody w ramach nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. w latach 2015 – 2018 wynosił 23,50 złotego za 1 m³ wody.

(okoliczności bezsporne – zawiadomienia o rozliczeniu mediów k.149 – 156)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy, w szczególności zeznania świadków J. N., P. S., K. S., M. T. i S. S., a także dokumenty przedłożone przez strony, których treść nie była w przeważającym zakresie kwestionowana na żadnym etapie postępowania, jak również opinię biegłego z zakresu czynszów.

Złożona opinia była rzetelna, spójna, konsekwentna oraz wyczerpująco odpowiadała na zakreśloną tezę dowodową. W ramach uzupełniającej opinii pisemnej biegła odniosła się w sposób rzeczowy do wszystkich zarzutów zgłaszanych przez stronę pozwaną. Uwzględniając treść złożonej ekspertyzy, przyjętą metodologię, wiedzę biegłej z zakresu powierzonej jej dziedziny, a także doświadczenie w sporządzaniu licznych opinii na potrzeby postępowań sądowych o zbliżonej tematyce Sąd nie znalazł podstaw do deprecjonowania jej wartości dowodowej w jakimkolwiek stopniu. Z tych też względów oddaleniu podlegał wniosek strony pozwanej o dalsze uzupełnienie złożonej opinii, tym bardziej, że ekspert uwzględnił zarówno w ramach opinii podstawowej, jak i uzupełniającej pisemnej brak podłączenia spornego lokalu do dostępnej w budynku instalacji centralnego ogrzewania, co ostatecznie przełożyło się na uznanie lokalu za średni, a nie dobry w kategorii standardu techniczno – użytkowego.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje :

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

M. prawna podstawa zgłoszonych roszczeń opierała się na treści art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, przy czym sama zasada odpowiedzialności Miasta Ł. za brak dostarczenia lokalu socjalnego byłym lokatorom lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...) nie była kwestionowana.

Spór między stronami sprowadzał się do kwestii dalszego zajmowania spornego lokalu, uiszczania opłat na rzecz zarządcy, jak również wysokości należnego powódce odszkodowania.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że regulacja zawarta w dyspozycji art. 18 ust. 5 u.o.p.l. zawiera odesłanie do art. 417 k.c., co nadaje odpowiedzialności gminy w przypadku niewykonania obowiązku wynikającego z wyroku obligującego do dostarczenia lokalu socjalnego charakter deliktowy. W następstwie tego ustawowego odesłania szkoda po stronie właściciela nie podlega ograniczeniu, a roszczenie odszkodowawcze obejmuje wynagrodzenie szkody w pełnej wysokości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2008 roku, III CZP 46/08, Lex nr 437195, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2010 roku, II CSK 323/09, Lex nr 602680). Tym samym pojęcie szkody powinno być rozumiane w świetle art. 361 k.c. jako normalne następstwo zaniechania gminy, uprawniające właściciela do dochodzenia wyrównania uszczerbku zarówno w zakresie poniesionej straty (damnum emergens), jak również utraconych korzyści (lucrum cessans).

Warto w tym miejscu zaznaczyć, że dopóki gmina nie dostarczy lokalu socjalnego, właściciel otrzymujący od zajmującego nadal lokal byłego lokatora świadczenia w wysokości określonej w art. 18 ust. 3 ustawy może ponieść szkodę w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., to jest doznać uszczerbku w wysokości różnicy między majątkiem jaki miałby, gdyby dysponował lokalem swobodnie, a majątkiem jaki ma nie mogąc lokalem swobodnie dysponować z powodu niemożności wykonania eksmisji na skutek niedostarczenia lokalu socjalnego. Jego szkoda będzie oczywiście większa, gdy był lokator uprawniony do lokalu socjalnego nie wywiązuje się z obowiązku, o którym mowa w art. 18 ust. 1 i 3 u.o.p.l. Odpowiedzialność gminy na podstawie art. 417 k.c. obejmuje zatem całą szkodę pozostającą w normalnym związku przyczynowym z jej zaniechaniem wypełnienia obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobie do tego uprawnionej. Gmina ponosi odpowiedzialność nie tylko za szkodę spowodowaną niemożnością dysponowania lokalem przez właściciela i pobierania pożytków, ale i za straty jakie poniósł właściciel związku z tym, że uprawniony do lokalu socjalnego nie uiszcza opłat za zajmowany lokal (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2008 roku, V CSK 31/08, Biul.SN 2008/10/12). W tym kontekście nie można pominąć, że konieczność ponoszenia przez właściciela lokalu kosztów związanych z korzystaniem z mieszkania przez lokatorów, którzy nie wnoszą tych

opłat, jest co do zasady normalnym następstwem niewykonania przez gminę obowiązku dostarczenia im lokalu socjalnego. Takie stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 16 maja 2012 roku w sprawie III CZP 12/12 zostało jednak obwarowane zastrzeżeniem, że istnienie szkody w tym zakresie wymaga jednak indywidualnej oceny, uwzględniającej okoliczności towarzyszące możliwości wynajmowania konkretnego lokalu, pozostaje bowiem kwestia indywidualnych ustaleń czy na określonym rynku najmu lokali jego właściciel przy uwzględnieniu określonej rynkowej stawki czynszu może uzyskać dodatkowo od wynajmującego także należności pokrywające w całości lub części wysokość opłat związanych z korzystaniem z lokalu (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2012 roku, III CZP 12/12, OSNC 2012/12/138).

Przenosząc powyższe na płaszczyznę przedmiotowej sprawy należy podkreślić, że końcowe wnioski ekspertyzy przygotowanej przez biegłego do spraw czynszów potwierdzają możliwość uzyskiwania przez właściciela ponad wysokość ustalonej stawki czynszu, również opłat eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem lokalu, w tym przypadku z tytułu wywozu śmieci, zużycia wody oraz odprowadzenia ścieków. Sąd podziela w tym zakresie nie tylko argumentację Sądu Najwyższego przedstawioną na kanwie sprawy sygn. akt III CZP 12/12, ale odwołujące się do niej stanowiska wyrażone w wyrokach Sądu Okręgowego Łodzi m.in. w sprawach III Ca 636/14 (Lex nr 2130889), III Ca 1149/13 (Lex nr 2129024), czy też III Ca 1408/14 (LEX nr 2126020), potwierdzające możliwość dochodzenia odszkodowania obejmującego stratę związaną z ponoszeniem opłat eksploatacyjnych przez właściciela lokalu.

Uwzględniając powyższe wywody należy odnieść się do kwestii spornych między stronami.

Zgromadzony materiał dowodowy potwierdził, że w okresie objętym żądaniem pozwu byli najemcy nadal zajmowali sporny lokal, a przy tym nie regulowali na rzecz właściciela jakichkolwiek opłat z tytułu czynszu oraz użytkowania lokalu. Koniecznym pozostawało jednak zastrzeżenie, że w okresie od dnia 1 października 2015 roku do dnia 19 lutego 2017 roku w lokalu zamieszkiwało jedynie 6 osób uprawnionych w wyroku eksmisyjnym do zawarcia umowy lokalu socjalnego (P. S., K. S., M. T., J. K., G. K. i P. T.), albowiem S. S. wyprowadziła się jeszcze w toku postępowania sądowego o opróżnienie lokalu, zaś od dnia 19 lutego 2017 roku do dnia 31 sierpnia 2019 roku jedynie 5 osób (P. S., M. T., J. K., G. K. i P. T.) wobec opuszczenia mieszkania przez K. S.. Jednocześnie wszystkie osobowe źródła dowodowe w niniejszej sprawie potwierdziły brak regulowania na rzecz właściciela jakichkolwiek opłat z tytułu dalszego zajmowania lokalu i zużycia mediów w okresie objętym żądaniem pozwu.

Wysokość ostatecznie przyjętej stawki czynszu, możliwej do uzyskania przez powódkę z tytułu najmu spornego lokalu na wolnym rynku została określona na podstawie konkluzji przedstawionych przez biegłego do spraw czynszów. Aktualność w tym miejscu zachowują rozważania poczynione uprzednio w zakresie oceny zgromadzonego materiału dowodowego. Sąd uznając ekspertyzę za pełną i wyczerpującą ustalił, że miesięczny czynsz najmu kształtowałyby się na poziomie 767,55 złotych tj. $10,60 \text{ zł} \times 72,41 \text{ m}^2$.

Sąd uwzględnił przy tym końcowe wnioski eksperta w zakresie tzw. współczynnika efektywności najmu, jako czynnika korygującego możliwy do uzyskania dochód z uwagi na konieczność odświeżenia lokalu oraz znalezienia nowego najemcy. Biegła odwołując się do swojej wiedzy i doświadczenia zawodowego wyjaśniła przyczyny i podstawę określenia tego czynnika na i tak stosunkowo wysokim poziomie (wiedza urzędowa Sądu w kontekście innych spraw o zbliżonej tematyce) tj. 96 %. Przedstawione argumenty były spójne, a nadto znajdowały odzwierciedlenie w zasadach doświadczenia życiowego. Nie jest bowiem niczym nadzwyczajnym przeznaczenie przez właściciela po opróżnieniu lokalu odpowiedniego czasu na jego przygotowanie dla nowych (nawet już chętnych na zajęcie lokalu) najemców, tym bardziej, że lokal numer (...) zajmowany jest przez byłych lokatorów od wielu lat i nie był w tym okresie poddawany pracom odświeżającym i remontowym. Okres ten co do zasady wymusza przeprowadzenie przez prawidłowo funkcjonującą zarządcę czynności zmierzających do odświeżenia pomieszczeń, nawet przy założeniu, że ich stan techniczny jest bardzo dobry.

W świetle powyższym Sąd uwzględnił współczynnik efektywności najmu na poziomie 96 %, co prowadziło do wysokości miesięcznego dochodu na poziomie 736,85 złotych tj. $767,55 \text{ zł} \times 0,96$.

W zakresie opłat eksploatacyjnych Sąd uwzględnił dokumentację złożoną przez stronę powodową, jak również stanowisko procesowe wyrażone przez pozwaną w piśmie procesowym z dnia 22 października 2019 roku (k.161), w którym Miasto Ł. stwierdziło wprost, że nie kwestionuje rozliczenia mediów za lata 2015 – 2018.

Wartości te wynosiły z uwzględnieniem wykazanego zużycia wody, jak również niekwestionowanych stawek odpowiednio :

- a) 98,26 złotego miesięcznie w 2015 roku tytułem zimnej wody ($12,47 \text{ m}^3 \times 7,88 \text{ złotego}$);
- b) 104,14 złotych miesięcznie w 2016 roku tytułem zimnej wody ($12,18 \text{ m}^3 \times 8,55 \text{ złotego}$);
- c) 78,40 złotych miesięcznie w 2017 roku tytułem zimnej wody ($9,17 \text{ m}^3 \times 8,55 \text{ złotego}$);
- d) 45,74 złotych miesięcznie od stycznia do maja 2018 roku tytułem zimnej wody ($5,35 \text{ m}^3 \times 8,55 \text{ złotego}$);
- e) 46,43 złotych w czerwcu 2018 roku tytułem zimnej wody ($5,35 \times 8,55 \times 13 / 30 = 19,82 \text{ złotego}$ oraz $5,35 \times 8,78 \times 17 / 30 = 26,61 \text{ złotego}$);
- f) 46,97 złotych miesięcznie od lipca do grudnia 2018 roku tytułem zimnej wody ($5,35 \times 8,78 \text{ złotego}$);
- g) 2,42 złotego miesięcznie w 2015 roku tytułem ciepłej wody ($0,103 \text{ m}^3 \times 23,50 \text{ złotego}$);
- h) 71,68 złotego miesięcznie w 2016 roku tytułem ciepłej wody ($3,05 \text{ m}^3 \times 23,50 \text{ złotego}$);
- i) 77,43 złotego miesięcznie w 2017 roku tytułem ciepłej wody ($3,295 \text{ m}^3 \times 23,50 \text{ złotego}$);
- j) 63,68 złotego miesięcznie w 2018 roku tytułem ciepłej wody ($2,71 \text{ m}^3 \times 23,50 \text{ złotego}$), a nie jak błędnie podano w piśmie procesowym z dnia 13 września 2019 roku (k.128) – 74,50 złotych;
- k) 42 złotych miesięcznie od października 2015 roku do stycznia 2017 roku tytułem wywozu śmieci (6 osób \times 7 złotych);
- l) 39,75 złotego w lutym 2017 roku tytułem wywozu śmieci (6 osób \times 7 złotych \times 19 / 28 = 28,50 złotego oraz 5 osób \times 7 złotych \times 9 / 28 = 11,25 złotech);
- m) 35 złotych miesięcznie od marca 2017 roku do grudnia 2018 roku tytułem wywozu śmieci (5 osób \times 7 złotych);
- n) 65 złotych miesięcznie w 2019 roku tytułem wywozu śmieci (5 osób \times 13 złotych).

Brak było natomiast wystarczających podstaw, aby uwzględnić żądanie J. B. w zakresie szkody poniesionej przez nią z tytułu zużytej wody (w tym ciepłej) oraz odprowadzenia ścieków w okresie od stycznia do sierpnia 2019 roku. Zgodnie z obowiązującą w postępowaniu cywilnym zasadą ciężaru dowodu (art. 6 k.c. – onus probandi) każda ze stron zobowiązana jest do wykazania faktów, z których wywodzi dla siebie korzystne skutki prawne. W tym zakresie to na powódce spoczywał obowiązek udowodnienia wysokości poniesionej szkody w 2019 roku, a to wymagało uprzedniego wykazania rzeczywistego zużycia wody. Pomimo braku obiektywnych przeszkód oraz dysponowania stosowną inicjatywą dowodową strona powodowa nie przedłożyła jakichkolwiek dokumentów obrazujących faktyczne zużycie wody w 2019 roku (odczyt z wodomierzy), a także stawki przyjmowanej dla podgrzania 1 m^3 zimnej wody. W konsekwencji sposób określenia rozszczenia w tej mierze (styczeń – sierpień 2019 roku) stanowił jedynie próbę przedstawienia zużycia szacunkowego i przybliżonego, nie zaś rzeczywistego. Strona powodowa zdawała sobie z tego sprawę (k.126 „w chwili obecnej nie jest znana ilość zużytej wody” oraz k.128 „całkowite zużycie ciepłej wody w roku 2019 nie jest jeszcze znane i analogicznie do zimnej wody zostało oszacowane”), zaś pozwana zwracała na tą kwestię w toku całego postępowania (odpowiedź na pozew k.59 – 60, pismo procesowe z dnia 30 sierpnia 2019 roku k.121, pismo procesowe z dnia 22 października 2019 roku k.161). W konsekwencji zgłoszone twierdzenia mogły zostać potraktowane

jedynie w kategorii uprawdopodobnienia (art. 243 k.p.c.), co pozostaje daleko niewystarczające z punktu widzenia ogólnych zasad dotyczących udowodnienia faktów.

Łączny wymiar odszkodowania należnego J. B. w okresie objętym żądaniem pozwu (październik 2015 – sierpień 2019) wyniósł 42.236,65 złotych, co obrazuje poniższa tabela.

Odszkodowanie w okresie od dnia 1 października 2015 roku do dnia 31 sierpnia 2019 roku					
Miesiąc/ Rok	Czynsz	Z.	Ciepła Woda	Śmieci	Suma
10.2015	736,85	98,26	2,42	42	879,53
11.2015	736,85	98,26	2,42	42	879,53
12.2015	736,85	98,26	2,42	42	879,53
01.2016	736,85	104,14	71,68	42	954,67
02.2016	736,85	104,14	71,68	42	954,67
03.2016	736,85	104,14	71,68	42	954,67
04.2016	736,85	104,14	71,68	42	954,67
05.2016	736,85	104,14	71,68	42	954,67
06.2016	736,85	104,14	71,68	42	954,67
07.2016	736,85	104,14	71,68	42	954,67
08.2016	736,85	104,14	71,68	42	954,67
09.2016	736,85	104,14	71,68	42	954,67
10.2016	736,85	104,14	71,68	42	954,67

11.2016	736,85	104,14	71,68	42	954,67
12.2016	736,85	104,14	71,68	42	954,67
01.2017	736,85	78,4	77,43	42	934,68
02.2017	736,85	78,4	77,43	39,75	932,43
03.2017	736,85	78,4	77,43	35	927,68
04.2017	736,85	78,4	77,43	35	927,68
05.2017	736,85	78,4	77,43	35	927,68
06.2017	736,85	78,4	77,43	35	927,68
07.2017	736,85	78,4	77,43	35	927,68
08.2017	736,85	78,4	77,43	35	927,68
09.2017	736,85	78,4	77,43	35	927,68
10.2017	736,85	78,4	77,43	35	927,68
11.2017	736,85	78,4	77,43	35	927,68
12.2017	736,85	78,4	77,43	35	927,68
01.2018	736,85	45,74	63,68	35	881,27
02.2018	736,85	45,74	63,68	35	881,27
03.2018	736,85	45,74	63,68	35	881,27
04.2018	736,85	45,74	63,68	35	881,27
05.2018	736,85	45,74	63,68	35	881,27
06.2018	736,85	46,43	63,68	35	881,96

07.2018	736,85	46,97	63,68	35	882,5
08.2018	736,85	46,97	63,68	35	882,5
09.2018	736,85	46,97	63,68	35	882,5
10.2018	736,85	46,97	63,68	35	882,5
11.2018	736,85	46,97	63,68	35	882,5
12.2018	736,85	46,97	63,68	35	882,5
01.2019	736,85	-	-	65	801,85
02.2019	736,85	-	-	65	801,85
03.2019	736,85	-	-	65	801,85
04.2019	736,85	-	-	65	801,85
05.2019	736,85	-	-	65	801,85
06.2019	736,85	-	-	65	801,85
07.2019	736,85	-	-	65	801,85
08.2019	736,85	-	-	65	801,85
Razem :	34.631,95	3.042,21	2.560,74	2.001,75	42.236,65

Mając na względzie treść powyższych rozważań, łączny wymiar odszkodowania należnego J. B. w okresie od dnia 1 października 2015 roku do dnia 31 sierpnia 2019 roku wyniósł 42.236,65 złotych (34.631,95 złotych tytułem utraconego dochodu oraz 7.604,70 złotych tytułem zużytych mediów). W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. W zakresie żądania zasądzenia odsetek istotne jest ustalenie momentu, w którym dłużnik opóźnił się ze spełnieniem świadczenia. Sąd w niniejszym składzie nie podziela stanowiska powódki zgodnie z którym wymagalność zgłoszonych roszczeń tj. od dnia 11 – go każdego miesiąca, zrównana w istocie z okresowym (miesięcznym) charakterem odszkodowania, znajduje swoją podstawę w treści wezwania z dnia 29 lipca 2014 roku, w którym wyartykułowano obowiązek płatności na przyszłość aż do momentu zapewnienia byłym lokatorom lokalu socjalnego.

Po pierwsze, należy odróżnić aktualizację obowiązku pozwanego do dostarczenia lokalu socjalnego od obowiązku uiszczenia na rzecz właściciela stosownego odszkodowania. O ile powstanie obowiązku winno być konkretyzowane w realiach konkretnego przypadku, o czym mowa była we wcześniejszej części rozważań (w tym powołane orzecznictwo m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2015 roku, V CA 1/15, OSNC 2016/C/61, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2015 roku, V CA 2/15, Legalis nr 1285395), o tyle nawet jego ustalenie nie powoduje automatycznego zobowiązania zapłaty skonkretyzowanej kwoty. Należy przyjąć, że dopiero brak wywiązania się z ciążącego na gminie obowiązku może, ale nie musi, skutkować powstaniem roszczenia o charakterze odszkodowawczym.

Po wtóre, z ustawowej treści art. 18 ust. 5 u.o.p.l. nie wynika jego okresowy charakter, który został wprost nadany przez ustawodawcę odszkodowaniu należnemu od byłego lokatora w dalszym ciągu zajmującego lokal – art. 18 ust. 1 u.o.p.l. Tym samym brak jest podstawy prawnej do uznania, że zobowiązanie gminy z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego jest okresowe, w szczególności zaś, że wymagalność świadczeń przysługujących właścicielowi lokalu występuje w przypadku każdego miesiąca niezapewnienia lokalu socjalnego, a do tego we wskazanym przez powódkę dniu (11 – go dnia danego miesiąca).

Po trzecie, możliwość stwierdzenia opóźnienia dłużnika w kontekście normy art. 481 § 1 k.c. wymaga ustalenia, że miał on wiedzę o skonkretyzowanym obowiązku oraz dniu, w którym winien się z niego najpóźniej wywiązać, aby uniknąć pozostawania w stanie opóźnienia (w tym przypadku chodzi o roszczenie odszkodowawcze wyrażone stosowną kwotą pieniężną). W tym kontekście nie sposób uznać, aby warunki te były spełnione w realiach niniejszej sprawy, w szczególności zaaprobować praktykę polegającą na tzw. żądaniu świadczenia na przyszłość, a więc należności nie tylko przyszłej, ale i niepewnej. Trudno bowiem z góry założyć, czy lokator nadal będzie zajmował lokal (nie można wykluczyć możliwości dobrowolnego jego opróżnienia), jaka będzie wysokość stawki odtworzeniowej, czy faktycznie zużytych przez lokatora mediów. W konsekwencji określana na przyszłość wysokość odszkodowania może zostać zweryfikowana pozytywnie, ale równie dobrze może być mniejsza lub większa od pierwotnie wskazanej w wezwaniu.

W powyższym kontekście należy przyjąć, że zależność między wysokością odszkodowania, a okresem zajmowania lokalu przez byłego lokatora ma charakter wprost proporcjonalny. Innymi słowy należność ta będzie zwiększać się wraz z wydłużającym się czasookresem, w którym właściciel nie może swobodnie dysponować lokalem. Wierzyciel może zatem dochodzić stosownego odszkodowania nawet za jeden dzień braku realizacji obowiązku przez gminę, o ile wykáže że w tej konkretnej dacie poniósł szkodę. Na tych samych zasadach może być formułowane roszczenia za cały okres stwierdzonego zaniechania, za poszczególne miesiące, czy miesiąc, a także zindywidualizowane dni.

W konsekwencji Sąd nie podzielił twierdzeń powódki o możliwości dochodzenia należności ubocznych od 11 – go dnia każdego miesiąca. W ramach zgromadzonego materiału dowodowego należało przyjąć, że pierwszym skonkretyzowanym pismem określającym wysokość roszczenia, okres dochodzonego odszkodowania, a także poszczególne elementy wpływające na jego wysokość był pozew, który doręczono stronie pozwanej w dniu 15 listopada 2018 roku (k.57a). Kolejnym tego rodzaju dokumentem było zaś pismo procesowe J. B. z dnia 13 sierpnia 2019 roku zawierające przedmiotową modyfikację powództwa, które doręczono stronie przeciwnej w dniu 23 sierpnia 2019 roku (k.120a). Uwzględniając te okoliczności Sąd przyznał na rzecz powódki odsetki od kwot :

a) 31.650,43 złotych od dnia 16 listopada 2018 roku tj. następnego po dniu doręczeniu odpisu pozwu (pierwotna wartość dochodzonego odszkodowania);

b) 10.586,22 złotych od dnia 24 sierpnia 2019 roku tj. następnego po dniu doręczenia pisma modyfikującego powództwo (kwota 1.523,92 złotych tytułem zwiększenia wartości pierwotnie dochodzonego żądania za okres październik 2015 – wrzesień 2018 oraz kwota 9.062,30 złotych tytułem odszkodowania za okres październik 2018 – sierpień 2019).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 2 in principio k.p.c. uznając, że powódka uległa jedynie co do nieznaczącej części swego żądania (42236,65 złotych / 45.288,05 złotych = 93 %). Koszty procesu po stronie powódki wyniosły 6.200 złotych (1.583 złotych tytułem opłaty od pozwu – art. 13 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych

w sprawach cywilnych w brzemieniu sprzed nowelizacji z dnia 21 sierpnia 2019 roku, 3.600 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego - § 2 ust. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie, 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa oraz 1.000 złotych tytułem zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego - art. 5 ust. 1 pkt 3 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych) i w takiej kwocie zostały przyznane na jej rzecz od Miasta Ł..

W toku niniejszego postępowania zostały również wygenerowane koszty sądowe, które tymczasowo poniósł Skarb Państwa w łącznej kwocie 1.846,45 złotych (1.164,45 złotych tytułem wynagrodzenia biegłych k.103 i 162 oraz 682 złotych tytułem nieuiszczonej opłaty od zmodyfikowanej części powództwa – k.110). Uwzględniając treść art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz zasadę ponoszenia kosztów procesu w niniejszej sprawie Sąd nakazał pobrać od Miasta Ł. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych kwotę 1.846,45 złotych.