

Sygn. akt I C 420/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 sierpnia 2017 roku

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

Przewodniczący: S.S.R. Bartosz Kasielski

Protokolant: sekretarz sądowy Sylwia Wróblewska

po rozpoznaniu w dniu 1 sierpnia 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa M. L.

przeciwko Miastu Ł.

o zapłatę

1. zasądza od Miasta Ł. na rzecz M. L. kwotę 3.565,91 zł (trzy tysiące pięćset sześćdziesiąt pięć złotych 91/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot :
 - a) 2.194,41 zł (dwa tysiące sto dziewięćdziesiąt cztery złote 41/100) od dnia 30 kwietnia 2016 roku do dnia zapłaty;
 - b) 1.371,50 zł (jeden tysiąc trzysta siedemdziesiąt jeden złotych 50/100) od dnia 4 listopada 2016 roku do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałej części;
3. zasądza od M. L. na rzecz Miasta Ł. kwotę 492,80 zł (czteryście dziewięćdziesiąt dwa złote 80/100) tytułem kosztów procesu;
4. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych kwoty :
 - a) 599,92 zł (pięćset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych 92/100) od M. L.;
 - b) 282,31 zł (dwieście osiemdziesiąt dwa złote 31/100) od Miasta Ł..

Sygn. akt I C 420/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 grudnia 2015 roku M. L. wystąpiła przeciwko Miastu Ł. o zapłatę kwoty 11.200 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia następnego po dniu doręczeniu pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego osobom zajmującym lokal mieszkalny numer (...), położony w Ł. przy ulicy (...), a także przyznanie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(pozew k.2 – 4)

Postanowieniem z dnia 14 stycznia 2016 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek M. L. o zwolnienie od kosztów sądowych.

(postanowienie z dnia 14 stycznia 2016 roku k.32)

Nakazem zapłaty z dnia 22 kwietnia 2016 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz zapłaty k.40)

W sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 10 maja 2016 roku Miasto Ł. wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwany nie kwestionując zasady swojej odpowiedzialności wskazał na brak określenia okresu za jaki powódka dochodzi odszkodowania, wiedzy na temat stanu technicznego, standardu wykończenia oraz funkcjonalności lokalu, co uniemożliwia ocenę wysokości zgłoszonego żądania, a także konieczność uwzględnienia tzw. współczynnika efektywności najmu.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k.44)

Pismem procesowym z dnia 13 czerwca 2016 roku powódka sprecyzowała, że dochodzi odszkodowania za okres od dnia 1 lipca 2014 roku do dnia 31 października 2015 roku.

(pismo procesowe z dnia 13 czerwca 2016 roku k.49)

Pismem procesowym z dnia 24 października 2016 roku powódka dokonała przedmiotowej zmiany powództwa wskazując, że domaga się zasądzenia kwoty 11.200 złotych jako odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego w okresie od dnia 1 lipca 2014 roku do dnia 30 września 2016 roku.

(pismo procesowe z dnia 24 października 2016 roku k.78 – 79)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny :

M. L. jest współwłaścicielem z udziałem w wysokości $\frac{1}{4}$ części w prawie odrębnej własności lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(odpis księgi wieczystej (...) k.5 – 6)

Wyrokiem z dnia 12 listopada 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie sygn. akt I C 695/13 nakazał E. O., C. O., A. O. oraz P. O. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...), przy czym zastrzegł dla E. O., C. O. i P. O. prawo do lokalu socjalnego.

(wyrok z dnia 12 listopada 2013 roku k.153 akt sprawy I C 695/13)

Przed wypowiedzeniem stosunku najmu E. O., C. O., A. O. i P. O. regulowali na rzecz właścicieli lokalu czynsz w kwocie 300 złotych miesięcznie.

(okoliczność bezsporna)

Pismem z dnia 2 czerwca 2014 roku D. L. wezwał Miasto Ł. do niezwłocznego złożenia osobom uprawnionym na mocy wyroku z dnia 12 listopada 2013 roku wydanego w sprawie sygn. akt I C 695/13 oferty najmu lokalu socjalnego. W odpowiedzi z dnia 13 czerwca 2014 roku Miasto Ł. poinformowało o skierowaniu sprawy do realizacji.

(pismo z dnia 2 czerwca 2014 roku k.8, pismo z dnia 13 czerwca 2014 roku k.9)

Wyrokiem z dnia 3 września 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w sprawie sygn. akt XVIII C 2677/13 zasądził od D. L. i M. L. solidarnie na rzecz E. O., C. O., P. O. i A. O. kwotę 2.717 złotych tytułem kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 13 marca 2015 roku Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie sygn. akt III Ca 1740/14 zasądził od D. L. i M. L. solidarnie na rzecz E. O., C. O., P. O. i A. O. kwotę 1.200 złotych tytułem kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym.

(wyrok z dnia 3 września 2014 roku k.67, wyrok z dnia 13 marca 2015 roku k.66)

W okresie od lipca 2014 roku do lutego 2015 roku E. O. i C. O. uiszczali na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ł. kwoty po 300 złotych, które były księgowane na poczet opłat eksploatacyjnych związanych z lokalem mieszkalnym numer (...).

(wykaz wpłat k.62)

Pismami z dnia 24 marca 2015 roku oraz 15 stycznia 2016 roku E. O., C. O., P. O. i A. O. złożyli M. L. oraz D. L. oświadczenia o potrąceniu przysługującej im wierzytelności w kwocie 3.917 złotych, wynikających z rozstrzygnięć o kosztach procesu zawartych w wyrokach Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 3 września 2014 roku (sygn. akt XVIII C 2677/13) oraz wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 13 marca 2015 roku (sygn. akt III Ca 1740/14) z wierzytelnością przysługującą D. L. i M. L. z tytułu odszkodowania za dalsze zajmowanie lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł., przy ulicy (...) za okres 13 miesięcy od marca 2015 roku do marca 2016 roku (po 300 złotych miesięcznie).

(oświadczenia o potrąceniu k.58 – 61)

W okresie od kwietnia 2016 roku do sierpnia 2016 roku E. O. i C. O. uiszczali na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ł. kwoty po 300 złotych, które były księgowane na poczet opłat eksploatacyjnych związanych z lokalem mieszkalnym numer (...).

(wykaz wpłat k.121)

Wysokość opłat związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego numer (...), które właściciele winni regulować na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. wynosiła miesięcznie odpowiednio : 625,58 złotych (lipiec – grudzień 2014 roku), 686,41 złotych (styczeń – grudzień 2015 roku) oraz 835,06 złotych (styczeń – wrzesień 2016 roku).

(zestawienie opłat k.120)

E. O. i C. O. nadal zajmują lokal numer (...), położony w Ł. przy ulicy (...). Rodzina O. nie uiszczala na rzecz M. L. żadnych kwot tytułem odszkodowania w okresie od lipca 2014 roku do września 2016 roku. Wpłaty po 300 złotych były regulowane wprost do Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) z wyłączeniem okresu marzec 2015 roku – marzec 2016 roku, kiedy dokonano potrącenia wzajemnych wierzytelności.

(zeznania świadka A. O. k.74, zeznania świadka E. O. k.74 – 75, zeznania świadka C. O. k.75, wykaz wpłat k.121, oświadczenia o potrąceniu k.58 – 61)

W okresie od lipca 2014 roku do września 2016 roku D. L. i M. L. nie uiszczali na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej opłat tytułem eksploatacji lokalu mieszkalnego nr (...). W 2014 roku organ egzekucyjny (komornik sądowy) prowadzący egzekucję w sprawie Km 1306/13 na podstawie tytułu wykonawczego w postaci nakazu zapłaty, wydanego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie I Nc 1302/12, uiszczył na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej kwotę w łącznej wysokości 1.973,23 złotych.

(zestawienie wpłat k.121)

Lokal mieszkalny numer (...) znajduje się w trzykondygnacyjnym, niepodpiwniczonym budynku przy ulicy (...), wybudowanym na początku XX wieku, który znajduje się w dostatecznym stanie technicznym, a swą funkcją, stanem technicznym, dostępnością mediów oraz obsługą komunikacyjną podobny jest do wielu (...) nieruchomości, położonych w centralnej strefie miasta, przy czym położenie w tej okolicy czyni nieruchomość atrakcyjną.

Sporny lokal położony jest na III kondygnacji budynku z oknami skierowanymi na stronę północną, wyposażony w instalację elektryczną, wodociągowo – kanalizacyjną i gazową. Lokal mieszkalny numer (...) składa się z jednego pokoju, urządzonej z korytarza kuchni oraz pomieszczenia toalety i łazienki o łącznej powierzchni 35 m².

Wysokość miesięcznego czynszu wolnorynkowego możliwego do uzyskania z tytułu najmu lokalu nr (...), położonego w Ł. przy ulicy (...) przy uwzględnieniu takich czynników jak powierzchnia lokalu, ilość pomieszczeń, funkcjonalność lokalu (rozkład pokoi, samodzielność lokalu), wyposażenie w media, stan techniczny, koszty ogrzewania, lokalizacja w okolicy bliższej i dalszej oraz w przestrzeni publicznej (miejsce pracy, szkoły, ochrona zdrowia, sklepy, środki komunikacji zbiorowej), usytuowanie w nieruchomości (kondygnacja, strony świata, sąsiedztwo), stan techniczny budynku i jego wygląd, długość okresu najmu i sposób zmiany wysokości stawki czynszu, dostępność miejsc parkingowych na terenie nieruchomości lub w bezpośredniej bliskości, a także relacja pomiędzy popytem i popytą wynosiła w okresie od dnia 1 lipca 2014 roku do dnia 30 września 2016 roku – 7.714,74 złotych (tj. 285,73 złotych miesięcznie), przy czym wartość ta nie obejmuje opłat, do których uiszczania właściciel zobowiązany jest wobec Wspólnoty Mieszkaniowej.

Okres niezbędny na przygotowanie lokalu do wynajęcia na wolnym rynku obejmuje co do zasady 2 tygodnie (odświeżenie), a jedynie w przypadku remontu 1 miesiąc. Z uwagi na częściowe zawilgocenie lokalu nr (...) oraz częściowe zarwanie podłogi w pomieszczeniu kuchennym, lokal wymagałby przeprowadzenia remontu.

(opinie pisemna i uzupełniająca ustna biegłego z zakresu czynszów k.103 – 111, protokół rozprawy z dnia 1 sierpnia 2017 roku 3:30min – 4:27 min k.127 – 128)

Pismem z dnia 30 września 2015 roku D. i M. L. wezwali Miasto Ł. do niezwłocznego dostarczenia lokalu socjalnego E. O., C. O. i P. O., a także zapłaty kwoty 22.000 złotych tytułem odszkodowania, przy uwzględnieniu stawki miesięcznego odszkodowania na poziomie 1.000 złotych w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania.

W odpowiedzi z dnia 21 października 2015 roku Miasto Ł. odmówiło wypłaty jakichkolwiek świadczeń.

(pismo z dnia 30 września 2015 roku k.10 – 11, pismo z dnia 21 października 2015 roku k.12)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zeznania świadków A. O., E. O. i C. O., a także złożone w toku postępowania dokumenty, których treści nie kwestionowała żadna ze stron, jak również opinię biegłego z zakresu czynszów.

Złożona w niniejszym postępowaniu ekspertyza była pełna, spójna i odpowiadała na zakresloną tezę dowodową. Ostatecznie nie była również negowana przez żadną ze stron w zakresie przedstawionych konkluzji. W ramach uzupełniającej ustnej opinii biegły odniósł się przy tym do zastrzeżeń strony pozwanej związanych z tzw. okresami bezczynszowymi wyjaśniając okres niezbędny do wprowadzenia lokalu na rynek jako przedmiot obrotu, różnicując go w zależności od zakresu potrzebnych do wykonania prac (odświeżenie bądź remont). Uwzględniając treść ekspertyzy, spektrum czynników wpływających na indywidualizację lokalu, przyjętą metodologię i jej uzasadnienie, a także wiedzę biegłego z dziedziny czynszów, długoletnie pełnienie funkcji i sporządzenie licznych opracowań w postępowaniach o zbliżonej tematyce, Sąd nie znalazł żadnych okoliczności, które deprecjonowałyby jej wartość dowodową dla potrzeb niniejszego procesu.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje :

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części.

M. prawna podstawa zgłoszonego roszczenia opierała się na treści art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2001, Nr 71, poz. 733 z późn. zm., w dalszej części u.o.p.l.), przy czym sama zasada odpowiedzialności Miasta Ł. za brak dostarczenia lokalu socjalnego byłym lokatorom lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ł. przy ulicy (...) nie była kwestionowana.

Osią sporu pomiędzy stronami pozostawała wysokość samego odszkodowania, w szczególności w kontekście złożonych przez byłych lokatorów oświadczeń o potrąceniu wierzytelności, a także dobrowolnie realizowanych przez nich wpłat na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej z pominięciem właścicieli (w tym powódki).

Odpowiedzialność odszkodowawcza gminy, za niedostarczenie lokalu socjalnego osobie zajmującej bez tytułu prawnego lokal osoby trzeciej (art. 18 ust. 5 u.o.p.l.), oraz odpowiedzialność osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego, względem której wstrzymano wykonanie orzeczenia eksmisyjnego do czasu dostarczenia przez gminę lokalu socjalnego (art. 18 ust. 3 u.o.p.l.), jest niezależna i oparta na odmiennych przesłankach. Nie ma charakteru subsydiarnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2008 roku, V CSK 31/08, Biul.SN 2008/10/12). Niemniej jednak odpowiedzialność gminy oraz byłego lokatora na gruncie wskazanych regulacji ma charakter in solidum (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2007 roku, III CZP 121/07, OSNC 2008/12/137).

W tym miejscu należy zaznaczyć, że zakres odpowiedzialności gminy jest co do zasady odmienny niż byłego lokatora, któremu przyznano uprawnienie do lokalu socjalnego. O ile w przypadku art. 18 ust. 3 u.o.p.l. wysokość należnego właścicielowi odszkodowania ograniczona będzie zawsze do wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązywać, osoby eksmitowane, gdyby stosunek prawny nie wygasł, o tyle w rozumieniu art. 18 ust. 5 u.o.p.l. w zw. z art. 417 § 1 k.c. 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).

Powyższe ma istotne znaczenie z punktu widzenia rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, albowiem jego przedmiotem pozostawała wysokość czynszu możliwego do uzyskania na wolnym rynku w ramach najmu lokalu w dalszym ciągu zajmowanego przez osoby eksmitowane, którym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego (tzw. czynsz netto bez opłat związanych z eksploatacją lokalu, których powódka nie ponosiła). Bezspornym przy tym pozostawał fakt, że wysokość czynszu przed wygaśnięciem stosunku najmu obejmowała kwotę 300 złotych i w takiej też wysokości powinno być regulowane miesięcznie odszkodowanie przez byłych lokatorów (art. 18 ust. 3 u.o.p.l.). Z kolei niekwestionowana ostatecznie przez strony treść opinii biegłego z zakresu czynszów potwierdziła wysokość świadczenia, jakie właściciel mógłby uzyskać wynajmując lokal na wolnym rynku, jako kwotę 285,73 złotych (7.714,74 złotych / 27 miesięcy). Ekspert zastrzegł jednak, że jest to wartość, która nie obejmuje opłat uiszczanych przez właściciela na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, a więc tzw. czynsz netto.

Uwzględniając dotychczasowe rozważania Sąd nie znalazł podstaw do przyznania na rzecz powódki odszkodowania za okres od marca 2015 roku do marca 2016 roku z uwagi na skutecznie złożonego przez byłych lokatorów oświadczenia o potrąceniu ich wierzytelności wynikających z orzeczeń sądowych wydanych przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi (sygn. akt XVIII C 2677/13) oraz Sądu Okręgowego w Łodzi (sygn. akt III Ca 1740/14) z wierzytelnością właścicieli lokalu mieszkalnego nr (...) z tytułu odszkodowania za dalsze jego zajmowanie (art. 18 ust. 3 u.o.p.l.).

Ustalony w niniejszej sprawie stan faktyczny potwierdził dopuszczalność potrącenia wzajemnych wierzytelności w rozumieniu art. 498 k.c., przy czym sam fakt braku wymagalności wierzytelności przysługującej właścicielom spornego lokalu (na dzień 24 marca 2015 roku) nie stał na przeszkodzie złożeniu skutecznego oświadczenia w tym przedmiocie (por. komentarz G. Bieńka do art. 498 k.c., Lex, komentarz J. Ciszewskiego do art. 498 k.c., uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2001 roku, II CKN 403/00, OSNC 2001/10/155). Należało jednak mieć na uwadze fakt,

że skutkiem potrącenia jest umorzenie wierzytelności do wysokości wierzytelności niższej. Skoro zatem byli lokatorzy dokonywali potrącenia z wierzytelnością przysługującą właścicielom lokalu mieszkalnego nr (...) za okres od marca 2015 roku do marca 2016 roku, to skutek potrącenia dotyczył jedynie kwoty 3.900 złotych, a nie 3.917 złotych. Z treści oświadczeń o potrąceniu wynika wyraźnie zindywidualizowana wierzytelność D. L. i M. L. – odszkodowanie w ramach art. 18 ust. 3 u.o.p.l. za okres 13 miesięcy, co przy wartości czynszu sprzed wygaśnięcia stosunku najmu, prowadzi do wartości 3.900 złotych (13 miesięcy x 300 złotych). W tym też zakresie szkoda M. L. została zrekompensowana, przy czym odmienny zakres i charakter odpowiedzialności gminy i byłych lokatorów, o czym była mowa powyżej, nie dawały podstaw do tego, aby kwota swoistej miesięcznej nadwyżki (300 złotych – 285,73 złotych tj. 14,27 złotego) podlegała zaliczeniu na dalsze okresy odpowiedzialności jednostki samorządu terytorialnego (lipiec 2014 roku – luty 2015 roku oraz kwiecień 2016 roku – wrzesień 2016 roku). Tym samym wysokość należnego od gminy odszkodowania w całym okresie objętym żądaniem pozwu (7.714,74 złotych) nie została pomniejszona o kwotę 3.900 złotych, lecz o kwotę 3.714,49 złotych (13 miesięcy x 285,73 złotych), co skutkowało brakiem uwzględnienia roszczenia za okres od marca 2015 roku do marca 2016 roku.

W dalszej kolejności należy wskazać, że Sąd nie uznał za celowe dalszego pomniejszenia żądanych świadczeń z uwagi na dobrowolne realizowanie świadczeń na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przez E. O. i C. O..

Odpowiedzialność gminy na podstawie art. 18 ust. 5 u.o.p.l. w zw. z art. 417 k.c. obejmuje 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). 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 (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2012 roku, III CZP 12/12, OSNC 2012/12/138).

Po pierwsze, E. O. i C. O. uiszczali w okresie od lipca 2014 roku do lutego 2015 roku oraz od kwietnia 2016 roku do sierpnia 2016 roku kwoty po 300 złotych miesięcznie bezpośrednio na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...). Poszczególne wpłaty zaliczane były przez Wspólnotę Mieszkaniową na poczet zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych związanych z lokalem mieszkalnym nr (...). Realizowane w tym zakresie świadczenia nie zmniejszają jednak wysokości odszkodowania dochodzonego w niniejszym postępowaniu od Miasta Ł., które ograniczyło się do tzw. czynszu netto, a więc czystego dochodu, możliwego do uzyskania w przypadku najmu lokalu na wolnym rynku. Kwestia ta została wyraźnie zaznaczona w ramach pisemnej opinii podstawowej, gdzie biegły wprost wskazał, że określona przez niego kwota nie obejmuje opłat, do których uiszczania właściciel zobowiązany jest względem Wspólnoty Mieszkaniowej.

Po wtóre, ustalona w toku postępowania dowodowego wysokość miesięcznego czynszu – 285,73 złotych oznacza przyjęcie stawki czynszu na poziomie 8,16 złotego za 1 m², która w świetle wiedzy dostępnej z innych postępowań o zbliżonej tematyce, stanowi wartość przeciętną w realiach (...) rynku nieruchomości, w szczególności oferty najmu lokali w nieruchomościach typu kamienica, położonych w centralnej części miasta (średnio od 8 do 10 złotych za 1 m² w zależności od czynników indywidualizujących daną nieruchomość). Przyjęcie założenia, że z tak uzyskiwanej kwoty właściciel miałby ponosić opłaty na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej pozostaje nierealne, a w gruncie rzeczy skutkowałoby przyjęciem, że najem przedmiotowego lokalu nie byłby zdolny do generowania zysków w jakimkolwiek, choćby najskromniejszym wymiarze. Z załączonych do akt sprawy informacji wynika zaś wprost, że rozmiar opłat eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem lokalu nr (...) wynosił odpowiednio : 625,58 złotych (lipiec – grudzień 2014 roku), 686,41 złotych (2015 rok) oraz 835,06 złotych (styczeń – wrzesień 2016 roku). Każda ze wskazanych kwot znacznie wykracza poza wymiar ustalonego w niniejszej sprawie tzw. czynszu netto. Zakładając jednak czysto hipotetycznie (dla zobrazowania sytuacji), że lokal zajmowany był wyłącznie przez C. O. i E. O. (załączone zestawienie z k.120 przyjmuje sześć osób zajmujących lokal) to miesięczny wymiar opłat kształtowałby się na poziomie : 452,16

złotych (2014 rok), 512,99 złotych (2015 rok) oraz 649,24 złotych (2016 rok), a więc nadal wykraczał poza wysokość tzw. czynszu netto. Jednocześnie względy doświadczenia życiowego czynią wielce nieprawdopodobnym, a wręcz niemożliwym znalezienie na (...) rynku nieruchomości oferty najmu lokalu o powierzchni 35 m², położonym w centrum miasta za kwotę 285,73 złotych, która zamykałaby kompleksowo wymiar świadczeń należnych właścicielowi od najemcy (z wyłączeniem lokali położonych w budynkach, których stan techniczny znajduje się na pograniczu norm pozwalających na dalsze jego bezpieczne użytkowanie). W konsekwencji Sąd przyjął, że okoliczności danej sprawy w sposób jednoznaczny potwierdzają możliwość uzyskania przez właściciela lokalu nr (...) oprócz czynszu, ustalonego w oparciu o opinię biegłego, także opłat, które winny być regulowane na rzecz zarządcy – w tym przypadku Wspólnoty Mieszkaniowej.

Po trzecie, brak regulowania przez właścicieli opłat na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nie może prowadzić do automatycznego obniżenia należnego odszkodowania z tytułu możliwego do uzyskania czynszu. Fakt ten pozostaje o tyle irrelevantny, że z punktu widzenia rozstrzygnięcia decydujące znaczenie ma możliwość pobierania od najemcy, w ramach hipotetycznie rozważanego stosunku prawnego opłat, jakie właściciel winien regulować na rzecz zarządcy. I tak w przypadku, w którym opłaty takie są regulowane wysokość należnego od jednostki samorządu terytorialnego stanowi sumę czynszu i poniesionych z tego tytułu wydatków (pełna szkoda właściciela wobec braku realizacji obowiązku wynikającego z art. 18 ust. 3 u.o.p.l.). W sytuacji natomiast regulowania tych opłat przez byłych lokatorów na rzecz zarządcy z pominięciem właściciela (przy jednoczesnej możliwości ich pobierania obok czynszu, który nie jest uiszczany w żadnej mierze), rozmiar szkody ogranicza się jedynie do wartości tzw. czynszu netto, a więc czystego dochodu, jaki mógłby uzyskać z tytułu najmu lokalu na wolnym rynku. Warto w tym miejscu zauważyć, że z punktu widzenia właściciela lokalu zakres szkody wynikłej z dalszego zajmowania lokalu pozostaje tożsamy (czynsz + opłaty), przy czym w drugiej z przykładowo zobrazowanych sytuacji, jest ona pomniejszona o wysokość uregulowanych opłat na rzecz zarządcy (przez byłych lokatorów, a nie właściciela). Należy zatem przyjąć, że w przypadku możliwości pobierania od najemcy opłat związanych z użytkowaniem lokalu, rozmiar ponoszonej szkody w zależności od realiów danego przypadku może obejmować tylko czynsz, tylko opłaty albo zarówno czynsz i opłaty.

W świetle powyższych rozważań roszczenie powódki zostało uwzględnione za okresy lipiec 2014 roku – luty 2015 roku oraz kwiecień 2016 roku – wrzesień 2016 roku, co przy wysokości czynszu na poziomie 285,73 złotych prowadzi do łącznej kwoty 3.714,49 złotych, która została skorygowana o współczynnik efektywności najmu na poziomie 0,96 prowadząc do ostatecznej wysokości odszkodowania w wymiarze 3.565,91 złotych (0,96 x 3.714,49 złotych). Stosownie bowiem do konkluzji biegłego z zakresu czynszów lokal nr (...) wymagałby remontu (około 1 miesiąc) celem przygotowania do nawiązania stosunku najmu (1 miesiąc / 27 miesięcy = 4 %). W pozostałym zakresie powództwo podlegało zaś oddaleniu jako nadmiernie wygórowane.

Należy w tym miejscu wskazać, że na skutek oczywistej omyłki w działaniu matematycznym wysokość odszkodowania została określona przez Sąd jako iloczyn kwoty 285,73 złotych oraz ilości 13 miesięcy, podczas gdy okres od lipca 2014 roku do lutego 2015 roku i od kwietnia 2016 roku do sierpnia 2016 roku obejmuje 14 miesięcy (8 + 6). Tym samym wysokość należnego odszkodowania winna wynieść 3.840,21 złotych (285,73 złotych x 14 x 0,96), a nie jak ostatecznie przyjęto 3.565,91 złotych.

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, w związku z czym wymagalność poszczególnych przyznanych świadczeń została określona w następujący sposób :

- a) od kwoty 2.194,41 złotych od dnia 30 kwietnia 2016 roku (roszczenie pierwotnie zgłoszone w pozwie tj. lipiec 2014 roku – luty 2015 roku);
- b) od kwoty 1.371,50 złotych od dnia 4 listopada 2016 roku (roszczenie wynikające z przedmiotowej zmiany powództwa tj. kwiecień 2016 – wrzesień 2016 roku z uwzględnieniem daty doręczenia pisma procesowego w tym zakresie w dniu 3 listopada 2016 roku)

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

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą ich stosunkowego rozdzielenia (art. 100 zd. 1 in fine k.p.c.) przyjmując, że powódka wygrała spór w 32 % (3.565,91 złotych / 11.200 złotych). Koszty procesu wyniosły łącznie 5.960 złotych, w tym po stronie powódki w kwocie 3.560 złotych (560 złotych tytułem opłaty od pozwu – art. 13 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, 2.400 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego - § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, 100 złotych tytułem skargi na orzeczenie referendarza sądowego – art. 25 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz 500 złotych tytułem zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego – art. 5 ust. 1 pkt 3 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych), zaś po stronie pozwanej w kwocie 2.400 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego (§ 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu). Pozwaną, zgodnie z powyższą zasadą powinny obciążać koszty w wysokości 1.907,20 złotych (5.960 złotych x 0,32), skoro jednak faktycznie poniosła je w kwocie 2.400 złotych, powódka winna zwrócić na rzecz Miasta Ł. kwotę 492,80 złotych (2.400 złotych – 1.907,20 złotych).

W toku postępowania wygenerowane zostały również koszty sądowe, które tymczasowo poniósł Skarb Państwa w kwocie 882,23 złotych tytułem wynagrodzenia biegłego (776,86 złotych – k.113, 105,37 złotych – k.126). Uwzględniając treść art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz zasadę ponoszenia kosztów procesu w niniejszej sprawie Sąd nakazał pobrać od powódki kwotę 599,92 złotych (882,23 złotych x 0,68), zaś od pozwanej 282,31 złotych (882,23 złotych x 0,32) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.