

Sygn. akt I C 1058/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2018 roku

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

Przewodniczący: S.S.R. Bartosz Kasielski

Protokolant: stażysta Agnieszka Tomzik

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2018 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa M. D., M. K., I. M. i W. G.

przeciwko Miastu Ł.

o zapłatę

1. zasądza od Miasta Ł. na rzecz M. D. kwotę 2.419,62 zł (dwa tysiące czterysta dziewiętnaście złotych 62/100) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot :
 - a) 2.066,72 zł (dwa tysiące sześćdziesiąt sześć złotych 72/100) od dnia 16 października 2017 roku do dnia zapłaty;
 - b) 352,90 zł (trzysta pięćdziesiąt dwa złote 90/100) od dnia 1 listopada 2017 roku do dnia zapłaty;
2. zasądza od Miasta Ł. na rzecz M. K. kwotę 2.419,62 zł (dwa tysiące czterysta dziewiętnaście złotych 62/100) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot :
 - a) 2.066,72 zł (dwa tysiące sześćdziesiąt sześć złotych 72/100) od dnia 16 października 2017 roku do dnia zapłaty;
 - b) 352,90 zł (trzysta pięćdziesiąt dwa złote 90/100) od dnia 1 listopada 2017 roku do dnia zapłaty;
3. zasądza od Miasta Ł. na rzecz I. M. kwotę 2.419,62 zł (dwa tysiące czterysta dziewiętnaście złotych 62/100) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot :
 - a) 2.066,72 zł (dwa tysiące sześćdziesiąt sześć złotych 72/100) od dnia 16 października 2017 roku do dnia zapłaty;
 - b) 352,90 zł (trzysta pięćdziesiąt dwa złote 90/100) od dnia 1 listopada 2017 roku do dnia zapłaty;
4. zasądza od Miasta Ł. na rzecz W. G. kwotę 2.419,63 zł (dwa tysiące czterysta dziewiętnaście złotych 63/100) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot :
 - a) 2.066,72 zł (dwa tysiące sześćdziesiąt sześć złotych 72/100) od dnia 16 października 2017 roku do dnia zapłaty;
 - b) 352,91 zł (trzysta pięćdziesiąt dwa złote 91/100) od dnia 1 listopada 2017 roku do dnia zapłaty;
5. zasądza od Miasta Ł. na rzecz M. D., M. K., I. M. i W. G. kwoty po 782,64 zł (siedemset osiemdziesiąt dwa złotych 64/100) na rzecz każdego z nich tytułem kosztów procesu;

6. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych kwoty :

a) po 68,18 zł (sześćdziesiąt osiem złotych 18/100) od M. D., M. K., I. M. i W. G.;

b) 863,69 zł (osiemset sześćdziesiąt trzy złotych 69/100) od Miasta Ł..

Sygn. akt I C 1058/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 października 2017 roku M. D., M. K., W. G. i I. M. wystąpili przeciwko Gminie M. Ł. o zapłatę kwot po 3.193,78 złotych na rzecz każdego z nich wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 sierpnia 2017 roku do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego osobom zajmującym lokal mieszkalny numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...) w okresie od dnia 1 lipca 2015 roku do dnia 30 września 2017 roku, a także, a także przyznanie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że łączna kwota objęta żądaniem pozwu tj. 12.775,14 złotych obejmuje kwoty : 10.221,36 złotych tytułem odszkodowania oraz 2.553,78 złotych tytułem skapitalizowanych odsetek za okres od dnia 1 sierpnia 2017 roku do dnia 30 września 2017 roku.

(pozew k.2 – 10)

Nakazem zapłaty z dnia 23 października 2017 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz zapłaty k.39)

W sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 13 listopada 2017 roku Miasto Ł. wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwany zakwestionował twierdzenia powodów o zajmowaniu przez osoby eksmitowane lokalu numer (...) w okresie objętym żądaniem pozwu, a także braku uzyskiwania od byłych lokatorów opłat z tytułu bezumownie zajmowanego lokalu, jak również mediów. Jednocześnie wskazał, że przyjęta przez stronę powodową wysokość stawki czynszu za 1m² pozostaje wygórowana z uwagi na stan techniczny lokalu oraz jego lokalizację.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k.42 – 43)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny :

M. D., M. K., I. M. i W. G. pozostają współwłaścicielami z udziałem w wysokości po 1/4 części w prawie własności każdy z nich zabudowanej nieruchomości, położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...).

(odpis księgi wieczystej numer (...) k.18 – 21)

Wyrokiem z dnia 14 sierpnia 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie sygn. akt III C 737/13 nakazał J. A. i E. A. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...), przy czym, przyznał osobom eksmitowanym prawo do lokalu socjalnego.

(wyrok w sprawie III C 737/13 k.14)

Pismem z dnia 18 września 2013 roku M. K. i M. D. wezwali Miasto Ł. do dostarczenia lokalu socjalnego J. A. i E. A.. W odpowiedzi z dnia 1 października 2013 roku Miasto Ł. poinformowało, że wniosek o przyznanie lokalu socjalnego został przyjęty do realizacji.

(pisma z dnia 18 września 2013 roku i 1 października 2013 roku k.26 – 27)

Na podstawie umowy z dnia 1 grudnia 2015 roku M. D., I. M., M. K. i W. G. powierzyli zarząd nieruchomością położoną w Ł. przy ulicy (...) zarządcy – K. J..

Stosownie do treści § 5 ust. I pkt 5 umowy do obowiązków zarządcy należy windykacja należności stanowiących inne przychody z nieruchomości.

Pismem z dnia 17 lipca 2017 roku (doręczonym w dniu 24 lipca 2017 roku) K. J. wezwał Miasto Ł. do zapłaty kwoty 10.221,36 złotych tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego J. A. i E. A. w okresie od dnia 10 czerwca 2015 roku do dnia 31 maja 2017 roku w terminie 7 dni od dnia doręczenia.

(umowa o zarządzanie nieruchomością k.22 – 23, wezwanie do zapłaty k.33, (...))

W dniu 1 marca 2011 roku A. K. (uprzedni współwłaściciel nieruchomości) oraz J. A. zawarli aneks numer (...) do umowy najmu lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...) (z dnia 16 lutego 2005 roku), na mocy którego wynajmujący oddał najemcy w najem przedmiotowy lokal o powierzchni całkowitej 32 m² wraz z wyposażeniem.

(aneks do umowy najmu k.61)

J. A. i E. A. zajmują nadal lokal mieszkalny numer (...), położony w Ł. przy ulicy (...). Do chwili obecnej nie otrzymali oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Jednocześnie nie regulowali w okresie od lipca 2015 roku do września 2017 roku jakichkolwiek opłat na rzecz zarządcy nieruchomości.

J. A. i E. A. nie korzystali od dnia zawarcia aneksu (1 marca 2011 roku) z pomieszczenia o powierzchni 22,50 m². Lokatorzy użytkowali łączną powierzchnię 32,90 m² tj. pokój (21,70 m²), kuchnię (6,90 m²), wc (1,50 m²) i przedpokój (2,80 m²). Pokój o powierzchni 22,50 m² został przyłączony do lokalu mieszkalnego numer (...), a fizyczne zamknięcie dostępu do tego pomieszczenia z lokalu mieszkalnego numer (...) nastąpiło w listopadzie 2017 roku.

(zeznania J. A. k.62v – 63, zeznania E. A. k.63, zeznania K. J. k.63v – 64)

Lokal numer (...) pozostaje wyposażony w wodomierze, które zostały wymienione w dniu 18 lutego 2016 roku. Odczyty z liczników wskazywały odpowiednio następujące wartości :

- a) 260 m³ – 25 czerwca 2015 roku;
- b) 277 m³ – 22 września 2015 roku;
- c) 292 m³ – 29 grudnia 2015 roku;
- d) 298,996 m³ – 18 lutego 2016 roku;
- e) 51,998 m³ – 1 stycznia 2017 roku;
- f) 78,419 m³ – 1 lipca 2017 roku;
- g) 105,693 m³ – 1 stycznia 2018 roku.

(zeznania K. J. k.63v, odczyty wodomierzy k.67 – 73)

Ceny za 1 m³ dostarczenia wody oraz odprowadzenia ścieków przez Zakład (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. wynosiły odpowiednio : 7,88 złotych (2015 roku) oraz 8,55 złotych (2016 i 2017 roku).

(...)

Opłata abonamentowa związana z dostarczaniem wody wynosiła w okresie od dnia 1 lipca 2015 roku do 30 września 2017 roku 0,42 złotego miesięcznie w stosunku do każdego lokalu w obrębie nieruchomości przy ulicy (...) w Ł.

(karty rozliczeniowe k.35 – 38)

Nieruchomość położona w Ł. przy ulicy (...) zabudowana jest pięciokondygnacyjnym, podpiwniczonym budynkiem, wybudowanym na początku XX wieku, który skomunikowany jest czterema klatkami schodowymi. Budynek jako wpisany do gminnej ewidencji zabytków podlega ochronie konserwatorskiej. Nieruchomość położona jest w bardzo dobrej lokalizacji na obszarze funkcjonalnego śródmieścia z szerokim dostępem do punktów handlowo – usługowych, urzędów administracji publicznej, placówek kultury, czy szkół wyższych. Atutem pozostaje również bliskość komunikacji publicznej, terenów zielonych (park im. S.) oraz ulicy (...).

Lokal mieszkalny numer (...) położony jest na parterze z dostępem do energii elektrycznej, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz gazowej. Ogrzewanie pozostaje we własnym zakresie lokatorów, mających do dyspozycji piec węglowy. Stolarka okienna wykonana jest z PCV, drewniane drzwi wykazują znaczne zużycie, ściany pokryte są farbą emulsyjną (bez gładzi), zaś na podłogach położone są parkiet (pokój) i terakotwa (przedpokój, kuchnia i pomieszczenia sanitarne). Stan techniczno - użytkowy lokalu należy ocenić jako średni.

W okresie od dnia 1 lipca 2015 roku do dnia 30 września 2017 roku właściciel mógł uzyskać dochód z tytułu najmu lokalu numer (...) przy uwzględnieniu cen obowiązujących na rynku (...) na poziomie 9,30 złotego za 1 m²

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 (minimum 12 miesięcy) oraz konieczności dokonania bieżących prac remontowych, 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 98,1 %.

(opinia pisemna oraz uzupełniająca pisemna biegłego do spraw czynszów k.81 – 106, 114 – 119)

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

Złożona opinia była rzetelna, spójna, konsekwentna oraz wyczerpująco odpowiadała na zakresloną tezę dowodową. W ramach uzupełniającej opinii pisemnej biegła odniosła się w sposób rzeczowy do wszystkich zarzutów zgłoszonych przez stronę pozwaną, co skutkowało brakiem dalszych zastrzeżeń w tej mierze. 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.

W tym miejscu należy jedynie zasygnalizować, że Sąd wziął pod uwagę przy rekonstrukcji faktów jedynie wysokość stawki czynszu możliwej do uzyskania z 1 m² powierzchni lokalu, nie zaś wyliczoną przez eksperta wysokość odszkodowania z tego tytułu za okres objęty żądaniem pozwu. Stanowiło to następstwo sporu, jaki wynikł między stronami odnośnie faktycznie zajmowanej przez byłych lokatorów powierzchni. Kwestia ta podlegała zaś ocenie ze strony Sądu na podstawie całokształtu zgromadzonego materiału dowodowego w związku z czym wykraczała poza domenę wiadomości specjalnych biegłego.

Ustalenia faktyczne w zakresie daty doręczenia wezwania do zapłaty z dnia 17 lipca 2017 roku, a także cen za 1m³ zużytej wody w latach 2015 – 2017 Sąd poczynił przy uwzględnieniu danych ogólnie dostępnych w ramach internetowego systemu śledzenia przesyłek Poczty Polskiej (...) oraz publikowanych przez Zakład (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. (...)

Sąd Rejonowy zważył, co następuje :

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w 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 sam fakt braku dostarczenia lokalu socjalnego byłym lokatorom lokalu mieszkalnego numer (...), położonego przy ulicy (...) w Ł. nie był kwestionowany. Spór między stronami sprowadzał się do kwestii dalszego zajmowania spornego lokalu, w tym jego powierzchni, uiszczania opłat na rzecz zarządcy, jak również wysokości należnego powodowi 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 byłby 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 co do zasady przez współwłaścicieli ponad wysokość ustalonej stawki czynszu, również opłat eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem lokalu, w tym przypadku z tytułu wywozu śmieci, zużycia wody i odprowadzenia ścieków, a także opłaty abonamentowej. 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.

Mając na uwadze poczynione 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 współwłaścicieli jakichkolwiek opłat z tytułu czynszu oraz użytkowania lokalu. Nie wykazał jednak, aby w spornym okresie J. A. i E. A. wykorzystywali powierzchnię mieszkalną w wymiarze deklarowanym przez powodów. Potwierdzają to nie tylko spójne zeznania byłych lokatorów, ale również dokument w postaci aneksu do umowy najmu (k.61 – zawierający potwierdzenie za zgodność z oryginałem dokonane przez pełnomocnika powodów w dniu 28 lipca 2015 roku), z którego wprost wynika, że od dnia 1 marca 2011 roku małżonkowie A. mieli oddaną w najem powierzchnię 32 m², a więc bez jednego z pokoi, które uprzednio zajmowali. Sąd dokonał stosownej weryfikacji faktycznie wykorzystywanej powierzchni w kontekście niekwestionowanego przez żądną ze stron dokumentu inwentaryzacji (k.105), zgodnie z którym łączna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego numer (...) obejmowała 55,40 m². Odejmując od tej wartości powierzchnię pokoju (22,50 m²), który został ostatecznie przyłączony do lokalu mieszkalnego numer (...) należało przyjąć, że J. A. i E. A. zajmowali bezumownie w okresie objętym żądaniem pozwu powierzchnię 32,90 m² (55,40 m² – 22,50 m²). Nie zasługują przy tym na uwzględnienie argumenty powodów o swobodnym dostępie przez byłych lokatorów do spornego pomieszczenia (zamurowanie przejścia miało miejsce dopiero w listopadzie 2017 roku). Skoro uprzedni właściciel (A. K.) wyraził zgodę na zmniejszenie powierzchni oddanej w najem (jeszcze przed orzeczeniem eksmisji) i lokal wykorzystywany był zgodnie z poczynionymi ustaleniami (konsensus stron) to kwestia braku właściwego zagospodarowania zwolnionej powierzchni przez ówczesnych i dalszych współwłaścicieli, a w konsekwencji nieuzyskiwania z tego tytułu ewentualnych dochodów obciąża ich rachunek ekonomiczny, a więc nie może być rekompensowana poprzez formułowanie roszczenia w tej mierze, czy to wobec byłych lokatorów, czy też wobec Miasta Ł.. Jednocześnie w toku trwającego postępowania dowodowego powodowie pomimo ciężącego na nich obowiązku (art. 6 k.c. – onus probandi) nie wykazali, aby zakres dalszego bezumownego korzystania obejmował łączną powierzchnię lokalu mieszkalnego numer (...) tj. 55,40 m². Świadek K. J. szczerze przyznał, że nie dysponuje wiedzą, aby ktoś korzystał z pokoju o powierzchni 22,50 m² przed listopadem 2017 roku, a więc datą formalnego jego przyłączenia do lokalu numer (...).

Uwzględniając powyższe, w szczególności faktycznie zajmowaną przez byłych lokatorów powierzchnię (32,90 m²), jak również treść końcowych wniosków biegłego do spraw czynszów odnośnie rynkowej stawki możliwej do uzyskania przez powodów z tytułu najmu spornej powierzchni (9,30 złotego za 1 m²) oraz współczynnik efektywności najmu (98,1 %) miesięczny czynsz najmu możliwy do uzyskania przez powodów w okresie objętym żądaniem pozwu kształtowałby się na poziomie 300,15 złotych (32,90 x 9,30 x 0,981). Skoro roszczenie dotyczyło okresu od 1 lipca 2015 roku do

dnia 30 września 2017 roku tj. 27 miesięcy to łączny wymiar odszkodowania w tym zakresie wyniósł 8.104,05 złotych (300,15 złotych x 27).

W zakresie opłat eksploatacyjnych roszczenie związane było z wydatkami ponoszonymi przez powodów w zakresie wywozu nieczystości stałych, zużycia wody, a także opłaty abonamentowej.

Stosownie do treści uchwał Rady Miejskiej w Ł. nr (...) z dnia 13 grudnia 2013 roku oraz nr XX/454/15 z dnia 18 listopada 2015 roku w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalenia stawki tej opłaty dla nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy oraz ustalenia stawki opłaty za pojemnik z odpadami komunalnymi dla nieruchomości, na których nie zamieszkują mieszkańcy, a powstają odpady komunalne wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi jeżeli odpady komunalne są w sposób selektywny zbierane i odbierane wynosi 7 złotych za jednego mieszkańca. Przy uwzględnieniu zatem ilości osób zajmujących sporny lokal (2 osoby) oraz okresu objętego żądaniem pozwu (27 miesięcy) rozmiar szkody objął kwotę 378 złotych (7 x 2 x 27).

Określając wysokość odszkodowania z tytułu zużytej wody Sąd miał na uwadze zarówno rzeczywiste odczyty z wodomierza zainstalowanego w lokalu mieszkalnym numer (...), jak również stawek stosowanych w spornym okresie przez Zakład (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł..

W okresie rozliczeniowym od dnia 25 czerwca 2015 roku do dnia 18 lutego 2016 roku (łącznie 239 dni) zanotowano zużycie wody w wymiarze 39 m³ (299 m³ – 260m³), a więc średnie zużycie na poziomie 0,163 m³ na dzień (39 / 239). Tym samym w okresie od dnia 1 lipca 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku byli lokatorzy zużyli 29,992 m³ wody (184 dni x 0,163 m³), zaś w okresie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 18 lutego 2016 roku 7,987 m³ (49 dni x 0,163 m³).

W okresie rozliczeniowym od dnia 19 lutego 2016 roku do dnia 1 stycznia 2017 roku (łącznie 318 dni) zanotowano zużycie wody w wymiarze 51,998 m³ (pierwszy odczyt z nowego licznika), a więc średnie zużycie na poziomie 0,163 m³ na dzień (51,998 / 318). Tym samym w okresie od dnia 19 lutego 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku (317 dni) byli lokatorzy zużyli 51,835 m³ wody (51,998 m³ – 0,163 m³), zaś w dniu 1 stycznia 2017 roku 0,163 m³.

W okresie rozliczeniowym od dnia 2 stycznia 2017 roku do dnia 1 stycznia 2018 roku (łącznie 365 dni) zanotowano zużycie wody w wymiarze 53,695 m³ (105,693 m³ – 51,998 m³), a więc średnie zużycie na poziomie 0,147 m³ na dzień (53,695 / 365). Tym samym w okresie od dnia 2 stycznia 2017 roku do dnia 30 września 2017 roku (272 dni) byli lokatorzy zużyli 39,984 m³ wody (272 dni x 0,147 m³).

Powyższe prowadzi do konkluzji, że w okresie objętym żądaniem pozwu zużycie wody przez byłych lokatorów kształtowało się następująco :

- a) 1 lipca 2015 roku – 31 grudnia 2015 roku – 29,992 m³ wody;
- b) 1 stycznia 2016 roku – 30 września 2017 roku – 99,969 m³ wody (7.987 m³ + 51,835 m³ + 0,163 m³ + 39,984 m³).

Iloczyn zużytej wody oraz stawek stosowanych przez Zakład (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. wskazuje, że poniesione w tym zakresie koszty objęły w okresie od dnia 1 lipca 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku kwotę 236,33 złotych (29,992 m³ x 7,88 złotego) oraz w okresie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 30 września 2017 roku kwotę 854,73 złotych (99,969 m³ x 8,55 złotego), a więc łącznie 1.091,06 złotych (236,33 złotych + 854,73 złotych).

Opłata abonamentowa związana z dostarczaniem wody wynosiła 0,42 złotego miesięcznie w całym okresie objętym żądaniem pozwu, co prowadzi do łącznego wymiaru kosztów z tego tytułu w wysokości 11,34 złotego (0,42 złotego x 27 miesięcy).

W konsekwencji wysokość szkody powodów z tytułu niepokrytych przez byłych lokatorów opłat eksploatacyjnych związanych z dalszym zajmowaniem lokalu mieszkalnego numer (...) wyniosła 1.480,40 złotego (378 złotych + 1.091,06 złotych + 11,34 złotego).

Mając na uwadze powyższe, Sąd określił wysokość odszkodowania na kwotę 9.584,45 złotych (8.104,05 złotych + 1.480,40 złotych).

Na koniec analizie należy poddać zgłoszone roszczenia w zakresie skapitalizowanych odsetek. W myśl art. 482 § 1 k.c. od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powodztwa, chyba że po powstaniu zaległości strony zgodziły się na doliczenie zaległych odsetek do dłużnej sumy. Ewentualna możliwość zastosowania instytucji kapitalizacji odsetek poprzedzona musi zostać stwierdzeniem, że w realiach konkretnego stanu faktycznego świadczenie pozostawało wymagalne jeszcze na etapie sprzed wytoczenia powodztwa tzn. że dłużnik miał świadomość skonkretyzowanego roszczenia przysługującego wierzycielowi względem niego. Dopiero ustalenie tych okoliczności otwiera drogę do uznania, że dłużnik w istocie pozostawał w opóźnieniu z realizacją świadczenia, a przez to wierzyciel mógł w ramach zainicjowanego postępowania sądowego dochodzić także odsetek od zaległych odsetek.

Uwzględniając powyższe, a także realia niniejszej sprawy Sąd nie podziela przyjętej przez powodów metodologii wyliczenia skapitalizowanych odsetek, która u swego źródła przyjmuje założenie, że zobowiązanie gminy o charakterze odszkodowawczym, a związane z niedostarczeniem lokali socjalnych miało charakter okresowy (miesięczny), a wymagalność poszczególnych jego składników następowała 11 – go dnia każdego miesiąca (zestawienie zaległości k.32).

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 skonkretyzowane w realiach konkretnego przypadku (por. 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 powoda 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 zakresie istotne znaczenie należy nadać wezwaniu do zapłaty z dnia 17 lipca 2017 roku (k.33), w którym Miasto Ł. zostało wezwane wprost do spełnienia świadczenia odpowiadającego okresowi od czerwca 2015 roku do maja 2017 roku w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania. Skoro zaś pozwany odebrał przedmiotowe pismo w dniu 24 lipca 2017 roku to stan wymagalności odnośnie tak skonkretyzowanego roszczenia powstał z dniem 1 sierpnia 2017 roku.

Reasumując 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 wykaże 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. Jeżeli jednak właściciel zamierza korzystać z uprawnienia wynikającego z instytucji art. 482 k.c. powinien dochować wszelkich aktów staranności, z których będzie wywodził w przyszłości korzystne dla siebie skutki prawne. Oznacza to, że domaganie się przez powodów skapitalizowanych odsetek w realiach niniejszej sprawy powinno być poprzedzone każdorazowo wezwaniem Miasta Ł. do spełnienia świadczenia przy uwzględnieniu czynników konkretyzujących zobowiązanie w świetle jego wymagalności – oznaczenie okresu, wysokości należności oraz terminu, w którym powinno być ono spełnione. Takie warunki nie ziściły się w niniejszej sprawie, co wykluczało oparcie się na przedłożonych przez powodów zestawieniach należności skapitalizowanych odsetek (k.32).

Powyższe nie oznacza jednak, że żądanie strony powodowej było w całości nieuzasadnione. Nie można stracić z pola widzenia, że w aktach sprawy znajdował się dokument potwierdzający wezwanie gminy do realizacji świadczenia, który był na tyle skonkretyzowany, że pozwalał na określenie wysokości skapitalizowanych odsetek. Sąd dokonał w tym zakresie stosownych obliczeń posługując się ogólnie dostępnym narzędziem (kalkulator odsetek ustawowych – Lex), a otrzymana wartość nie wykraczała poza rozmiar dochodzonego w tej mierze żądania (art. 321 § 1 k.p.c).

Stosownej kapitalizacji mogło być poddane jedynie roszczenie za okres od 1 lipca 2015 roku do 31 maja 2017 roku (stosownie do treści wezwania do zapłaty oraz żądania pozwu), a przy tym jedynie w okresie od dnia 1 sierpnia 2017 roku do dnia 30 września 2017 roku. Nie można bowiem stracić z pola widzenia, że przedłożone przez powodów zestawienie wyrażało odsetki skapitalizowane na dzień 30 września 2017 roku. Tym samym Sąd nie mógł wyjść poza ten okres i dokonać kapitalizacji aż do dnia poprzedzającej złożenie pozwu (16 października 2017 roku), gdyż stanowiłoby to naruszenie art. 321 § 1 k.p.c.

Skoro łączny wymiar odszkodowania (za okres od lipca 2015 roku do września 2017 roku) objął kwotę 9.584,45 złotych, a zastosowanie normy art. 482 § 1 k.c. mogło odnosić się do okresu krótszego (lipiec 2015 – maj 2017), to koniecznym pozostawało określenie wysokości świadczenia za okres poddawany kapitalizacji. W tym celu Sąd odjął od globalnej wartości przyznanego świadczenia należności za okres czerwiec 2017 – wrzesień 2017 (4 miesiące), które wynosiły 1.411,61 złotych (tytułem czynszu – $4 \times 300,15$ złotych = 1.200,60 złotych, tytułem wywozu nieczystości stałych – 4×14 złotych = 56 złotych, tytułem zużycia wody – $0,147 \text{ m}^3 \times 122 \text{ dni} \times 8,55$ złotego = 153,33 złotych, tytułem opłaty abonamentowej – $4 \times 0,42$ złotego = 1,68 złotego), co prowadziło do kwoty 8.172,84 złotych (9.584,45 złotych - 1.411,61 złotych). W konsekwencji wartość skapitalizowanych odsetek za okres od dnia 1 sierpnia 2017 roku do dnia 30 września 2017 roku naliczanych od kwoty 8.172,84 złotych wyniosła 94,04 złotych.

Ostatecznie zatem wymiar łącznego odszkodowania należnego powodom wraz z prawidłowo skapitalizowanymi odsetkami objął kwotę 9.678,49 złotych (9.584,45 złotych + 94,04 złotych). Uwzględniając przy tym żądanie pozwu, a także wysokość udziałów przysługujących powodom w prawie własności spornej nieruchomości Sąd przyznał na rzecz M. D., M. K. i I. M. kwoty po 2.419,62 złotych, zaś na rzecz W. G. kwotę 2.419,63 złotych. Zróżnicowanie przyznaných świadczeń w zakresie 0,01 złotego stanowi następstwo braku możliwości podzielenia kwoty 9.678,49 złotych na cztery równe części.

W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c., przy uwzględnieniu dokonanej kapitalizacji odsetek w zakresie żądania za okres od lipca 2015 roku do maja 2017 roku, a także faktu, że skonkretyzowane roszczenie odnośnie okresu od czerwca 2017 roku do września 2017 roku zostało sformułowane po raz pierwszy w pozwie. Tym samym należności uboczne zostały przyznane :

a) od kwot 2.066,72 złotych (8.172,84 złotych + 94,04 złotych / 4 = 2.066,72 złotych) od dnia wytoczenia powództwa tj. 16 października 2017 roku;

b) od kwot 352,90 złotych (M. D., M. K. i I. M.) i 352,91 złotych (W. G.) od dnia następującego po dniu doręczenia odpisu nakazu zapłaty i pozwu tj. 1 listopada 2017 roku (nakaz zapłaty doręczony w dniu 31 października 2017 roku – k.40).

W tym przypadku różnica 0,01 złotego wynika również z niemożności podziału na cztery równe części należności za okres od czerwca 2017 roku do września 2017 roku (kwota 1.411,61 złotych). W pozostałym zakresie (tj. za okres wcześniejszy, niż faktycznie uwzględniony w wyroku) żądanie przyznania świadczeń ubocznych podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 in fine k.p.c. zgodnie z zasadą ich stosunkowego rozdzielenia, przyjmując, że powodowie wygrali proces w 76 % (9.678,49 złotych / 12.775,14 złotych, odpowiednio 2.419,62 złotych / 3.193,78 złotych). Koszty procesu wyniosły łącznie 8.856 złotych, w tym po stronie powodów w kwocie 5.256 złotych (639 złotych tytułem opłaty od pozwu – art. 13 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, 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), zaś po stronie pozwanej w kwocie 3.600 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego (§ 2 ust. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych). Powodów, zgodnie z powyższą zasadą powinny obciążać koszty w wysokości 2.125,44 złotych (0,24 x 8.856 złotych), skoro jednak faktycznie ponieśli koszty w kwocie 5.256 złotych, to Miasto Ł. powinno zwrócić na rzecz każdego z nich kwotę po 782,64 złotych (5.256 złotych – 2.125,44 złotych = 3.130,56 złotych, 3.130,56 złotych / 4 = 782,64 złotych).

W powyższym świetle należało mieć na uwadze fakt, że regulacja z art. 105 k.p.c. dotyczy wyłącznie zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi przez stronę przegrywającą. Ma ona zatem zastosowanie jedynie w odniesieniu do sytuacji, w której współuczestnictwo występuje po stronie przegrywającej proces, nie zaś w sytuacji odwrotnej, tj. gdy współuczestnictwo zachodzi po stronie wygrywającej. W takim zaś wypadku zastosowanie mają ogólne zasady o kosztach procesu i każda ze stron wygrywających proces ma prawo żądać zwrotu kosztów niezbędnych do celowej obrony (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 18 grudnia 1950 roku, C. 181/50, NP. 1951, nr 11, s. 46, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2012 roku, I CZ 105/12, Lex nr 1232739, postanowienie Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 22 czerwca 2016 roku, I ACz 1042/16, Lex nr 2076775).

W toku niniejszego postępowania wygenerowane zostały również koszty sądowe, które tymczasowo poniósł Skarb Państwa w łącznej kwocie 1.136,41 złotych tytułem wynagrodzenia biegłego (k.109 i 121). Uwzględniając treść art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz zasadę ponoszenia kosztów procesu w niniejszej sprawie Sąd nakazał pobrać od każdego z powodów kwoty po 68,18 złotych (0,24 x 1.136,41 złotych = 272,72 złotych, 272 złotych / 4 = 68,18 złotych) oraz od strony pozwanej kwotę 863,69 złotych (0,76 x 1.136,41 złotych) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.