

Sygn. akt I ACa 935/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 stycznia 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Elżbieta Karpeta (spr.)
Sędziowie :	SA Anna Bohdziewicz SO del. Tomasz Tatarczyk
Protokolant :	Judyta Jakubowska

po rozpoznaniu w dniu 20 stycznia 2021 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

przeciwko Gminie M. K.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 30 lipca 2019 r., sygn. akt II C 12/19

- zmienia zaskarżony wyrok w punktach 1. i 2. o tyle, że zasądzoną w punkcie 1. kwotę podwyższa do 84 263,97 (osiemdziesięciu czterech tysięcy dwustu sześćdziesięciu trzech i 97/100) złotych;
- w pozostałym zakresie apelację oddala;
- zasądza od pozwanej na rzecz powódki 1 850 (tysiąc osiemset pięćdziesiąt) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Anna Bohdziewicz	SSA Elżbieta Karpeta	SSO del. Tomasz Tatarczyk
----------------------	----------------------	---------------------------

Sygn. akt I ACa 935/19

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30 lipca 2019r., wydanym w sprawie o sygn. akt II C 12/19, Sąd Okręgowy w Katowicach zasądził od pozwanej Gminy M. K. na rzecz powódki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. kwotę 75.613,56 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 czerwca 2016r. (pkt 1.), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt 2.) oraz kosztami procesu obciążył w 78 % pozwaną oraz w 22 % powódkę pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu (pkt 3.).

W uzasadnieniu Sąd podał, że powódka domagała się zasądzenia od pozwanej kwoty 96.825,49 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu oraz kosztów procesu tytułem odszkodowania za szkodę spowodowaną nie wskazaniem przez stronę pozwaną lokali socjalnych dla osób, wobec których zapadły wyroki orzekające eksmisję i przyznające im prawo do lokalu socjalnego. Roszczenie dotyczyło 74 lokali znajdujących się na terenie Miasta K. i obejmowało okres od grudnia 2015r. do marca 2016r. Podstawę prawną powództwa stanowił art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz art. 417 k.c. Pismem z dnia 10 kwietnia 2019r. powódka rozszerzyła powództwo o odsetki ustawowe od dnia 11 czerwca 2016r. do dnia zapłaty.

Nakazem zapłaty wydanym dnia 7 grudnia 2018r. w sprawie o sygn. akt II Nc 409/18 orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwana w sprzeciwie od nakazu zapłaty zaskarżyła nakaz zapłaty w całości oraz wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

Uzasadniając sprzeciw pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia obejmującego rozliczenie mediów za okres do dnia 29 listopada 2015r. zgodnie z art. 442¹ § 1 k.c. Wskazała też, że podstawą do uznania i zapłaty przez Miasto odszkodowania jest należyte udokumentowanie wysokości poniesionej szkody. Sam fakt niedostarczenia lokalu socjalnego nie rodzi odpowiedzialności odszkodowawczej gminy, która powstaje tylko w przypadku, gdy właściciel wykaże, że na skutek zajmowania lokalu przez osobę bez tytułu prawnego, w stosunku do której orzeczono nakaz opróżnienia lokalu mieszkalnego z przyznaniem prawa do lokalu socjalnego, poniósł szkodę.

W zakresie rozszerzonego powództwa co do odsetek ustawowych od dnia 11 czerwca 2016r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa podając, że strona powodowa nie przedłożyła dokumentów celem weryfikacji roszczenia.

Sąd Okręgowy ustalił, że powódka jest właścicielem lokali znajdujących się na terenie miasta K.. W stosunku między innymi do 74 najemców lokali objętych powództwem doszło do wypowiedzenia umów najmu, a następnie do orzeczenia eksmisji.

Sąd pierwszej instancji ustalił liczbę osób zamieszkujących w okresie objętym powództwem bez tytułu prawnego ze względu na orzeczenie eksmisji w każdym z lokali objętych pozwem oraz wskazał dokumenty, z których wynikał sposób obliczenia żądanego przez powódkę odszkodowania. Ustalenia te nie były przez strony kwestionowane, w związku z czym zbędnym było ich powielanie.

Nadto Sąd ustalił:

- co do lokalu położonego w K. przy ul. (...), który był zamieszkiwany przez A. K., że został on wymeldowany dnia 15 stycznia 2015r.;

- co do lokalu położonego w K. przy ul. (...), który był zamieszkiwany przez B. W. (obecnie C.), P. W., P. P., że wymeldowali się oni dnia 23 września 2015r.;

- co do lokalu położonego w K. przy ul. (...) -2, który był zamieszkiwany przez E. W., że wyprowadził się on około 10 lat temu;

- co do lokalu położonego w K. przy ul. (...), że nie był on zamieszkiwany w okresie objętym powództwem przez O. S., D. S..

Dalej Sąd pierwszej instancji stwierdził, że w dniu 11 maja 2016r. powódka złożyła w Urzędzie Miasta K. wezwanie do zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych osobom uprawnionym za okres od 1 grudnia 2015r. do 31 marca 2016r. w łącznej kwocie 111.694,94 zł. W grudniu 2016r. odbyło się natomiast spotkanie z przedstawicielami zarządu Spółki, na którym przekazano wykaz niezbędnych dokumentów i informacji, jakie powódka winna każdorazowo przedłożyć na potwierdzenie dochodzonego roszczenia odszkodowawczego. Pismami z dni 9 października 2017r. i 7 lutego 2018r. Miasto ponownie zwracało się o należyte udokumentowanie wysokości poniesionej przez Spółkę szkody. Powódka w piśmie z dnia 5 maja 2018r. ustosunkowała się do zarzutów pozwanej odnośnie dokumentacji podtrzymując stanowisko w przedmiocie odszkodowania.

Biorąc pod uwagę rozliczenia mediów za poszczególne lokale Sąd Okręgowy uznał za przedawnione następujące należności:

- 1) kwota 306,71 zł odnośnie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) obejmująca rozliczenie zimnej wody i ścieków za okres od 1 lipca 2015r. do 29 listopada 2015r.;
- 2) kwota 511,98 zł odnośnie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) obejmująca rozliczenie zimnej wody i ścieków za okres od 1 lipca 2015r. do 29 listopada 2015r.;
- 3) kwota 43,95 zł odnośnie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) obejmująca rozliczenie zimnej wody i ścieków za okres od 1 lipca 2015r. do 29 listopada 2015r.;
- 4) kwota 211,59 zł odnośnie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) obejmująca rozliczenie zimnej wody i ścieków za okres od 1 lipca 2015r. do 29 listopada 2015r.;
- 5) kwota 35,42 zł odnośnie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) obejmująca rozliczenie zimnej wody i ścieków za okres od 1 października 2015r. do 29 listopada 2015r.;
- 6) kwota 33,51 zł odnośnie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) obejmująca rozliczenie zimnej wody i ścieków za okres od 1 lutego 2015r. do 31 sierpnia 2015r.;
- 7) kwota 206,54 zł odnośnie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) obejmująca rozliczenie zimnej wody i ścieków za okres od 1 lipca 2015r. do 29 listopada 2015r.;
- 8) kwota 393,43 zł odnośnie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) obejmująca rozliczenie zimnej wody i ścieków za okres od 1 stycznia 2015r. do 30 września 2015r.;
- 9) kwota 103,27 zł odnośnie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) obejmująca rozliczenie zimnej wody i ścieków przeliczone na 1 osobę zamieszkujejącą w ww. lokalu mieszkalnym, wobec której sąd orzekł eksmisję bez uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego za okres od 1 lipca 2015r. do 29 listopada 2015r.;
- 10) kwota 22,95 zł odnośnie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) -6 obejmująca rozliczenie zimnej wody i ścieków przeliczone na 1 osobę zamieszkujejącą w ww. lokalu mieszkalnym, wobec której sąd orzekł eksmisję bez uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego za okres od 1 lipca 2015r. do 29 listopada 2015r.;
- 11) kwota 298,33 zł odnośnie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) obejmująca rozliczenie zimnej wody i ścieków za okres od 1 lipca 2015r. do 29 listopada 2015r.;
- 12) kwota 1.318,91 zł odnośnie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) obejmująca odszkodowanie za okres od 1 lipca 2015r. do 29 listopada 2015r.;

13) kwota 488,81 zł odnośnie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) obejmująca rozliczenie zimnej wody i ścieków za okres od 1 lipca 2015r. do 29 listopada 2015r.;

14) kwota 91,40 zł odnośnie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) obejmująca rozliczenie zimnej wody i ścieków za okres od 1 października 2015r. do 29 listopada 2015r.;

15) kwota 206,54 zł odnośnie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...)/la obejmująca rozliczenie zimnej wody i ścieków za okres od 1 lipca 2015r. do 29 listopada 2015r.;

16) kwota 166,04 zł odnośnie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) -2 obejmująca rozliczenie zimnej wody i ścieków za okres od 1 lipca 2015r. do 29 listopada 2015r.;

17) kwota 344,23 zł odnośnie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) obejmująca rozliczenie zimnej wody i ścieków przeliczone na 1 osobę zamieszkujejącą w ww. lokalu mieszkalnym, której przyznane zostało uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego za okres od 1 lipca 2015r. do 29 listopada 2015r.;

18) kwota 403,10 zł odnośnie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) obejmująca rozliczenie zimnej wody i ścieków za okres od 1 lipca 2015r. do 29 listopada 2015r.;

19) kwota 465,17 zł odnośnie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) obejmująca rozliczenie zimnej wody i ścieków za okres od 1 lipca 2015r. do 29 listopada 2015r.;

20) kwota 103,24 zł odnośnie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) obejmująca rozliczenie zimnej wody i ścieków za okres od 1 lipca 2015r. do 29 listopada 2015r.;

21) kwota 63,22 zł odnośnie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) obejmująca rozliczenie zimnej wody i ścieków za okres od 1 lipca 2015r. do 29 listopada 2015r.;

22) kwota 99,44 zł odnośnie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) obejmująca rozliczenie zimnej wody i ścieków przeliczone na 2 osoby zamieszkujejące w ww. lokalu mieszkalnym, którym przyznane zostało uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego za okres od 1 lipca 2015r. do 29 listopada 2015r.;

23) kwota 223,06 zł odnośnie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) obejmująca rozliczenie zimnej wody i ścieków za okres od 1 lipca 2015r. do 29 listopada 2015r.;

24) kwota 11,47 zł odnośnie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) obejmująca rozliczenie zimnej wody i ścieków za okres od 1 lipca 2015r. do 29 listopada 2015r.;

25) kwota 245,60 zł odnośnie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) obejmująca odszkodowanie za okres od 1 stycznia 2015r. do 29 listopada 2015r.;

26) kwota 206,54 zł odnośnie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) obejmująca rozliczenie zimnej wody i ścieków za okres od 1 lipca 2015r. do 29 listopada 2015r.;

27) kwota 246,70 zł odnośnie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) obejmująca rozliczenie zimnej wody i ścieków za okres od 1 lipca 2015r. do 29 listopada 2015r.;

28) kwota 172,92 zł odnośnie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) obejmująca rozliczenie zimnej wody i ścieków za okres od 1 lipca 2015r. do 29 listopada 2015r.;

29) kwota 407 zł odnośnie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) obejmująca rozliczenie zimnej wody i ścieków za okres od 1 lipca 2015r. do 29 listopada 2015r.;

30) kwota 75,16 zł odnośnie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) obejmująca rozliczenie zimnej wody i ścieków za okres od 1 lipca 2015r. do 29 listopada 2015r.;

31) kwota 413,08 zł odnośnie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) obejmująca rozliczenie zimnej wody i ścieków za okres od 1 lipca 2015r. do 29 listopada 2015r.;

32) kwota 183,56 zł odnośnie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) obejmująca rozliczenie zimnej wody i ścieków za okres od 1 stycznia 2015r. do 30 września 2015r. i kwota 54,80 zł obejmująca rozliczenie zimnej wody i ścieków za okres od 1 października 2015r. do 29 listopada 2015r.;

33) kwota 82,62 zł odnośnie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) obejmująca rozliczenie zimnej wody i ścieków przeliczone na 3 osoby objęte wyrokiem eksmisyjnym, zamieszkujące w ww. lokalu mieszkalnym za okres od 1 lipca 2015r. do 29 listopada 2015r.;

34) kwota 275,38 zł odnośnie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) obejmująca rozliczenie zimnej wody i ścieków za okres od 1 lipca 2015r. do 29 listopada 2015r.;

35) kwota 551,69 zł odnośnie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) -2 obejmująca rozliczenie zimnej wody i ścieków za okres od 1 lipca 2015r. do 29 listopada 2015r.;

36) kwota 103,27 zł odnośnie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) obejmująca rozliczenie zimnej wody i ścieków za okres od 1 lipca 2015r. do 29 listopada 2015r.;

37) kwota 63,59 zł odnośnie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) obejmująca rozliczenie zimnej wody i ścieków za okres od 1 października 2015r. do 29 listopada 2015r.;

38) kwota 156,74 zł odnośnie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) obejmująca rozliczenie zimnej wody i ścieków za okres od 1 lipca 2015r. do 29 listopada 2015r. Z przedstawionych przez Spółkę dokumentów wynika, iż kwota 4.534,53 zł dotyczy okresu od 1 września 2015r. do 31 marca 2016r., a zatem przedawnieniu uległa również kwota 2.212,16 zł za okres od 1 września 2015r. do 29 listopada 2015r.

W sumie za przedawnione Sąd Okręgowy uznał roszczenia co do łącznej kwoty 11.603,12 zł.

Wysokość odszkodowań wynikających z braku zamieszkiwania lokatorów w danych lokalach, otrzymanych dodatków mieszkaniowych przez poszczególne osoby, nieobjęcia poszczególnych lokatorów wyrokami eksmisyjnymi Sąd określił na kwotę 9.608,81 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dokumentów, których wiarygodności żadna ze stron nie kwestionowała. Sąd oparł się również na zeznaniach świadków B. S. oraz A. P., które w pełni się pokrywały, jak również były spójne i logiczne.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy stwierdził, że podstawę prawną odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej stanowił art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (dalej: u.o.p.l.) stanowiący, że jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 k.c. Zgodnie z tym przepisem za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego lub inna osoba prawna wykonująca tę władzę z mocy prawa.

W przypadku odpowiedzialności odszkodowawczej unormowanej w art. 18 ust. 5 u.o.p.l. w zw. z art. 417 k.c. przyjęć należy, że gmina odpowiada jedynie za normalne, dające się przewidzieć, następstwa swojego zaniechania, a naprawienie szkody obejmuje straty, które poniósł właściciel lokalu oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby gmina we właściwym czasie zaoferowała osobom uprawnionym lokal socjalny.

W odniesieniu do zarzutów wskazanych w sprzeciwie Sąd pierwszej instancji stwierdził, że odpowiedzialność gminy na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy oraz art. 471 k.c. nie jest uwarunkowana uprzednim, bezskutecznym dochodzeniem przez właściciela wykonania tego obowiązku od osoby uprawnionej do lokalu socjalnego, nadal zajmującej lokal powódki bez tytułu prawnego. Niezasadny jest zatem zarzut niewykazania przez powódkę dokumentami, że dochodziła zapłaty, a następnie egzekwowała należności od byłych najemców.

Za bezpodstawny uznał również Sąd zarzut pozwanej dotyczący niewykazania, że powódka dostarczyła byłym najemcom zawiadomienia o zmianie stawek opłat za lokal, w tym media. Osoby, które zajmowały lokal, zajmowały go bez tytułu prawnego. Brak było zatem podstaw do doręczania im zawiadomień o zmianie wysokości opłat. Szkodą powódki jest zaś utracona korzyść w postaci nie uzyskania czynszu najmu, który uzyskałaby gdyby nie zaniechanie ze strony pozwanej i brak dostarczenia lokalu socjalnego oraz koszty wydatkowane przez nią w związku z opłatami za media.

Jako trafny Sąd Okręgowy uznał natomiast podniesiony przez stronę pozwaną zarzut przedawnienia dzieląc argumentację pozwanej co do 3 letniego okresu przedawnienia świadczeń okresowych, które polegają na periodycznym dawaniu uprawnionemu w czasie trwania określonego stosunku prawnego pieniędzy lub rzeczy oznaczonych co do gatunku, których ogólna ilość nie jest z góry określona. Zdaniem Sądu taki właśnie charakter mają świadczenia określone w art. 18 ust. 1 ustawy, które osoba zajmująca lokal obowiązana jest uiszczać miesięcznie aż do czasu opuszczenia lokalu. W świetle powyższego w ocenie Sądu uzasadnione jest zastosowanie do dochodzonych w sprawie roszczeń trzyletniego terminu przedawnienia przewidzianego w art. 118 k.c. liczonego z upływem poszczególnych miesięcy. Skutkowało to przyjęciem, że roszczenia powstałe 3 lata przed dniem wniesienia pozwu w łącznej wysokości 11.603,12 zł, szczegółowo opisane przez pozwaną w piśmie z dnia 12 czerwca 2019r., za okres od dnia 1 grudnia 2015r. do 29 listopada 2015r., uległy przedawnieniu.

Odnosząc się do ostatniego zarzutu strony pozwanej związanego z kwestią zameldowania poszczególnych osób w danym lokalu Sąd przychyłając się do stanowiska strony pozwanej stwierdził, że wykazała fakt braku pobytu poszczególnych osób w mieszkaniach, trafnie też wskazała na uzyskane dodatki mieszkaniowe oraz oznaczyła krąg osób nie objętych wyrokami eksmisyjnymi z uprawnieniem do lokalu socjalnego.

Reasumując Sąd Okręgowy za zasadne uznał roszczenie powódki co do kwoty 75.613,56 zł, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił. O odsetkach ustawowych orzeczono po myśli art. 481 k.c., natomiast o kosztach po myśli art. 100 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka skarżąc go w zakresie oddalającym powództwo co do kwoty 9.390,96 zł uznanej za przedawnioną, tj. co do wszystkich wskazanych w uzasadnieniu jako przedawnione kwot za wyjątkiem kwoty 2.212,16 zł obejmującej rozliczenie zimnej wody i ścieków za okres od 1 września 2015r. do 29 listopada 2015r. odnośnie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) oraz zarzucając mu naruszenie:

- 1) art. 442¹ §1 k.c. przez jego niezastosowanie, a tym samym uznanie roszczenia powódki w zakresie mediów za przedawnione;
- 2) art. 233 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonanie jego oceny z pominięciem istotnej części tego materiału, tj. zeznań świadka A. P. w zakresie sposobu rozliczania mediów u powódki, a w konsekwencji błędne uznanie, że roszczenie jest przedawnione.

Mając powyższe na uwadze powódka wniosła o uchylenie wyroku w zaskarżonej części, jego zmianę przez zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kwoty 9.390,96 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 kwietnia 2017r. oraz o przyznanie kosztów procesu.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki w przeważającej części jest zasadna.

W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy podzielił stanowisko prezentowane przez pozwaną, zgodnie z którym bieg terminu przedawnienia roszczeń odszkodowawczych z tytułu opłat za media rozpoczyna się z upływem miesiąca, za jaki powinny być one uiszczone i że nie ma znaczenia to, kiedy powódka dokonała rozliczeń z tego tytułu oraz kiedy uzyskała wiedzę o powstałej szkodzie. Sąd pierwszej instancji dla poparcia tego stanowiska powołał się na cykliczny charakter należności z tego tytułu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego stanowisko to nie jest trafne, a zarzut powódki dotyczący naruszenia art. 442¹ § 1 k.c. przez jego niezastosowanie jest zasadny.

Bezspornym w sprawie jest, że podstawę dochodzonych przez powódkę roszczeń stanowi art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym jeżeli osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy wyroku gmina nie dostarczyła lokalu, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 k.c. Roszczenia objęte powództwem mają charakter odszkodowawczy, co oznacza, że do obliczenia terminu ich przedawnienia winien znaleźć zastosowanie art. 442¹ § 1 k.c., a nie wskazany przez Sąd pierwszej instancji przepis art. 118 k.c., który stosuje się, jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej. W niniejszej sprawie takim przepisem szczególnym jest właśnie wskazany przez skarżącą art. 442¹ § 1 k.c., zgodnie z którym roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem lat trzech od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się albo przy zachowaniu należytej staranności mógł się dowiedzieć o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia.

Wskazać należy, że u powódki przyjęty jest system zaliczkowego rozliczania mediów. Oznacza to, że lokatorzy nieposiadający tytułu prawnego do zajmowanych lokali, tak samo jak najemcy, zobowiązani są do cyklicznego opłacania zaliczek za korzystanie z mediów. Z obowiązującej u powódki specyfiki uiszczania i rozliczania opłat za media wynika, że zarządca nieruchomości dokonuje odczytów poszczególnych mediów dwa razy w roku, w miesiącu grudniu i czerwcu każdego roku. Tego rodzaju praktyka jest racjonalna oraz powszechnie przyjęta wśród podmiotów działających na rynku dokonującym rozliczenia mediów za poszczególne lokale. Jej przyjęcie powoduje jednak, że o wysokości należnych opłat za media (wodę i odprowadzanie ścieków) powódka dowiaduje się po dacie dokonania odczytu podzielników mediów. Wówczas widowym staje się bowiem, czy w danym lokalu powstała niedopłata, tj. szkoda dochodzona przez powódkę w toku niniejszego postępowania, czy też powstała nadpłata skutkująca brakiem roszczeń powódki w odniesieniu do opłat za media. Oznacza to, że w przyjętym przez powódkę systemie zaliczkowego rozliczania mediów skarżąca ponosi szkodę w każdym miesiącu, jednakże dopiero z datą dokonania odczytów liczników uzyskuje wiedzę o wysokości poniesionej szkody, a tym samym o wysokości należnego jej od pozwanej odszkodowania z tytułu korzystania przez byłych najemców wobec który wydano orzeczenia nakazując ich eksmisję z mediów.

W niniejszej sprawie oznacza to, że przed dniem 30 listopada 2015r. powódka nie miała wiedzy o tym, czy doznała szkody w wyniku nieopłacenia całej dochodzonej pozewem należności za media. Okoliczność ta została zresztą przyznana przez pozwaną w odpowiedzi na apelację, gdzie stwierdzono, że pozwana nie neguje faktu, iż w kartotekach księgowych lokali koszty te zostały wykazane po dniu 30 listopada 2005r. Równocześnie nie sposób podzielić stanowiska pozwanej, która stwierdziła także, że istotnym jest to jakiego okresu rozliczenia mediów dotyczyły, a nie to w jakim miesiącu zostały zaksięgowane. Wskazać bowiem trzeba, że przepis art. 442¹ § 1 k.c. uzależnia bieg terminu przedawnienia od daty w której poszkodowany dowiedział się albo przy zachowaniu należytej staranności mógł dowiedzieć się o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. Skoro powódka przed dokonaniem odczytów według stanu na grudzień 2015r. dotyczących korzystania z mediów nie miała możliwości ustalenia czy i w jakiej wysokości szkody doznała z tytułu braku opłat za okres wcześniejszy nie sposób uznać, że roszczenie za ten okres uległo przedawnieniu skoro pozew został wniesiony do sądu dnia 30 listopada 2018r.

Uznając zatem za nietrafną argumentację Sądu pierwszej instancji, że o obliczeniu przedawnienia decyduje okres za jaki lokator winien uiścić opłatę, a nie data ustalenia długu ze względu na cykliczność opłat za media, które objęte są dochodzonym w sprawie odszkodowaniem na zasadzie art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, Sąd Apelacyjny zaskarżone przez powódkę rozstrzygnięcie zmienił w ten sposób, że zasądzone od pozwanej na rzecz powódki odszkodowanie podwyższył do kwoty 84.263,97 zł, tj. o 8.650,41 zł uznając, że należność ta nie przedawniła się. Podstawę rozstrzygnięcia stanowi art. 386 § 1 k.p.c.

W pozostałym zakresie apelacja powódki, jako niezasadna, została oddalona, o czym orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c. Dotyczy to roszczenia powódki o zapłatę kwoty 465,17 zł obejmującej rozliczenie zimnej wody i ścieków w lokalu przy ul. (...) za okres od 1 lipca 2015r. do 29 listopada 2015r. z tytułu niezłożenia przez pozwaną oferty najmu lokalu socjalnego A. K.. Z niezakwestionowanego przez żadną ze stron ustalenia Sądu Okręgowego wynika bowiem, że A. K. został wymeldowany z przedmiotowego lokalu dnia 15 stycznia 2015r. Roszczenia odszkodowawcze powódki w tym zakresie uznać zatem trzeba za nieuzasadnione w całości, tj. także w zakresie obejmującym rozliczenie wody i ścieków. To samo dotyczy roszczenia powódki o zapłatę kwoty 275,38 zł obejmującej rozliczenie zimnej wody i ścieków w lokalu przy ul. (...) za okres od 1 lipca 2015r. do 29 listopada 2015r. z tytułu niezłożenia przez pozwaną oferty najmu lokalu socjalnego E. W., który wyprowadził się z lokalu około 10 lat temu.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 zdanie drugie k.p.c. ze względu na wynik postępowania apelacyjnego. Kwota 1.850 zł obejmuje opłatę od apelacji (500 zł) oraz zwrot kosztów zastępstwa procesowego (1.350 zł).

SSA Anna Bohdziewicz SSA Elżbieta Karpeta SSO del. Tomasz Tatarczyk