

Sygn. akt III Ca 1255/17

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Andrzej Dyrda (spr.)

Sędzia SO Arkadia Wyraz - Wieczorek

Sędzia SR (del.) Adam Dusza

Protokolant Beata Michalak

po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2017 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki Akcyjnej w W.

przeciwko Gminie G.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 30 marca 2017 r., sygn. akt I C 1431/16

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSR (del.) Adam Dusza SSO Andrzej Dyrda SSO Arkadia Wyraz-Wieczorek

## UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka Akcyjna w W. żądała zasądzenia od pozwanej Gminy G. kwoty 10.540,18 zł, a także zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powódka podniosła, że przedmiotem żądania pozwu jest należność stanowiąca odszkodowanie przysługujące powódce od pozwanej, tytułem niewykonania obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego na rzecz M. P., A. P. (1), P. P. (1), P. P. (2) i A. P. (2), wobec których wyrokiem Sądu Rejonowego w Gliwicach orzeczono eksmisję z lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...), z jednoczesnym uprawnieniem tych osób do otrzymania lokalu socjalnego. Dochodzone odszkodowanie obejmuje okres od 1 stycznia 2014r. do 31 stycznia 2016r. Podstawę prawną dochodzonego roszczenia stanowi art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych podnosząc, że powódka nie wykazała, że jest właścicielem spornego lokalu,

nie wykazała w należyty sposób wysokości rzeczywiście poniesionej szkody, nie przedłożyła bowiem dokumentów źródłowych na poparcie stawek za poszczególne opłaty, faktycznego uiszczenia opłat i zaliczek oraz ich rozliczenia a także powierzchni lokalu. Ponadto powódka nie wykazała, że w spornym okresie osoby uprawnione do lokalu socjalnego faktycznie zajmowały przedmiotowy lokal powódki.

Na rozprawie w dniu 16 stycznia 2017r. powódka cofnęła powództwo w części tj. ponad kwotę 8.825,50 zł bez zrzeczenia się roszczenia.

Pismem z dnia 28 marca 2017r., złożonym na rozprawie w dniu 29 marca 2017r., powódka rozszerzyła powództwo, wnosząc o zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od ostatecznie żądanej pozwem kwoty od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Sąd Rejonowy w Gliwicach wyrokiem z dnia 30 marca 2017r. umorzył postępowanie w części – co do kwoty 1.714,68 zł oraz zasądził od pozwanego Gminy G. na rzecz powoda (...) S.A. w W. kwotę 4.169,14 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 28 września 2016 roku do dnia zapłaty oddalając przy tym powództwo w pozostałym zakresie.

Sąd nadto kosztami postępowania obciążył powoda w 60 %, a pozwanego w 40 % i z tego tytułu zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 742 zł.

Orzeczenie to poprzedził ustaleniem, że Powódka (...) S.A. w W. jest właścicielem lokalu położonego w G. przy ulicy (...). Lokal ten ma powierzchnię 37,20 m<sup>(2)</sup>.

Wyrokiem z 22 lutego 2012 r. Sąd Rejonowy w Gliwicach nakazał M. P., A. P. (1), P. P. (1), P. P. (2) i A. P. (2) opuszczenie lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w G. i wydanie go (...) S.A. w W. w stanie wolnym od osób i rzeczy, przyznał pozwanym prawo do lokalu socjalnego i jednocześnie wstrzymał wykonanie wyroku do czasu złożenia pozwanym przez Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wyrok jest prawomocny.

Pismem z dnia 16 sierpnia 2012r. (...) w W. wezwała Gminę G. do przedłożenia M. P., A. P. (1), P. P. (1), P. P. (2) i A. P. (2) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Gmina G. nie przedstawiła M. P., A. P. (1), P. P. (1), P. P. (2) i A. P. (2) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

M. P., A. P. (1), P. P. (2) i A. P. (2) nie opuścili przedmiotowego lokalu i zamieszkiwali w nim również w okresie od dnia 1 stycznia 2014r. do dnia 31 stycznia 2016r. W tym okresie dokonali wpłat na rzecz powódki w łącznej kwocie 3.281,38 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z tego lokalu w okresie od dnia 1 stycznia 2014r. do dnia 31 stycznia 2016r.

Powódka obciążana była w tym okresie przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...), (...), (...) (...) w G. opłatami eksploatacyjnymi, w tym za zarząd nieruchomością wspólną, zaliczkami na fundusz remontowy, za dostawę zimnej wody do lokalu oraz za kanalizację, a także za wywóz śmieci.

Należności za eksploatację (w tym zarząd nieruchomością wspólną) i zaliczki na fundusz remontowy wyliczane były przez wspólnotę mieszkaniową od powierzchni lokalu przy ul. (...) wraz z przynależnymi do tego lokalu pomieszczeniami, to jest od powierzchni 54,84 m<sup>2</sup>. W okresie od 1 stycznia 2014r. do 31 maja 2015r. koszty eksploatacji, którymi obciążana była powódka, wynosiły po 81,16 zł miesięcznie (1,48 zł/m<sup>2</sup> x 54,84 m<sup>2</sup>). W okresie od 1 czerwca 2015r. do 31 stycznia 2016r. koszty eksploatacji, którymi obciążana była powódka, wynosiły po 71,29 zł miesięcznie (1,30 zł/m<sup>2</sup> x 54,84 m<sup>2</sup>). W okresie od 1 stycznia 2014r. do 31 maja 2015r. zaliczki na fundusz remontowy, którymi obciążana była powódka, wynosiły po 95,97 zł miesięcznie (1,75 zł/m<sup>2</sup> x 54,84 m<sup>2</sup>). W okresie od 1 czerwca 2015r. do 31 stycznia 2016r. zaliczki na fundusz remontowy, którymi obciążana była powódka, wynosiły po 109,68 zł miesięcznie (2 zł/m<sup>2</sup> x 54,84 m<sup>2</sup>).

Oplata za śmieci była naliczana wyłącznie od powierzchni lokalu przy ul. (...) – 37,20 m<sup>2</sup>, według stawek obowiązujących w Gminie G. za wywóz śmieci bez segregacji. Do września 2015r. opłata ta wynosiła 0,45 zł/m<sup>2</sup> (uchwała Rady Miejskiej w G. w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej nr XXXII/605/2013 z dnia 14 marca 2013r. w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia wysokości tej opłaty), to jest 16,74 zł za lokal przy ul. (...) za miesiąc, od października 2015 roku – 0,76 zł/m<sup>2</sup> (uchwała Rady Miasta G. w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia wysokości tej opłaty), to jest 28,27 zł za lokal przy ul. (...) za miesiąc.

Za dostawę do przedmiotowego lokalu zimnej wody wspólnota obciążała powódkę w okresie od 1 stycznia 2014r. do 31 grudnia 2014r. miesięcznie kwotą po 44,30 zł miesięcznie, a za kanalizację kwotą po 67,10 zł miesięcznie. Za dostawę do przedmiotowego lokalu zimnej wody wspólnota obciążała powódkę w okresie od 1 stycznia 2015r. do 31 marca 2015r. miesięcznie kwotą po 47 zł miesięcznie, a za kanalizację kwotą po 67,10 zł miesięcznie. Za dostawę do przedmiotowego lokalu zimnej wody wspólnota obciążała powódkę w okresie od 1 kwietnia 2015r. do 31 stycznia 2016r. miesięcznie kwotą po 94 zł miesięcznie, a za kanalizację kwotą po 134,20 zł miesięcznie.

Powódka uiszczyła względem wspólnoty mieszkaniowej wszystkie należności żądane przez wspólnotę w okresie od 1 stycznia 2014r. do 31 stycznia 2016r.

Powódka pismem z dnia 2 marca 2016r. wezwała pozwaną do zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego rodzinie P. w kwocie 10.540,18 zł za okres od stycznia 2014r. do stycznia 2016r. Pozwana odmówiła wypłaty odszkodowania pismem z dnia 10 marca 2016r.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy uznał, że roszczenie powódki miało podstawę prawną w art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.), tj. tj. za niedostarczenie lokalu socjalnego M. P., A. P. (1), P. P. (1), P. P. (2) i A. P. (2), którym takie uprawnienie przyznano wyrokiem Sądu Rejonowego w Gliwicach. Żądanie odszkodowania dotyczyło okresu od 1 stycznia 2014 roku do 31 stycznia 2016r.

W pierwszej kolejności, wobec cofnięcia pozwu w części, ponad kwotę 8.825,50 zł bez zrzeczenia się roszczenia i bez sprzeciwu pozwanego, Sąd na podstawie art. 203 § 1 k.p.c. w zw. z art. 355 § 1 k.p.c. umorzył postępowanie w tym zakresie.

Przytaczając treść art. 18 ust. 1, 3 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r., nr 31, poz. 266 ze zm.) oraz art. 417 § 1 k.c., wskazał, że strata właściciela lokalu spowodowana nieuiszczaniem przez lokatora opłat za używanie lokalu mieszkalnego pozostaje w normalnym związku przyczynowym z zaniechaniem wypełnienia przez gminę obowiązku dostarczenia takiej osobie lokalu socjalnego, a odpowiedzialność gminy i dłużnika ma charakter odpowiedzialności in solidum.

Sąd stwierdził, że w ustalonym stanie faktycznym, spełnione przesłanki odpowiedzialności pozwanej za szkodę wyrządzoną powódce zaniechaniem, polegającym na niedostarczeniu lokalu socjalnego M. P., A. P. (1), P. P. (1), P. P. (2) i A. P. (2), którzy zajmowali sporny lokal w spornym okresie. Sąd wskazał, że osoby zajmujące lokal uiszczyły na rzecz powódki łącznie kwotę 3.281,38 zł z tytułu bezumownego korzystania z tego lokalu.

W dalszej części Sąd stwierdził, że powódka zobowiązana była uiszczać na rzecz wspólnoty mieszkaniowej należności za eksploatację (koszty zarządu i bieżące utrzymanie nieruchomości) oraz zaliczki na fundusz remontowy. Sąd wskazał także, że rozliczenie opłat za dostawę zimnej wody, za kanalizację czy wywóz śmieci realizowane jest również za pośrednictwem wspólnoty mieszkaniowej, która obciąża powódkę kosztami dostawy tych usług do przedmiotowego lokalu, a których powódka nie może odzyskać w całości od osób zajmujących przedmiotowy lokal, a których usunąć nie może na skutek zachowania pozwanej. Uznając zatem, że skoro należności te nie zostały dotychczas pokryte przez

osoby zajmujące lokal stanowią ono stratę powódki (rzeczywistą szkodę), której naprawienia może dochodzić od pozwanej.

Sąd nie podzielił jednak twierdzeń powódki, że przysługuje jej uprawnienie do żądania od pozwanej całej kwoty objętej pozwem szczegółowo wyliczonej w zestawieniu, dokonując w tym zakresie własnych obliczeń.

Sąd uznał, że skoro powierzchnia lokalu przy ul. (...) wynosi 37,20 m<sup>2</sup>, to taką powierzchnię przemnożył przez ustalone przez wspólnotę mieszkaniową stawki za eksploatację i zaliczki na fundusz remontowy i wyrażają one szkodę powódki, której naprawienia może domagać się do pozwanej.

Sąd wskazał, że w okresie od 1 stycznia 2014r. do 31 maja 2015r. łączna stawka za eksploatację i fundusz remontowy wynosiła 3,23 zł/m<sup>2</sup>, co daje należność miesięczna w kwocie 120,16 zł. W okresie od 1 czerwca 2015r. do 31 stycznia 2016r. łączna stawka za eksploatację i fundusz remontowy wynosiła 3,3 zł/m<sup>2</sup>, co dało miesięczną należność w kwocie 122,76 zł. Po ich podliczeniu, Sąd stwierdził, że łączną wysokość należności we wskazanym powyżej okresie wyniosła 3.024,80 zł.

Sąd dokonał także weryfikacji należności za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków i wskazał, że za dostawę do przedmiotowego lokalu zimnej wody wspólnota obciążała powódkę w okresie od 1 stycznia 2014r. do 31 grudnia 2014r. miesięcznie kwotą po 44,30 zł miesięcznie, a za kanalizację kwotą po 67,10 zł miesięcznie. Za dostawę do przedmiotowego lokalu zimnej wody wspólnota obciążała powódkę w okresie od 1 stycznia 2015r. do 31 marca 2015r. miesięcznie kwotą po 47 zł miesięcznie, a za kanalizację kwotą po 67,10 zł miesięcznie. Sąd uznał, że pozwana jest zobowiązana do zapłaty powódce odszkodowania z tytułu dostawy do lokalu zimnej wody i za odprowadzanie ścieków jedynie w kwotach, jakie sama wydatkowała na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, to jest w łącznej kwocie 3.961,10 zł.

Odnosząc się natomiast do należności za wywóz odpadów żądana przez powódkę kwota odpowiada kwocie, jaką sama powódka była zobowiązana uiścić na rzecz wspólnoty mieszkaniowej i odpowiada to stawkom przyjętym przez Gminę G. dla odpadów niesegregowanych, przemnożonym przez rzeczywistą powierzchnię lokalu (...) m<sup>2</sup>. Stąd w tym zakresie Sąd uznał powództwo za zasadne w całości, to jest w kwocie 464,62 zł.

Sąd wskazał, że powódka nie wykazała wysokości kosztów administrowania danym lokalem, w tym wszelkie należności publicznoprawne, które bezpośrednio obciążają powódkę.

Uwzględniając powyższe, Sąd uznał, że powódka wykazała, iż uiściła na rzecz wspólnoty mieszkaniowej w spornym okresie należności w łącznej kwocie 7.450,52 zł (3.024,80 zł + 3.961,10 zł + 464,62 zł). Skoro osoby zajmujące lokal uiściły na rzecz powódki w tym okresie łącznie kwotę 3.281,38 zł, Sąd uznał, że powódce przysługuje uprawnienie do żądania od pozwanej odszkodowania stanowiącego różnicę tych kwot tj. w kwocie 4.169,14 zł i na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów w zw. z art. 417 § 1 k.c., Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki taką właśnie kwotę, oddalając powództwo w pozostałym zakresie, na podstawie art. 6 k.c.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie od zasądzonej kwoty orzeczono zgodnie z żądaniem powódki, na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisów art. 100 k.p.c., stosując zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów, zgodnie z wynikiem procesu, który powódka wygrała jedynie w około 40 %.

Apelację od tego orzeczenia wniosła powódka zaskarżając wyrok w części dotyczącej punktu 3 wyroku w zakresie oddalenia powództwa o wartości 1.441,85 zł.

Zarzuciła naruszenie prawa materialnego a to art. 87 k.c. w zw. z art. 18 ust 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego poprzez błędna wykładnię polegającą na przyjęciu, iż w niniejszej sprawie zaistniały przesłanki umożliwiające częściowe oddalenie powództwa.

Nadto zarzuciła także naruszenie przepisów postępowania mających istotny wpływ na rozstrzygnięcie a to art. 233 k.p.c. poprzez: a) swobodną ocenę dowodów zgromadzonych w sprawie, a które polegały na przyjęciu przez Sąd iż dochodzona przez powoda kwota winna odpowiadać wyłącznie powierzchni lokalu mieszkalnego nie zaś powierzchni za jaką wspólnota mieszkaniowa nieruchomości faktycznie obciąża powoda tj. należności wynikającej z udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej który odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi zgodnie z art. 3 ust 3 ustawy o własności lokali mieszkalnych, co spowodowało, że zasądzona w pkt 2 wyroku kwota na którą składa się 3.024,80zł tytułem eksploatacji nie odpowiada pełnej wartości szkody wynikającej z poniesionych opłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej oraz, b) przekroczenie zasad swobodnej oceny dowodów i dokonanie dowolnych ustaleń polegających na tym, że sąd ograniczył się do uznania, iż powodowi przysługuje jedynie część z poniesionych na rzecz wspólnoty kosztów mimo iż zestawienie powoda dochodzonej należności z tytułu szkody rzeczywistej jest równe obciążeniom wspólnoty mieszkaniowej tj. faktycznie poniesionych kosztów natomiast dla wydania orzeczenia kwotą tą sąd pomniejszył uznając iż pozwany winien być obciążony kwotą obliczona w oparciu o faktyczną powierzchnię lokalu nie za w oparciu o wartość stanowiącą szkodę jaka poniósł powód.

Na tych podstawach wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie dochodzonej należności w kwocie 2.527,80zł względnie przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania za obje instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego.

#### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Sąd pierwszej instancji prawidłowo zakwalifikował roszczenie powódki przyjmując jako podstawę prawną swego rozstrzygnięcia przywołane przepisy prawne, a następnie ustalił wszystkie okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Poczynione ustalenia dotyczące okoliczności faktycznych mają podstawę w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, który w zakresie dokonanych ustaleń jest logiczny i wzajemnie spójny, natomiast informacje zawarte w poszczególnych źródłach dowodowych nawzajem się uzupełniają i potwierdzają, przez co są w pełni wiarygodne.

Ustalenia te Sąd Okręgowy przyjmuje za własne.

Przewidziane w art. 233 k.p.c., ramy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymogami prawa procesowego, doświadczeniem życiowym oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonując wyboru określonych środków dowodowych i wążąc ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 14 sierpnia 2012r. III AUa 620/12). Stawiając zatem zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. należy wykazać, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Z tych względów za niewystarczające należy uznać przekonanie strony o innej niż przyjęta przez Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i o ich odmiennej ocenie niż ocena dokonana przez Sąd (Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyrokach: z dnia 1 marca 2012r. I ACa 111/12; z dnia 3 lutego 2012r., I ACa 1407/11). Jeżeli zatem Sąd, ze zgromadzonego materiału dowodowego, wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, co ma miejsce w niniejszej sprawie, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, chociażby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne (tak: Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyrokach: z dnia 8 lutego 2012r. (I ACa 1404/11), z dnia 14 marca 2012r. (I ACa 160/12), z dnia 29 lutego 2012r. (I ACa 99/12); a także wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 17 maja 2012r. VI ACa 31/12).

Nie można również pominąć, iż same, nawet poważne wątpliwości co do trafności oceny dokonanej przez sąd pierwszej instancji, jeżeli tylko nie wykroczyła ona poza granice zakreślone w art. 233 § 1 k.p.c., nie powinny stwarzać podstawy

do zajęcia przez sąd drugiej instancji odmiennego stanowiska (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2012r., I UK 347/11).

Powódka tymczasem w apelacji nie wskazuje uchybienia przez Sąd I instancji regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów, a jedynie wskazuje, że ze zgromadzonego materiału dowodowego, należało wysunąć odmienne wnioski, korzystne dla niej, bo uwzględniające powództwo.

Powódka stawiając zarzut naruszenia tej normy wskazuje na okoliczność, że dla ustalenia wysokości odszkodowania, Sąd I instancji de facto zastosował wyłącznie koszty poniesione przez powódkę z tytułu utrzymania lokalu mieszkalnego.

Wskazać zatem należy, że zgodnie z art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2016r. poz. 1610) przez lokal należy to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych.

Skoro zatem ustawodawca, we wskazanym powyżej przepisie, wskazał legalną definicję lokalu, ograniczając jego przeznaczenie tylko do funkcji mieszkaniowych, to tak zdefiniowany lokal winien być również uwzględniany do zakresu odpowiedzialności ustalonej art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Skoro zatem powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosiła 37,20 m<sup>2</sup>, to odpowiedzialność pozwanej z tego tytułu odnosiła się wyłącznie tylko do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w G., a nie pomieszczeń przynależnych albowiem ponoszenie przez powódkę opłat z tego tytułu nie zostało objęte odpowiedzialnością na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

***Wobec powyższego Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł jak w sentencji.***

***O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. oraz art.108 § 1 k.p.c. stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu przy uwzględnieniu, że postępowanie apelacyjne zostało wygrane przez stronę pozwaną.***

***Koszty te ustalono w oparciu o § 2 pkt 2 w związku z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015r. poz. 1804 z późniejszymi zmianami).***

SSR (del.) Adam Dusza SSO Andrzej Dyrda SSO Arkadia Wyraz - Wieczorek