

Sygn. akt I ACa 406/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 stycznia 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Idasiak-Grodzińska (spr.)
Sędziowie:	SA Dorota Gierczak SO del. Jarosław Zawrot
Protokolant:	stażysta Monika Pilkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 11 stycznia 2019 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa D. K.

przeciwko Gminie M. (...)

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 27 marca 2018 r., sygn. akt XV C 1049/17

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie 1 i 2 (pierwszym i drugim) w ten sposób, że zasądza od pozwanej Gminy M. (...) na rzecz powoda kwotę 36.241,67 zł (trzydzieści sześć tysięcy dwieście czterdzieści jeden złotych sześćdziesiąt siedem groszy) z odsetkami ustawowymi od kwoty 19.459 zł (dziewiętnaście tysięcy czterysta pięćdziesiąt dziewięć złotych) od dnia 15 grudnia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie do dnia zapłaty od kwoty 10.110 zł (dziesięć tysięcy sto dziesięć złotych) poczynając od dnia 22 kwietnia 2016 roku i od kwoty 6.672,67 zł (sześć tysięcy sześćset siedemdziesiąt dwa złotych sześćdziesiąt siedem groszy) poczynając od dnia 4 października 2017 roku, oddalając powództwo w pozostałym zakresie;

b) w punkcie 3 (trzecim) w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.015 zł (jeden tysiąc piętnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. oddala apelacje obu stron w pozostałym zakresie;

III. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 4.308 zł (cztery tysiące trzysta osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO del. Jarosław Zawrot SSA Dorota Gierczak SSA Małgorzata Idasiak-Grodzińska

Sygn. akt. I ACa 406/18

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 27.03.2018r. Sąd Okręgowy w Gdańsku orzekł następująco:

1. zasądza od pozwanej Gminy M. (...) na rzecz powoda D. K.

kwotę 58 913,48 zł wraz z odsetkami od kwot:

a) 48 380,33 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 15 grudnia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

b) 10 533,15 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienia od dnia 22 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty,

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie,

3. zasądza od pozwanej Gminy M. (...) na rzecz powoda D. K.

kwotę 2 945,65 zł tytułem części opłaty od pozwu oraz kwotę 2 058,28 zł tytułem

zwrotu kosztów zastępstwa procesowego i kwotę 1 137,67 zł tytułem części kosztów

opinii biegłego,

4. nakazuje ściągnąć od powoda D. K. na rzecz Skarbu Państwa -

Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 975 zł tytułem opłaty od rozszerzonego

powództwa.

Sąd Okręgowy wskazał następujący stan sprawy:

Pozwem wniesionym dnia 10 lutego 2016 roku do Sądu Rejonowego w Sopocie powód D. K. domagał się zasądzenia od pozwanej Gminy M. (...) kwoty 72 160 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty. Wnosił także o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż prawomocnym postanowieniem z dnia 27 stycznia 2009 roku w sprawie ICo713/03 Sąd Rejonowy w Sopocie przysądził mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) w S. przy ul. (...) pod (...) w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Prawomocnym wyrokiem z dnia 9 grudnia 2010 roku Sąd Rejonowy w Sopocie w sprawie IC228/10 nakazał H. O. i U. O., aby opuścili i opróżnili ten lokal mieszkalny i wydali go powodowi. Jednocześnie przyznano pozwany prawo do lokalu socjalnego i nakazano wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwany przez Gminę M. (...) oferty zawarcia umowy lokalu socjalnego.

W dniu 7 maja 2015 roku powód złożył pozwanej Gminie zawiadomienie o treści tego wyroku i wezwał pozwaną do niezwłocznego złożenia H. i U. O. oferty zawarcia umowy lokalu socjalnego oraz poinformował pozwaną, iż osoby te nie regulują, stosownie do treści art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, należnego powodowi odszkodowania.

W odpowiedzi z dnia 27 maja 2015 roku pozwana Gmina poinformowała powoda o zarejestrowaniu wyroku w wykazie osób oczekujących na przyznanie lokali socjalnych pod pozycją 81.

Pismem z dnia 23 listopada 2015 roku powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 49 118,04 zł tytułem odszkodowania za szkodę powstałą w okresie od 7 maja 2015 roku do 31 października 2015 roku wskutek niedostarczenia uprawnionym H. i U. O. lokalu socjalnego.

Powód podniósł, iż osoby te zajmują jego lokal mieszkalny do chwili obecnej, co pozbawia powoda możliwości wynajęcia go i uzyskiwania z tego tytułu przychodów już do chwili uprawomocnienia się wyroku wydanego w sprawie IC228/10, tj. od dnia 25 maja 2015 roku, a dodatkowo uprawnieni nie uiszczają na rzecz powoda żadnych kwot pieniężnych tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie. Natomiast powód co miesiąc uiszcza na rzecz spółdzielni mieszkaniowej należności z tytułu spłaty normatywu – rat kredytu oraz opłat eksploatacyjnych w wysokości 1 900 zł.

Wobec tego, powód domaga się odszkodowania za okres od dnia 1 kwietnia 2015 roku do dnia 31 stycznia 2016 roku (10 miesięcy) oraz wskazał, iż wysokość dochodzonego odszkodowania odpowiada wartości czynszu, jaką powód mógłby uzyskać na wolnym rynku, w związku z wynajęciem lokalu o powierzchni użytkowej 158m². Przy obliczaniu tejże wartości, mając na uwadze walory lokalu, przyjął hipotetyczny model wynajmu w formie hybrydy tj. łączenia najmu krótkoterminowego w sezonie letnim (3 miesiące od czerwca do sierpnia) z najmem długoterminowym (pozostałe 7 miesięcy) i ustalił w sezonie letnim stawkę dzienną najmu w kwocie 600 zł, którą pomnożył przez ilość dni w sezonie, tj. 92 dni, uwzględniając 80% obłożenia, zaś poza sezonem miesięczny czynsz w kwocie nie mniej niż 4 000 zł (pozew k. 2-8).

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 15 kwietnia 2016 roku (k. 33) Referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Sopocie orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty (k. 36-38) pozwana Gmina M. (...) zaskarżyła nakaz w całości i wniosła o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana podniosła, iż wskazana w pozwie wartość czynszu, jaką powód mógłby uzyskać z tytułu najmu lokalu jest zdecydowanie wygórowana. Na rynku istnieje popyt na mniejsze lokale i zdecydowanie trudniej jest wynająć lokal o powierzchni 158 m². Dla wartości czynszu znaczenie ma także standard lokalu, wyposażenie i położenie na kondygnacji.

Ponadto, pozwana wskazała, iż termin wykonania wyroku eksmisyjnego przypada nie na dzień uprawomocnienia się tego wyroku, lecz dopiero po wezwaniu Gminy do wykonania tegoż obowiązku przez wierzyciela lub dłużnika, przy uwzględnieniu odpowiedniego czasu na znalezienie i przygotowanie odpowiedniego lokalu socjalnego. W związku z tym termin, od którego powód miałby naliczać odszkodowanie winien być inny niż wskazany w pozwie.

W piśmie procesowym z dnia 22 listopada 2016 roku (k. 52-53) powód, podtrzymał stanowisko i wskazał, że pozwana Gmina M. (...) występowała w toczącym się przeciwko H. i U. O. postępowaniu w charakterze interwenienta ubocznego, a zatem miała wiedzę o zapadłym w sprawie wyroku w chwili jego uprawomocnienia, a tym samym za datę powzięcia informacji przez pozwaną o ciążyącym na niej obowiązku przedstawienia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego należy uznać dzień uprawomocnienia się wyroku.

W piśmie procesowym z dnia 26 września 2017 roku (k. 132-133) powód rozszerzył powództwo w ten sposób, iż wniósł o zasądzenie od pozwanej kwoty 91 674,15 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu powód podniósł, iż z wydanej w toku postępowania opinii biegłego sądowego J. Ś. wynika, że w ofertach dotyczących długoterminowego najmu dużych lokali mieszkalnych w S., czynsze oferowane, tj. płacone wynajmującemu podane są jako „nadwyżka” ponad opłaty, które to najemca zobowiązany jest płacić pośrednio

(przez wynajmującego) lub bezpośrednio do spółdzielni mieszkaniowej i administratora wspólnoty, przy czym opłaty te, oprócz kosztów typowo eksploatacyjnych obejmują również zobowiązania wynajmującego np. funduszu remontowego, zaliczki na koszty utrzymania wspólnych części nieruchomości. Biorąc pod uwagę, iż w okresie od 1 kwietnia 2015 roku do 31 stycznia 2016 roku powód uiszczał na rzecz spółdzielni mieszkaniowej opłaty eksploatacyjne w wysokości 1 414,59 zł miesięcznie za okres od kwietnia do sierpnia 2015 roku oraz w wysokości 1 424,66 zł miesięcznie za okres od września 2015 roku do stycznia 2016 roku oraz opłaty z tytułu spłaty raty kredytu obciążającego lokal w wysokości 531,79 zł miesięcznie, rozmiar szkody doznanej przez powoda na skutek bezprawnego działania pozwanej jest większy aniżeli kwota wskazana w treści pozwu. Na kwotę rozszerzonego powództwa składają się kwoty:

- 28 000 zł tytułem czynszu netto możliwego do uzyskania w okresie od 1 kwietnia 2015 roku do dnia 30 maja 2015 roku oraz od 1 września 2015 roku do 31 stycznia 2016 roku,
- 44 160 zł tytułem czynszu netto możliwego do uzyskania w okresie od 1 czerwca 2015 roku do 31 sierpnia 2015 roku,
- 14 196,25 zł tytułem uiszczonych w okresie od 1 kwietnia 2015 roku do 31 stycznia 2016 roku opłat eksploatacyjnych związanych z lokalem,
- 5 317,90 zł tytułem uiszczonych w okresie od 1 kwietnia 2015 roku do 31 stycznia 2016 roku rat kredytu obciążającego lokal.

Pismo to zostało złożone do akt na rozprawie dnia 3 października 2017 roku, po przesłuchaniu biegłego i oddaleniu wniosku powoda o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu wyceny najmu nieruchomości.

W piśmie procesowym z dnia 29 grudnia 2017 roku (k. 184-187) pozwana, odnosząc się do treści rozszerzonego powództwa, podtrzymała dotychczasowe twierdzenia i wnioski. Zdaniem pozwanej, wobec treści opinii biegłego zgodnie, z którą popyt na tak duży jak przedmiotowy lokal, jest mniejszy, a powód nie wykazał, iż mógłby lokal wynająć w formie najmu krótkoterminowego. Powód nie wykazał, iż byłby w stanie na wolnym rynku uzyskać od najemców oprócz czynszu również pokrycie opłat eksploatacyjnych, które ponosił za lokal na rzecz spółdzielni mieszkaniowej.

Nadto pozwana podniosła, iż do kwoty żądanego odszkodowania nie mogą być wliczane obciążenia kredytowe lokalu, bowiem są to zobowiązania właściciela wynikające z prawa własności i nie ma podstaw, by tymi kwotami obciążać najemcę. Pozwana zakwestionowała termin, od którego powód żąda odsetek od kwoty rozszerzonego powództwa, które winny być naliczane od dnia następnego po dniu doręczenia rozszerzenia powództwa, tj. od dnia 4 października 2017 roku.

Konkretyzując zaś zarzut podniesiony uprzednio w sprzeciwie od nakazu zapłaty, pozwana wskazała, iż termin, od którego odszkodowanie mogłoby być naliczane winien być późniejszy niż wskazywany przez stronę powodową, przy czym najwcześniej możliwą datą winien być dzień 1 lipca 2015 roku.

Postanowieniem z dnia 3 października 2017 roku (k. 157) Sąd Rejonowy w Sopocie stwierdził swoją niewłaściwość rzeczową i przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Gdańsku.

Sąd Okręgowy ustalił co następuje:

Prawomocnym postanowieniem z dnia 27 stycznia 2009 roku w sprawie ICo713/03 Sąd Rejonowy w Sopocie przysądził na rzecz powoda D. K. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w S. przy ul. (...) pod (...), pozostającego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

Dla lokalu tego nie jest założona księga wieczysta. Lokal składa się z pięciu pokoi, łazienki z ubikacją, ubikacji, kuchni oraz pomieszczenia gospodarczego-piwnicy, którego powierzchnia jest liczona osobno. Zgodnie z uchwałą Zarządu

Spółdzielni Mieszkaniowej (...) o numerze (...) z dnia 29 sierpnia 2007 roku, powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 157,80 m².

Prawomocnym wyrokiem z dnia 9 grudnia 2010 roku Sąd Rejonowy w Sopocie w sprawie IC 228/10 nakazał H. O. i U. O., aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) pod (...) w S. i wydali go powodowi. Jednocześnie Sąd przyznał tym osobom prawo do lokalu socjalnego i nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy lokalu socjalnego.

Gmina M. (...) uczestniczyła w postępowaniu w charakterze interwenienta ubocznego. Wyrok ten uprawomocnił się dnia 25 marca 2015 roku.

W dniu 7 maja 2015 roku powód złożył pozwanej Gminie (13) zawiadomienie o treści tego wyroku i wezwał pozwaną do niezwłocznego złożenia H. i U. O. oferty zawarcia umowy lokalu socjalnego. Poinformował pozwaną, iż osoby te nie regulują, stosownie do treści art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, należnego powodowi odszkodowania. Wobec tego od chwili powzięcie przez Gminę wiedzy o tym, to pozwana jest zobowiązana zapłacić odszkodowanie na rzecz powoda. Pismem z dnia 27 maja 2015 roku pozwana Gmina poinformowała powoda o zarejestrowaniu wyroku w wykazie osób oczekujących na przyznanie lokali socjalnych pod pozycją 81. Realizacja zgłoszenia miała nastąpić zgodnie z kolejnością i w miarę możliwości z chwilą pozyskania przez pozwaną lokalu spełniającego warunki lokalu socjalnego dla dwóch osób.

Pismem z dnia 23 listopada 2015 roku, doręczonym pozwanej w dniu 26 listopada 2015 roku, powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 49 118,04 zł tytułem odszkodowania za szkodę powstałą w okresie od 7 maja 2015 roku do 31 października 2015 roku wskutek niedostarczenia uprawnionym H. i U. O. lokalu socjalnego.

W odpowiedzi z dnia 11 grudnia 2015 roku, doręczonej pełnomocnikowi powoda w dniu 15 grudnia 2015 roku, pozwana ponownie poinformowała o zarejestrowaniu uprawnionych w wykazie osób oczekujących na przyznanie lokali socjalnych. Ponadto wskazano, iż pozwana wydatkuje środki publiczne w oparciu o regulacje prawne i pod ścisłą kontrolą, nie ma więc możliwości dokonania akceptacji żądanej przez powoda kwoty odszkodowania i jej wypłaty. Uprawnieni do lokalu socjalnego H. i U. O. zajmują należący do powoda lokal mieszkalny do chwili obecnej. Pozwana nie złożyła im oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Okoliczność ta była między stronami bezsporna.

W okresie od 1 kwietnia 2015 roku do 31 stycznia 2016 roku powód uiszczał na rzecz spółdzielni mieszkaniowej opłaty w wysokości 1 414,59 zł miesięcznie za okres od kwietnia do sierpnia 2015 roku oraz w wysokości 1 424,66 zł miesięcznie za okres od września 2015 roku do stycznia 2016 roku. W kwotach tych mieściły się opłaty na fundusz remontowy, za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości.

Powód dokonywał także spłaty rat kredytu obciążającego lokal w wysokości po 531,79 zł miesięcznie.

W miesiącach: kwiecień, maj, wrzesień, październik, listopad, grudzień 2015 roku i styczeń 2016 roku wartość czynszu najmu lokalu powoda, przy uwzględnieniu wyłącznie najmu długoterminowego wyniosła 22,25 zł za 1 m² powierzchni użytkowej miesięcznie. Powierzchnia ta wynosi 157,8 m². Wartość czynszu najmu lokalu w miesiącach czerwiec, lipiec i sierpień 2015 roku, w formie najmu krótkoterminowego, wyniosła 600 zł za dobę przy obłożeniu 70%. Wartość czynszu najmu w miesiącach: kwiecień, maj, wrzesień, październik, listopad, grudzień 2015 roku i styczeń 2016 roku wynosiła po 3 511,05 zł miesięcznie z tym, że za maj – od 8 do 31 maja 2015 roku kwotę 2 718,23 zł. Wartość czynszu najmu lokalu w miesiącach czerwiec, lipiec i sierpień 2015 roku wynosiła w czerwcu 12 600 zł, a w lipcu i sierpniu po 13 020 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd a quo ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt przez powoda, jego zeznań w charakterze strony oraz opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości J. Ś.

Zeznania powoda Sąd uznał za wiarygodne jako zbieżne ze zgromadzonymi w sprawie dokumentami.

Ustalając wysokość należnego powodowi odszkodowania Sąd oparł się na ustalonych przez biegłego stawkach czynszu najmu. Biegły przyjął dla swoich wyliczeń powierzchnię lokalu (...) m² wskazując, że taka powierzchnia wynika z dokonanych przez biegłego pomiarów (k. 72). Jednakże powód od początku twierdził, że lokal ma powierzchnię 158 m². Do akt sprawy (k. 247) złożył korespondencję mailową z dnia 23 lutego 2018 roku od Spółdzielni Mieszkaniowej (...), z której wynika, że powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 157,80 m². Z zeznań powoda wynikało zaś, że pomieszczenie piwnicy nie jest wliczane do tak ustalonej powierzchni lokalu. Dlatego dla ustalenia odszkodowania Sąd a quo przyjął powierzchnię lokalu (...) m². Powód od początku procesu twierdził, że możliwy jest najem tzw. hybrydowy to znaczy, że w miesiącach sezonu letniego najem był najmem dobowym. Wskazywał, że stawka za dobę najmu powinna wynosić 600 zł.

Wydając opinię pisemną biegły zastosował podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, skorzystał z danych na podstawie własnych notowań, ofert (...) Bazy Ofert (...) oraz ofert prasowych. Na tej podstawie biegły zebrał próbę liczącą 11 danych. Na podstawie doświadczenia zawodowego biegłego dokonał korekty o 15% w dół biorąc pod uwagę, że przy zawarciu umowy wynegocjowana stawka jest niższa od oferowanej. Jest to przeciętny poziom obniżki biorąc pod uwagę rodzaj rynku i wielkość lokalu. Biegły wskazał, że w S. istnieje rynek najmu długoterminowego dużych lokali. W ofertach dotyczących tego rodzaju lokali czynsz płatny wynajmującemu jest nadwyżka ponad opłaty, które najemca obowiązany jest zapłacić pośrednio lub bezpośrednio do spółdzielni lub wspólnoty mieszkaniowej. Biorąc pod uwagę dane dotyczące nieruchomości porównawczych (k. 74) i czynniki korygujące (k. 75) biegły ustalił stawkę czynszu najmu na 22,25 zł za 1m².

Co do najmu krótkoterminowego w sezonie letnim biegły wskazał na stawkę 600 zł za dobę i wykorzystanie na poziomie 70% (k. 77).

Na rozprawie dnia 3 października 2017 roku biegły podtrzymał opinię pisemną. Wskazał, że dokonał obniżki cen ofertowych o 15%, gdyż były to ceny ofertowe z roku 2017. W bazie ofert nie można bowiem uzyskać dostępu do ofert wcześniejszych. Wskazał, że najwyższe ceny jednostkowe za 1 m² osiągają lokale o powierzchni 40-60 m². Na podstawie informacji od pośredników nieruchomości biegły przyjął stawkę 600 zł na dobę wynajmu krótkoterminowego, co jest zgodne z twierdzeniem powoda. Przyjął też na tej podstawie obłożenie na poziomie 70%.

Opinie biegłego Ś. zarówno Sąd Rejonowy w Sopocie jak i Sąd Okręgowy uznał za wystarczające dla rozstrzygnięcia sprawy. Zostały one wydane na podstawie danych dostępnych dla biegłego z uwzględnieniem jego doświadczenia zawodowego oraz specyfiki rynku najmu nieruchomości w mieście takim jak S., gdzie te same lokale w sezonie letnim są wynajmowane krótkoterminowo, a przez pozostałą część roku na zasadach najmu długoterminowego.

Uznając opinie biegłego za wystarczające dla rozstrzygnięcia sprawy na rozprawie w dniu 3 października 2017 roku oddalono wniosek powoda o powołanie innego biegłego. Taki sam wniosek i z tych samych względów został oddalony na rozprawie w dniu 22 marca 2018 roku.

Dowody z dokumentów nie budziły wątpliwości Sądu, co do ich wiarygodności, nie były też kwestionowane przez strony. Jednakże na rozprawie w dniu 22 marca 2018 roku oddalono wnioski powoda o dopuszczenie dowodu z dokumentów wskazanych w punktach 2 i 3 pisma z dnia 28 lutego 2018 roku. W ocenie Sądu dane dotyczące obłożenia lokali przeznaczonych do wynajęcia na terenie (...) w roku 2017 nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy skoro roszczenie powoda dotyczy roku 2015. Wskazał przy tym Sąd a quo, że poziom wykorzystania oferowanych do najmu lokali zależy od bardzo wielu czynników m. in. pogody, preferowanych kierunków wypoczynku, czy stopnia zamożności społeczeństwa. Inne były tego rodzaju parametry w roku 2015 i w roku 2017 chociażby z uwagi na świadczenie 500+, którego w roku 2015 jeszcze nie wyplacano, czy zagrożenie terrorystyczne w Europie.

Co do ofert najmu (pkt. 3) za rok 2017 były one nieprzydatne o tyle, że biegły bazował na ofertach z tego roku dokonując odpowiedniej ich korekty. Z załączonych wydruków nie wynika przy tym, kiedy zostały wykonane i jakiego okresu dotyczą.

Analizując zgromadzony materiał dowodowy Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powoda jest częściowo zasadne.

Zgodnie z przepisem art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie (ust. 1). Z zastrzeżeniem ust. 3, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego (ust. 2). Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł (ust. 3). Jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380 i 585) (ust.5). Zgodnie zaś z przepisem art. 417 § 1 k.c., 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.

Z poczynionych przez Sąd ustaleń wynika, że własnościowe prawo do lokalu należące do powoda nie jest dla niego dostępne do korzystania, gdyż w lokalu zamieszkują osoby, wobec których orzeczono nakaz opuszczenia i opróżnienia lokalu. Wykonanie obowiązku wstrzymano do czasu zaoferowania tym osobom przez pozwaną Gminę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Oferta ta do daty zamknięcia rozprawy nie została złożona.

Zgodnie z przywołaną regulacją art. 18 ust. 5 ustawy, właściciel może dochodzić od gminy odszkodowania pełnego, stosownie do ogólnych reguł kodeksowych (art. 361 k.c.) – art. 417 k.c. w zw. z art. 77 Konstytucji RP, jeżeli lokator nadal zamieszkuje w lokalu. W myśl art. 361 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła, a naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. W postanowieniu z dnia 25 czerwca 2008r., ((...)), Sąd Najwyższy stwierdził, że: "Roszczenie odszkodowawcze właściciela lokalu przeciwko gminie przewidziane w art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie lokatorów [...] w związku z art. 417 k.c. obejmuje wynagrodzenie szkody w pełnej wysokości".

Z kolei w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2012 r., ((...)), wskazano, że odszkodowanie przysługujące właścicielowi lokalu na podstawie art. 18 ust. 5 o ochronie praw lokatorów, może obejmować opłaty związane z korzystaniem z lokalu. Sposób ustalenia wysokości należnego właścicielowi odszkodowania określa ust. 2 art. 18, stanowiąc, że - z zastrzeżeniem ust. 3 - odszkodowanie, które obowiązane są opłacać osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od lokatora odszkodowania uzupełniającego. W polskim systemie prawa cywilnego obowiązek odszkodowawczy powstaje wtedy, gdy istnieje szkoda spowodowana przez jakiś fakt (działanie lub zaniechanie) - zawinione lub bezprawne w wykonaniu obowiązanego oraz gdy między szkodą a tym faktem istnieje normalny związek przyczynowy (art. 361 k.c.).

W ocenie Sądu a quo powód doznał szkody w następstwie bezprawnego w rozumieniu art. 417 § 1 k.c. postępowania pozwanej Gminy polegającego na niezaoferowaniu lokalu socjalnego osobom zajmującym bez tytułu prawnego lokal powoda. Za nietrafne uznał Sąd Okręgowy stanowisko pozwanej jakoby odszkodowanie to nie przysługiwało za okres od zawiadomienia Gminy o treści wyroku i wezwania do wykonania obowiązku zaoferowania lokalu socjalnego, bowiem ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku nie przewiduje jakiegokolwiek terminu dla przygotowania gminy do wykonania tego obowiązku. Nie jest więc zasadne stanowisko pozwanej, że roszczenie powoda powinno być rozważane dopiero za okres od 1 lipca 2015 roku, a nie od dnia zawiadomienia Gminy, co nastąpiło 7 maja 2015 roku.

Pozwana powinna była liczyć się z koniecznością zaoferowania lokalu socjalnego skoro brała udział w postępowaniu eksmisyjnym w charakterze interwenienta ubocznego. Wyrok Sądu I instancji wydany został już dnia 9 grudnia 2010 roku, a uprawomocnił się on w dniu 25 marca 2015 roku.

W ocenie Sądu a quo, roszczenie powoda było wymagalne od dnia 8 maja 2015 roku, to jest od dnia następnego po zawiadomieniu Gminy. Od tego dnia pozwana opóźniła się z wykonaniem obowiązku zaoferowania lokalu socjalnego osobom zajmującym lokal powoda. Tymczasem powód domagał się odszkodowania za okres od 1 kwietnia 2015 roku, a więc za okres przed zawiadomieniem pozwanej o wyroku. W ocenie Sądu, nie ma normalnego związku przyczynowego w rozumieniu przepisu art. 361 § 1 k.c. pomiędzy zaniechaniem pozwanej i szkodą powoda za okres przed dniem 7 maja 2015 roku skoro od decyzji powoda zależało, kiedy zawiadomił Gminę. Dlatego też powodowi przysługuje odszkodowanie za okres od dnia 8 maja 2015 roku do dnia 31 stycznia 2016 roku.

Odszkodowanie to przysługuje powodowi w zakresie szkody majątkowej w postaci utraconych korzyści (art. 361 § 2 k.c.) - korzyści jakich powód nie uzyskał mogąc dysponować lokalem chociażby poprzez jego wynajem. Na podstawie opinii biegłego i po korekcie powierzchni lokalu Sąd uznał za zasadne odszkodowanie w miesiącach:

a) wrzesień, październik, listopad, grudzień 2015 roku i styczeń 2016 roku po

3 511,05 zł miesięcznie (22,25 zł x 157,8 m²), i

b) za maj – od 8 do 31 maja 2015 roku kwotę 2 718,23 zł (22,25 zł x 157,80 m² : 31 dni x 24 dni), zaś

c) za miesiąc czerwiec 2015 roku wynosi 12 600 zł (600 zł x 30 dni x 0,7) i

d) w lipcu i sierpniu po 13 020 zł (600 zł x 31 dni x 0,7). Łączna wartość należnego powodowi więc odszkodowania wynosi 58 913,48 zł.

Rozszerzając powództwo powód domagał się kwot:

- 14 196,25 zł tytułem uiszczonych w okresie od 1 kwietnia 2015 roku do 31 stycznia

2016 roku opłat eksploatacyjnych związanych z lokalem,

- 5 317,90 zł tytułem uiszczonych w okresie od 1 kwietnia 2015 roku do 31 stycznia

2016 roku rat kredytu obciążającego lokal.

W ocenie Sądu roszczenie to w części nie zostało udowodnione, a w części jest bezzasadne. Jak wynika bowiem ze złożonych do akt dowodów wpłat powód łączną kwotą 5 317,90 zł spłacał kredyt obciążający jego lokal. Świadczenie to nie pozostaje jednak w jakimkolwiek związku przyczynowym z niezaoferowaniem przez pozwaną lokalu socjalnego. Jest ono związane z samym faktem przysługiwania powodowi prawa własnościowego do lokalu i spłatą przez spółdzielnię kredytu zaciągniętego na budowę.

Powód domagał się także kwoty 14 196,25 zł tytułem uiszczonych opłat eksploatacyjnych związanych z lokalem. Z zeznań powoda wynika jednak, że kwota ta poza opłatami eksploatacyjnymi obejmuje także wpłaty na fundusz remontowy oraz za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości, przy czym powód nie przedstawił jakiegokolwiek rozliczenia tych kwot, a jedynie same dowody wpłat.

Zdaniem Sądu, dokonane przez powoda wpłaty na poczet funduszu remontowego, opłat za użytkowanie wieczyste, czy podatek od nieruchomości nie pozostają w normalnym związku przyczynowym z zaniechaniem pozwanej Gminy. Również te opłaty powód ponosi z racji posiadania prawa do lokalu i ponosi je niezależnie od tego czy dysponuje lokalem. Fundusz remontowy służy utrzymaniu nieruchomości wspólnej, a nie lokalu powoda, a opłaty podatków i za użytkowanie wieczyste związane są z obowiązkami podmiotu, któremu przysługuje prawo własnościowe do lokalu.

Nie ma przy tym znaczenia, to, że w przypadku najmu przyjętym jest, że uzgodniony czynsz obejmuje wpłaty do spółdzielni czy wspólnoty mieszkaniowej. Jest to bowiem kwestia umowy między stronami. Obowiązek zapłaty odszkodowania przez Gminę ma swoje źródło w ustawie, a odwołanie do przepisu art. 417 k.c. skutkuje obowiązkiem wykazania wszystkich przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej, a więc także szkody i istnienia związku przyczynowego. Nie budziło wątpliwości Sądu, że powodowi przysługiwałoby odszkodowanie w zakresie uiszczonych, za osoby zajmujące lokal, opłat eksploatacyjnych, gdyby powód roszczenie to udowodnił, co do wysokości. Obowiązek dowodowy w tym zakresie, zgodnie z art. 6 k.c., obciążał powoda. Jak wyżej wskazano, powód nie przedstawił jakichkolwiek bardziej szczegółowych dokumentów pozwalających na wyliczenie opłat eksploatacyjnych, które w rzeczywistości uiszczył. W tym więc zakresie powód nie udowodnił swojego roszczenia.

Mając na uwadze tak poczynione ustalenia i rozważania, w punkcie 1 wyroku zasądzone od pozwanej kwotę 58 913,48 zł tytułem odszkodowania za okres od 8 maja 2015 roku do 31 stycznia 2016 roku. O uwzględnieniu roszczenia orzeczono na podstawie przepisów art. 18 ust. 2 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2000 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego oraz na podstawie przepisu art. 417 § 1 k.c.

Zarówno w pozwie, jak i w piśmie rozszerzającym powództwo powód domagał się odsetek ustawowych od dnia 15 grudnia 2015 roku, mimo że domagał się świadczenia także za styczeń 2016 roku, które w grudniu 2015 roku nie było jeszcze wymagalne.

Pismem z dnia 23 listopada 2015 roku, doręczonym pozwanej w dniu 26 listopada 2015 roku, powód domagał się zapłaty kwoty 49 118,04 zł tytułem odszkodowania za szkodę powstałą w okresie od 7 maja 2015 roku do 31 października 2015 roku.

Skoro powód przed wniesieniem pozwu domagał się zapłaty świadczenia za okres od 7 maja 2015 roku do 31 października 2015 roku, a w pozwie domagał się odsetek ustawowych od dnia 15 grudnia 2015 roku należą mu się odsetki i to od dnia 8 maja 2015 roku i tylko od odszkodowania za ten okres, to jest od kwoty 48 380,33 zł. Tylko, co do tego odszkodowania pozwana opóźniła się ze spełnieniem świadczenia. Co do świadczenia za okres od 1 listopada 2015 roku do 31 stycznia 2016 roku zostało ono zgłoszone pozwanej po raz pierwszy w pozwie doręczonym wraz z odpisem nakazu w dniu 21 kwietnia 2016 roku (k. 35). Dopiero więc od dnia następnego pozwana opóźniła się ze spełnieniem świadczenia w tym zakresie – a więc co do kwoty 10 533,15 zł.

Dlatego w punkcie 1 wyroku, a podstawie przepisów art. 481 § 1 i 2 k.c. zasądzone odsetki od dnia 15 grudnia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku oraz od dnia 22 kwietnia 2016 roku – do dnia zapłaty. W punkcie 2 wyroku oddalono powództwo, co do odszkodowania za okres od 1 kwietnia 2015 roku do dnia 7 maja 2015 roku oraz dalszego odszkodowania za okres od dnia 8 maja 2015 roku do dnia 31 stycznia 2016 roku uznając to roszczenie za bezzasadne. O oddaleniu powództwa orzeczono na podstawie przepisów art. 18 ust. 2 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2000 roku oraz przepisu art. 417 § 1 k.c., stosowanych, a contrario Na podstawie przepisów art. 481 § 1 i 2 k.c. oddalono także roszczenie o zapłatę dalszych odsetek.

W punktach 3 i 4 orzeczono o kosztach postępowania na podstawie przepisów art. 108 § 1 k.p.c., art. 98 § 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. i art. 100 k.p.c. Powód wygrał sprawę w 64,26%, a pozwana w 35,74%, dlatego koszty postępowania rozdzielono proporcjonalnie między stronami.

W punkcie 3 wyroku zasądzone od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2 945,65 zł tytułem opłaty od uwzględnionego powództwa oraz kwotę 2 058,28 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego ($7\ 217\ \text{zł} \times 0, (...) = 4\ 637,64\ \text{zł}$; $7\ 217\ \text{zł} \times 0, (...) = 2\ 579,36\ \text{zł}$; różnica na rzecz powoda to 2 058,28 zł). Zasądzone także kwotę 1 137,67 zł tytułem kosztów opinii biegłego, które wyniosły łącznie 1 770,42 zł. Powód uiszczył zaliczkę w kwocie 2 000 zł. Pozwany powinien ponieść koszty biegłego w 64,26% ($1\ 770,42 \times 0, (...) = 1\ 137,67\ \text{zł}$). Odrębnym zarządzeniem orzeczono o zwrocie powodowi nadpłaconej zaliczki w kwocie 229,58 zł. W punkcie 4 wyroku orzeczono o ściągnięciu na rzecz Skarbu Państwa kwoty 975 zł tytułem opłaty od rozszerzonego powództwa, której powód nie uiszczył mimo wezwania.

Apelacje od wyroku wniosły obie strony. Powód zaskarżył wyrok w części oddalającej powództwo i w zakresie orzeczenia o kosztach procesu, zarzucając:

1) naruszeniu prawa materialnego przez jego niewłaściwą wykładnię, a to: art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2000r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego w zw. z art. 417 § 1 k.c. i art. 361 § 2 k.c. polegającym na odmowie przyznania powodowi odszkodowania w pełnej wysokości, w tym odszkodowania obejmującego utracone korzyści (lucrum cessans) oraz ustalenie, że nie pozostają w normalnym związku przyczynowym z bezprawnym działaniem pozwanej ponoszone przez powoda opłaty eksploatacyjne za korzystanie z lokalu, opłaty za media, opłaty na poczet funduszu remontowego i podatku od nieruchomości i inne opłaty ponoszone za przedmiotowy lokal;

2) naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia, a to naruszenie

- art. 233 § 1 w k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. polegające na braku wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego i przyjęciu, że powód doznał szkody w wyniku niezaferowania przez pozwaną Gminę lokalu socjalnego osobom zajmującym lokal powoda – od 8 maja (...), tj. od dnia następnego po zawiadomieniu Gminy, podczas gdy ze zgromadzonego w aktach materiału dowodowego wynika, że pozwana Gmina podjęła wiedzę o wyroku eksmisyjnym w dacie jego prawomocności, a zatem jej obowiązek odszkodowawczy powstał z tą datą;

- art. 233 § 1 w k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. polegające na braku wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego i pominięciu dowodów na okoliczność poniesienia przez powoda szkody w tym z dowodów przelewów opłat za mieszkanie na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. oraz raty kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię Mieszkaniową, pominięciu całości zeznań powoda i w konsekwencji zasądzenie odszkodowania w niepełnej wysokości;

- art. 286 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c., art. 227 k.p.c. i art. 233 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o powołanie innego biegłego pomimo, że potrzeba jego powołania wynikała z okoliczności sprawy oraz z okoliczności, iż opinia pisemna biegłego mgr inż. J. Ś. z dnia 8.06.2017r. była nierzetelna, niepełna i niejasna, a biegły w opinii uzupełniającej ustnej przeprowadzonej na rozprawie nie ustosunkował się do zarzutów pełnomocnika powoda zawartych w piśmie z dnia 17 lipca 2017r. (pełnomocnik złożył zastrzeżenia co do oddalenia wniosku o powołanie innego biegłego w trybie art. 162 k.p.c.);

- art. 217 § 1-3 k.p.c., art. 227 k.p.c., art. 236 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. – poprzez nieuzasadnione oddalenie postanowienia Sądu Okręgowego wydanym na rozprawie w dniu 22 marca 2018r. wniosków dowodowych powoda zgłoszonych przez niego w piśmie procesowym z dnia 28.02.2018r. w pkt 2 – 3 pisma i stanowiących załączniki do tegoż pisma – pomimo, że ich przeprowadzenie było istotne dla rozstrzygnięcia sprawy i miało na celu wykazanie prawdziwości podnoszonych przez powoda zarzutów co do treści opinii biegłego (przy czym pełnomocnik powoda zgłosił zastrzeżenie o jakim mowa w art. 162 k.p.c. co do oddalenia tego wniosku).

Na podstawie art. 382 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. i art. 286 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. powód wniósł o:

1) przeprowadzenie przez Sąd II instancji postępowania dowodowego i dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego specjalizującego się w wycenie stawek czynszu wolnorynkowego najmu długoterminowego i krótkoterminowego na terenie Gminy M. (...) na okoliczność wysokości możliwego do uzyskania przez powoda czynszu najmu za lokal położony w S. przy ul. (...) pod (...) w okresie od 1 kwietnia 2015r. do 31 stycznia 2016r.

2) dopuszczenie dowodu z pisma Biuro (...) z 8 maja 2018r. – na okoliczność stawek czynszu i wysokości obłożenia.

Na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. wniósł o zmianę zaskarżonego w części wyroku, poprzez:

1) zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powoda całości kwoty żądanej rozszerzonym powództwem, tj. zasądzenie dalszej kwoty 32 760,67 zł wraz z odsetkami od kwot:

- 13 246,52 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 22 kwietnia 2016r. do dnia zapłaty,
- 19 514,15 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 4 października 2017r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu wg norm przepisanych w tym kosztów zastępstwa procesowego;

2) zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego

ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Pozwana Gmina zaskarżyła wyrok w części obejmującej zasądzoną kwotę 29 356,29 zł wraz z odsetkami, tj. od kwoty 28 929,09 zł od 15.12.2015r. i od kwoty 427,20 zł od 22.04.2016r. i w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu, zarzucając:

I. Naruszenie przepisów prawa procesowego, a mianowicie:

1) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. przez poczynienie ustaleń co do powierzchni lokalu w sposób pozostający w sprzeczności z pomiarami dokonany przez biegłego sądowego, wskazanymi w opinii pisemnej sporządzonej przez biegłego sądowego w niniejszej sprawie, a tym samym dokonanie przez Sąd ustaleń w tym zakresie w sposób dowolny oraz bez wymaganej wiedzy specjalistycznej w tym zakresie,

2) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c. i w zw. z art. 302 § 1 k.p.c. przez błędne przyjęcie, że twierdzenia powoda, co do powierzchni lokalu stanowią dowód w oparciu, o który można ją ustalić podczas, gdy powód nie wskazał, m.in. z czego wywodzi, iż lokal ma powierzchnię przez siebie wskazywaną, nadto nie kwestionował dokonanych przez biegłego sądowego pomiarów, a zarzuty w tym zakresie sformułował dopiero w piśmie procesowym, które zostało przez sąd zwrócone jako złożone bez zezwolenia sądu, nadto twierdzenie powoda w tym zakresie pozostawało w sprzeczności z treścią opinii biegłego sądowego. Ponadto to co twierdzi strona powodowa, która będąc jedną ze stron procesu jest zainteresowana pozytywnym jego wynikiem winno być oceniane z dużą dozą ostrożności oraz łącznie z innymi dowodami, w tym również łącznie z opinią biegłego sądowego, która jak wskazano zawiera inną powierzchnię niż podawana przez stronę powodową,

3) art. 217 § 3 k.p.c. przez nie pominięcie przez Sąd korespondencji e-mail przedstawionej przez powoda z dnia 23.02.2018 r. od Spółdzielni (...) podczas, gdy powierzchnia lokalu została ustalona przez biegłego na poczet sporządzanej opinii w niniejszej sprawie, a tym samym dowód z korespondencji e-mail, o której mowa wyżej był zbędny i nieprzydatny w sprawie, ponieważ okoliczność co do wielkości powierzchni została wyliczona przez podmiot posiadający wiedzę specjalistyczną w zakresie szacowania czynszu najmu, a tym samym również przyjąć należy, iż posiadającym wiedzę w zakresie dokonywania pomiarów lokali mieszkalnych dla celów ustalania jego powierzchni użytkowej na potrzeby ustalania czynszu najmu wolnorynkowego,

4) art. 233 § 1 k.p.c. przez błędną ocenę korespondencji e-mail z dnia 23.02.2018 r. i uznaniu jej za dowód w oparciu, o który można ustalić powierzchnię lokalu, podczas gdy, co uszło uwadze Sądu po pierwsze jest to fragment korespondencji e-mail w zakresie powierzchni lokalu, nadto w informacji zwrotnej jest odwołanie do uchwały z 2007 r. , a tym samym sprzed 11 lat. Z informacji nie wiadomo, też w oparciu, o co powierzchnia została ustalona, a tym samym brak było podstaw do ustalania powierzchni w oparciu o wydruk z poczty e-mail, w sytuacji gdy powierzchnia lokalu została już w sprawie ustalona przez biegłego sądowego na potrzeby sporządzanej opinii, stąd działania sądu w tym zakresie było wadliwe i skutkowało błędnym ustaleniu powierzchni lokalu,

5) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. przez ustalenie powierzchni lokalu jako 157,80 m² podczas, gdy powód nie udowodnił, iż taką powierzchnię ma jego lokal, mimo, że ciężar dowodu w tym zakresie spoczywał na nim, tym samym

działanie sądu w tym zakresie było błędne i skutkowało ustaleniem większej powierzchni lokalu, niż wyliczona i przyjęta przez biegłego sądowego w sporządzonej opinii,

6) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i art. 417 k.c. przez błędne ustalenie odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego przy przyjęciu powierzchni lokalu na poziomie 157,8 m² zamiast 151,4 m² podczas, gdy brak było podstaw do przyjęcia większej powierzchni lokalu,

7) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i art. 417 k.c. w zw. z art. 6 k.c. przez błędne przyjęcie, iż powodowi przysługuje odszkodowanie za miesiące od czerwca 2015r. do sierpnia 2015 r. w wyższej wysokości, niż w pozostałych miesiącach objętych żądaniem, tj. z uwzględnieniem najmu krótkoterminowego, podczas gdy powód nie udowodnił, że lokalu tak dużej powierzchni mógłby wynająć stosując najem dzienny, mimo, że zgodnie z rozkładem ciężaru dowodu to na nim spoczywał ciężar w tym zakresie,

8) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 361 § 2 k.c. w zw. z art. 6 k.c. przez błędne przyjęcie, iż do utraconych korzyści należało zaliczyć kwotę odpowiadającą czynszowi najmu krótkoterminowego za miesiące od czerwca do sierpnia 2015 r. , pomimo, że powód nie udowodnił, iż mógłby takie korzyści osiągnąć, nie wykazał zasadniczej przesłanki odszkodowawczej w tym zakresie, tym samym zasadnym było przyjęcie jedynie, że za powyższe miesiące należy się powodowi odszkodowanie w wysokości czynsz najmu jak za miesiące od września do stycznia tj. jako najmu długoterminowego, tym samym przyznanie odszkodowania przez Sąd za miesiące czerwiec do sierpnia ponad kwoty czynszu najmu długoterminowego jest wadliwe,

9) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i art. 417 k.c. przez pominięcie przy ustalaniu odszkodowania za okres od czerwca do sierpnia 2015 r. uzupełniającej opinii biegłego sądowego, który podczas słuchania na rozprawie przed Sądem Rejonowym w Sopocie wskazał, że lokal o tak dużej powierzchni trudniej wynająć,

II. Naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

1) art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i art. 417 k.c. przez przyjęcie, że do odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego należy zaliczyć utracone korzyści w postaci czynszu najmu krótkoterminowego, podczas gdy powód nie wykazał, że takie korzyści mógłby osiągnąć, tym samym brak było podstaw do ich zaliczenia w poczet należnego powodowi od pozwanego odszkodowania.

Mając na uwadze powyższe pozwana wniosła o:

1. zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa w zaskarżonej części, a w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania za I instancję o ponowne rozstrzygnięcie o kosztach procesu za I instancję przy uwzględnieniu wniosku pozwanego o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu za postępowanie apelacyjne,

2. ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania w tym zakresie Sądowi I instancji, z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację powoda pozwana Gmina wniosła o jej oddalenie na koszt powoda i o oddalenie zgłoszonych w apelacji wniosków dowodowych.

Powód wnosił o oddalenie apelacji pozwanej i o zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacje obu stron okazały się częściowo zasadne, co skutkowało stosowną zmianą zaskarżonego wyroku.

Powód zaskarżył wyrok w części oddalającej powództwo ponad kwotę zasądzoną i żądał dalszej kwoty 32 760,67 zł wywodząc, że odszkodowanie powinno być zasądzone nie za okres od 8.05.2015r. ale już od 1.04.2015r., odszkodowanie powinno obejmować ponad czynsz najmu także ponoszone przez powoda koszty i opłaty na rzecz Spółdzielni – razem za 10 miesięcy w kwocie 19 514,15 zł a także kwestionował ustaloną przez biegłego stawkę czynszu najmu, która została skorygowana o 15% z uwzględnieniem w sezonie turystycznym 70% poziomu obłożenia.

Pozwana z kolei wносиła o obniżenie zasądzonej kwoty o 29 356,29 zł wskazując, że wadliwość rozstrzygnięcia polega na ustaleniu, w celu obliczenia odszkodowania, powierzchni lokalu na poziomie 157,80 m² a nie według obmiaru biegłego na poziomie 151,40 m², a ponadto na przyjęciu za wykazane, że powód mógłby uzyskać czynsz krótkoterminowy za miesiące od czerwca do sierpnia 2015r., gdy tymczasem należało także za ten okres określić odszkodowanie powoda na takim samym poziomie jak przy czynszu długoterminowym.

Obie strony, stosownie do zakresu apelacji, kwestionowały ustalenia faktyczne Sądu a quo, ocenę dowodów, w tym w odniesieniu do opinii biegłego a także wykładnię prawa materialnego (art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów art. 417 k.c., art. 6 k.c. i art. 361 § 2 k.c.).

Sąd Apelacyjny orzekając zgodnie z dyspozycją art. 382 k.p.c. uznał, że dysponuje wystarczającym materiałem dowodowym by wydać merytoryczne w sprawie rozstrzygnięcie i nie zachodzą podstawy do jego uzupełnienia poprzez przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego, co skutkowało nieuwzględnieniem wniosku powoda, zwłaszcza wobec zaniechania przez powoda zgłoszenia w trybie art. 380 k.p.c. stosownego wniosku o rozszerzenie zakresu rozpoznania apelacji o decyzje procesowe Sądu I instancji, które nie podlegały zaskarżeniu w drodze zażalenia.

Uwzględniono jedynie wniosek o dopuszczenie dowodu z umowy najmu spornego lokalu, którą powód zawarł w dniu 2.11.2018r.

Sąd Apelacyjny w zakresie apelacji pozwanej uznał, że zasadnie zarzucano wadliwość ustalenia przez Sąd a quo, iż powierzchnia lokalu mieszkalnego powoda, co do którego na Gminie spoczywa odpowiedzialność odszkodowawcza z art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów wynosi 157,80m², gdy tymczasem powołany w sprawie biegły sądowy ustalił tę powierzchnię na 151,40m². Trafnie też zarzucono, że nie zostało wykazane przez powoda z dostatecznym poziomem prawdopodobieństwa, że istniała realna szansa na wynajęcie spornego lokalu w okresie od czerwca do sierpnia 2018r. w ramach tzw. najmu krótkoterminowego (wakacyjnego). W tym więc zakresie wyrok Sądu I instancji uległ stosownej zmianie poprzez ustalenie, że należne powodowi odszkodowanie obejmujące utracone korzyści z tytułu najmu długoterminowego powinno wynieść zgodnie z opinią biegłego kwotę 29 569 zł.

Za okres od 8.05-31.05.2015r. - 2 609 zł [(3370 : 31) x 24 dni], od VI-X 2015r. – 16 850 zł (5 x 3 370zł), od XI 2015r.- I 2016r. - 10 110 zł (3 x 3370), a zatem 19 459 zł i 10 110 zł = 29 569 zł.

Wobec tego na skutek apelacji pozwanej wyrok w punkcie pierwszym uwzględnia wartość utraconego przez powoda czynszu (korzyści) w kwocie 29 569 zł za okres od 8.05.2015r. do 31.01.2016r.

Z kolei w zakresie objętym apelacją powoda, która została uwzględniona w części, Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko apelacji, że odszkodowanie należne powodowi powinno obejmować co do zasady nie tylko utracone korzyści ale także poniesione straty, które w okolicznościach tej sprawy stanowią wydatkowane przez powoda na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) opłaty eksploatacyjne, w tym te związane ze spłatą kredytu obciążającego członków Spółdzielni. Kwoty te wydatkowane były przez powoda i w okresie objętym pozwem wynosiły miesięcznie po 531,79 zł (kredyt) i po 1 414,59 zł do sierpnia 2015 r. oraz po 1 424,66 zł od września do stycznia 2016 r.

Wartości te Sąd Apelacyjny doliczył jako składową część odszkodowania należnego powodowi, zgodnie z zasadą pełnego odszkodowania należnego na podstawie art. 471 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów. Fakt poniesienia tych kosztów przez powoda został wykazany dołączonymi do akt dowodami zapłaty (k. 134-151), za wyjątkiem opłat z tytułu spłaty kredytu za maj i wrzesień 2015 r., bowiem za te miesiące powód nie złożył dowodu uiszczenia tej opłaty oraz podobnie brak dowodu zapłaty opłat eksploatacyjnych za czerwiec (1 414,59 zł) oraz za wrzesień (1 424,66 zł). Tym samym można byłoby co do zasady uwzględnić żądanie z tego tytułu do kwoty 9 622,82 zł (opłaty ekspl.) i 3 722,53 zł (kredyt), a więc łącznie 13 345,35 zł. Opłaty eksploatacyjne: za V – 1 095 zł (1 414,59 zł : 31) x 24 dni = 1 095 zł; za VII i VIII po 1 414,59 zł, tj. (2 x 1 414,59) = 2 829,18 zł; za X, XI, XII, I, tj. 4 x 1 424,66 zł = 5 698,64 zł, zatem łącznie (1 095 + 2 829,18 + 5 698,64).

Jednakże w ocenie Sądu Apelacyjnego, choć co do zasady należałoby podzielić stanowisko powoda o zasadności domagania się odszkodowania obejmującego poniesione koszty związane z utrzymaniem lokalu a więc uiszczone na rzecz podmiotów trzecich, o czym bliżej w dalszej części uzasadnienia, to jednak okoliczności faktyczne tego sporu nie pozwalają na zwrot poniesionych kosztów w całości, bowiem powód nie wykazał jakie kwoty jednostkowe i z jakiego tytułu składały się na owe koszty, zwłaszcza w odniesieniu do opłat eksploatacyjnych, a także nie wykazał, że lokatorzy nie uiszczali z tego tytułu żadnych należności, np. za wodę, prąd, gaz, a wręcz zeznał, że lokatorzy chyba jakieś opłaty z tego tytułu ponoszą we własnym zakresie (k.265).

Ponadto nie zdołał wykazać czy i w jakim zakresie kwoty uiszczane na rzecz Spółdzielni w całości stanowią obciążenie o charakterze eksploatacji bieżącej i nie są związane z istniejącymi zaległościami, które obciążają właściciela spornego lokalu. Z przedłożonego do akt zestawienia zbiorczego (k. 152) wynika bowiem, że w opłatach tych istnieją należności zaległe, a to uniemożliwia dokonanie prawidłowego wyliczenia kosztów eksploatacyjnych noszących cechy straty poniesionej przez powoda. Nie bez znaczenia pozostaje też fakt, że powód ma obowiązek uprawdopodobnić w stopniu dostatecznie pewnym, że zdołałby pozyskać na rynku najemcę, który pokryłby zarówno koszty najmu lokalu, całość związanych z lokalem opłat na rzecz zarządcy oraz koszty opłat eksploatacyjnych z tytułu zużycia mediów.

W ocenie Sądu Apelacyjnego uznać należało, że powód nie wykazał w stopniu dostatecznym, że obowiązek odszkodowawczy pozwanej obejmuje także całość poniesionej przez powoda straty w kwocie 13 345,35 zł. Jednakże w sprawie o odszkodowanie, zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 322 k.p.c., sąd może w wyroku zasądzić sumę odpowiednią wedle własnej oceny, opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy, gdy uzna że ściśle udowodnienie wysokości żądania nie jest możliwe lub jest nader utrudnione. Korzystając zatem z tej regulacji, Sąd Apelacyjny uznał, że powód mógłby uzyskać zwrot połowy kosztów związanych z utrzymaniem spornego lokalu ponad kwotę czynszu najmu ustaloną w opinii biegłego, a zatem pozwana w ramach odszkodowania powinna zwrócić mu za okres od 8.05.2015r. do 31.01.2016r. z tego tytułu kwotę 6 672,67 zł (13 345,35 : 2 = 6 672,67 zł). Kwota ta nie zawiera opłat, których poniesienia powód nie wykazał, jak zostało to już wskazane wcześniej. Zatem na skutek uwzględnienia zarzutów apelacji powoda uzyskał on z tytułu poniesionej straty odszkodowanie w kwocie 6 672,67 zł i z tytułu utraconych korzyści w kwocie 29 569 zł, łącznie więc w kwocie 36 241,67 zł. Ostatecznie więc zaskarżony przez obie strony wyrok podlegał stosownej zmianie co do wysokości i zakresu odszkodowania.

Na marginesie jedynie wypada wskazać, że złożona przez powoda w postępowaniu apelacyjnym umowa najmu lokalu zawarta w dniu 2.11.2018r. może stanowić o uprawdopodobnieniu faktu poniesienia szkody przez powoda, jednakże z przyczyn obiektywnych odnosi się ona do okoliczności zaszłych już po okresie objętym rozstrzygnięciem a więc nie może stanowić argumentu przeciwko ustaleniom właściwym dla tego rozstrzygnięcia, a ponadto nie stanowi jeszcze dowodu pozyskania przez powoda kwot w umowie wskazanych. Sąd Apelacyjny zatem odnotował tę okoliczność jednak pozostaje ona bez wpływu na ocenę faktyczną i merytoryczną rozpoznawanej sprawy.

Przechodząc do wyjaśnienia podstaw faktycznych i prawnych podjętego przez Sąd Apelacyjny rozstrzygnięcia należy na wstępie wskazać, że wypada podzielić pozostałe ustalenia i rozważania prawne a także ocenę dowodów zaprezentowaną przez Sąd a quo, bowiem uczyniono je w zgodzie z art. 233 § 1 k.p.c. i bez zasadniczych uchybień prawa procesowego, a także przy nieznaczących uchybieniach w odniesieniu do zastosowanych norm prawa materialnego. Przyjęcie przez Sąd a quem odmiennej nieco oceny co do zaistnienia określonych przesłanek uzasadniających

udzielenie powodowi ochrony prawnej a także podzielenie w całości wywodów, argumentów i wniosków opinii biegłego stanowiło podstawę do zmiany zaskarżonego rozstrzygnięcia we wskazanym zakresie.

Zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zm. – dalej: OchrLokU), jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 k.c. Redakcja art. 18 ust. 5 OchrLokU nakazuje traktować naruszenie obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego, tak jak każde niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej. Odesłanie do art. 417 k.c. wskazuje, iż odpowiedzialność Gminy jest niezależna od winy. Dla przyjęcia odpowiedzialności na tej podstawie prawnej wystarczające jest wykazanie, że określony obowiązek nie został wykonany. Bezprawności działania pozwanej nie uchyla podjęcie przez organy gminy uchwały w przedmiocie sposobu przyznawania lokali socjalnych.

Nie było w sprawie kwestionowane, że wyrok eksmisyjny uprawomocnił się 25.03.2015r. a Gmina miała w sprawie tej status interwenienta ubocznego oraz że Gmina została wezwana przez powoda pismem z dnia 7.05.2015r. do złożenia lokatorom oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i takiej oferty nie złożyła. W toku postępowania odwoławczego powód wskazał zaś, że odzyskał władztwo nad lokalem w czerwcu 2018r.

Spornym było od jakiego momentu należy liczyć termin niewykonania tego obowiązku, tj. czy – tak, jak to przyjmuje skarżący – od chwili wydania prawomocnego wyroku przez sąd drugiej instancji, czy też – jak przyjęto w zaskarżonym wyroku – w terminie późniejszym uwzględniającym konieczność zawiadomienia Gminy przez dłużnika uprawnionego do otrzymania lokalu socjalnego dla wierzyciela uprawnionego do żądania wydania lokalu mieszkalnego o konieczności zapewnienia lokalu socjalnego osobom do tego uprawnionym oraz z uwzględnieniem konieczności podjęcia pewnych czynności organizacyjnych gminy przed złożeniem oferty osobom uprawnionym dostarczenia lokalu socjalnego. W konsekwencji przyjęcia tego drugiego stanowiska, zaniechanie dostarczenia przez gminę lokalu socjalnego w tym okresie czasu nie można było uznać za działanie bezprawne, które uzasadniało odpowiedzialność na podstawie art. 417 k.c.

Zważyć należało, że wyrok eksmisyjny, choć prawomocny, nie określał terminu wykonania tego obowiązku, gdyż w ogóle się bezpośrednio do niego nie odnosił, a jedynie formułował uprawnienie dla lokatorów do otrzymania lokalu socjalnego. „Odpowiedzialność zaś odszkodowawcza gminy przewidziana w art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 OchrLokU za niedostarczenie przez gminę lokalu socjalnego w celu wykonania wyroku eksmisyjnego stanowi bezprawne zaniechanie wykonywania obowiązku wynikającego z ustawy, a nie z mocy orzeczenia sądowego (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 kwietnia 2010r., P 1/08, OTK-A 2010, nr 4, oz. 33). W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2012r.,(I CSK 292/12) wyjaśniono, że zawieranie z uprawnionymi umów najmu lokali socjalnych jest formą realizacji zadań administracji publicznej przez organy samorządu terytorialnego w tzw. nie władczych formach działania administracji, co mieści się w zakresie pojęcia „wykonywania władzy publicznej” w rozumieniu art. 417 k.c. Wyrok wydany w sprawie o nakazanie opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego nie jest tytułem egzekucyjnym przeciwko gminie, która mogła w tym postępowaniu wystąpić jedynie w roli interwenienta ubocznego. W zakresie rozstrzygnięcia stwierdzającego uprawnienie eksmitowanych osób do lokalu socjalnego, orzeczenie nie stwierdza obowiązku nadającego się do przymusowego wykonania ani nie kreuje po stronie uprawnionego roszczenia o zawarcie z nim umowy najmu lokalu socjalnego. W postępowaniu egzekucyjnym, w którym wykonywany jest stwierdzony tytułem wykonawczym obowiązek dłużnika opuszczenia, opróżnienia i wydania wierzycielowi lokalu mieszkalnego, państwo działające przez organy władzy publicznej ma też pewne obowiązki w stosunku do wierzyciela, których źródłem są zaciągnięte zobowiązania międzynarodowe i Konstytucja. Wykonywanie orzeczenia jest bowiem jednym z etapów realizowania przez wierzyciela prawa do sądu.

W cywilnym postępowaniu wykonawczym, obowiązek ciążyący na władzy publicznej polega na należywym działaniu i udzielaniu pomocy wierzycielowi w podejmowanych przez niego krokach mających na celu wyegzekwowanie orzeczenia wydanego na jego korzyść. Wypowiedź sądu nie jest nastawiona na kreowanie i wiązanie z konkretną gminą obowiązku dostarczenia konkretnej osobie konkretnego lokalu socjalnego, a tylko tak ukształtowany

obowiązek mógłby być postrzegany w kategoriach wierzytelności i odpowiadającego mu długu. Wykonanie obowiązku zaoferowania lokalu socjalnego do wynajęcia wymaga złożenia stosownego oświadczenia przez gminę wobec tych osób, którym to uprawnienie przysługuje. Znaczenie zastrzeżenia dłużnikowi uprawnienia do lokalu socjalnego dla jego relacji z wierzycielem wynika z art. 16 ust. 6 OchrLokU, według którego orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd obowiązany jest nakazać wstrzymanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Zastrzeżenie dłużnikowi uprawnienia do lokalu socjalnego sprawi, że wyrok orzekający o obowiązku opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego nie może podlegać wykonaniu przed złożeniem dłużnikowi oferty zawarcia z nim umowy najmu konkretnego lokalu socjalnego. Do momentu złożenia dłużnikowi przez gminę oferty zawarcia z nim umowy najmu lokalu socjalnego wyrokowi nie może być nadana klauzula wykonalności. Jest to równoważne przewidzianej w art. 786 k.p.c. sytuacji, gdy „wykonanie tytułu jest uzależnione od zdarzenia”. W powołanym wyżej wyroku Sąd Najwyższy argumentował dalej, że skoro obowiązek wykazania wystąpienia zdarzenia, w świetle art. 786 k.p.c., ma obciążać wierzyciela, to może on – po wydaniu wyroku w sprawie o eksmisję – wezwać gminę, aby wykonała swój obowiązek wobec dłużnika i dostarczyła wierzycielowi dowód jego wykonania. Z takim żądaniem może również wystąpić sam dłużnik.

Z powołanego wyżej wyroku Sądu Najwyższego, precyzującego źródło, charakter i treść obowiązku gmin dostarczenia lokalu socjalnego osobom uprawnionym, wynika, że obowiązek ten obciąża gminy wobec konkretnych osób uprawnionych do tego lokalu wymienionych w tytule egzekucyjnym, jak również wobec wierzyciela, będąc w tej ostatniej relacji elementem obowiązku o charakterze publicznoprawnym udzielenia pomocy wierzycielowi w podejmowanych przez niego czynnościach zmierzających do wyegzekwowania orzeczenia wydanego na jego korzyść.

W uzasadnieniu wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 kwietnia 2010r., P1/08 stwierdzono, że na skutek wydania wyroku eksmisyjnego z prawem do lokalu socjalnego powstają trójstronne relacje pomiędzy właścicielem lokalu, osobami eksmitowanymi oraz gminą zobowiązaną do dostarczenia odpowiedniego lokalu. Dostarczanie osobom eksmitowanym lokali socjalnych stanowi więc konkretyzację jednego z podstawowych zadań własnych samorządu gminnego, jakim jest obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Z jednej strony stanowi instrument przeciwdziałania bezdomności, a z drugiej pozwala na wykonywanie wyroków eksmisyjnych. Nie jest więc trafne stanowisko, które postrzega wykonanie obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego przez gminy jako wynikające tylko z relacji łączącej określoną gminę z osobami eksmitowanymi, uprawnionymi do otrzymania lokalu socjalnego. Poza tym, z powołanego wcześniej orzeczenia Sądu Najwyższego wynika, że obowiązek gminy dostarczenia lokalu socjalnego jest ściśle związany z postępowaniem egzekucyjnym zmierzającym do wykonania wyroku orzekającego eksmisję osób z lokalu mieszkalnego. Skoro bowiem, zgodnie z art. 14 ust. 6 OchrLokU, orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, to niewykonanie tego obowiązku przez gminę uniemożliwia wykonanie wyroku eksmisyjnego, konsekwencją czego jest także szkoda, którą ponosi wierzyciel z tytułu zajmowania tego lokalu przez osoby zobowiązane do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego, w następstwie czego nie może on swobodnie korzystać z tego lokalu mieszkalnego, pobierać z niego pożytków.

W istocie więc odpowiedzialność odszkodowawcza gminy wynikająca z art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 OchrLokU za niedostarczenie osobom uprawnionym do lokalu socjalnego z mocy wyroku związana jest z zaniechaniem podjęcia przez gminę czynności umożliwiających wierzycielowi przeprowadzenie skutecznej egzekucji.

Dlatego za niewadliwe uznał Sąd Najwyższy stanowisko, zgodnie z którym obowiązek gminy złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego aktualizuje się z chwilą zawiadomienia gminy o tym, że osoba eksmitowana chce skorzystać ze swojego uprawnienia lub gdy wierzyciel, chcący przystąpić do egzekucji zawiadomi gminę o swoim zamiarze. Podkreślono także, że dopiero wyrok prawomocny potwierdza uprawnienie do lokalu socjalnego i aktywność dłużnika, ewentualnie wierzyciela, stanowić może asumpt do podjęcia stosownych czynności organizacyjnych przez gminę, co z przyczyn obiektywnych wymaga określonego czasu.

Termin wykonania takiego obowiązku przez gminę nie przypada więc na dzień uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego, lecz dopiero w terminie późniejszym, po wezwaniu przez wierzyciela lub dłużnika właściwej gminy do

wykonania obowiązku zaproponowania lokalu socjalnego oraz przy uwzględnieniu koniecznego wpływu czasu na jego znalezienie i przygotowanie (por. wyrok SN z 13.02.2014r., V CNP 32/13).

O publicznoprawnym charakterze obowiązku gminy, a nie mającym oparcie w orzeczeniu sądowym, przekonująco orzekł Sąd Najwyższy w wyrokach z 13.05.2015r., V CA 1/15 i V CA 2/15 wyjaśniając, że:

1. Przewidziane w art. 455 k.c. wezwanie do wykonania zobowiązania przez dłużnika nie może mieć znaczenia dla biegu terminu do wykonania przez gminę obowiązku wynikającego z wyroku orzekającego eksmisję.

2. Zawarte w art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) odesłanie do art. 417 k.c., oznacza, że odpowiedzialność odszkodowawcza gminy ma charakter odpowiedzialności deliktowej. Jej podstawową przesłanką jest bezprawność działania sprawcy szkody. Przesłanka bezprawności działania gminy jest związana z wiedzą gminy o wyniku procesu, w którym zapadł wyrok eksmisyjny stwierdzający istnienie uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Bezprawność polegająca na zaniechaniu wykonania obowiązku ustawowego, stwierdzonego wyrokiem, może być przypisana gminie jedynie pod warunkiem ustalenia, że gmina o takim obowiązku wiedziała.

3. Ustalenie daty, w której gmina dowiedziała się o treści prawomocnego wyroku eksmisyjnego nie jest wystarczające do przyjęcia, że niezłożenie w tej dacie oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego jest działaniem bezprawnym. Ocena, czy miało miejsce bezprawne zaniechanie wykonania obowiązku przez gminę, powinna obejmować także rozważenie indywidualnie w każdej sprawie możliwości podjęcia wymaganych czynności już z chwilą uzyskania informacji o treści wyroku.

Prawidłowo zatem przyjął Sąd a quo, że pomimo uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego w dniu 25.03.2015r., pozwana Gmina nie ponosi odpowiedzialności odszkodowawczej już od tej chwili pomimo, że była interwenientem ubocznym a więc miała wiedzę o treści wyroku. Przesłanką odpowiedzialności pozwanej jest bezprawność działania polegająca na zaniechaniu wykonania obowiązku, tu zaoferowania lokalu socjalnego, przy czym dla przyjęcia, że doszło do bezprawnego zaniechania, należy uwzględnić konieczność udzielenia zobowiązanej gminie niezbędnego czasu dla podjęcia stosownych czynności.

W niniejszej sprawie pozwana od 25.03.2015r. miała możliwość zapoznania się z treścią prawomocnego wyroku.

Powód wezwał gminę do umożliwienia mu egzekucji wyroku w dniu 7.05.2015r., a zatem uznać należało, że czas niezbędny do podjęcia czynności przez Gminę powinien wynieść co najmniej miesiąc, co z kolei uzasadniałoby powstanie odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej od 8.06.2015r. (por. w. SN z 13.02.2014r., V CNP 32/13). Jednakże pozwana nie kwestionowała w apelacji stanowiska przyjętego przez Sąd a quo, który za datę wymagalności roszczeń odszkodowawczych powoda przyjął dzień 8.05.2015r., tym samym więc brak było podstaw prawnych do ingerencji przez Sąd II instancji w tym zakresie w zaskarżone rozstrzygnięcie.

W konsekwencji więc zarzuty apelacji powoda żądającego objęcia odszkodowaniem okresu sprzed 8.05.2015r. nie mogły odnieść oczekiwanego skutku.

Wskazując natomiast na zakres roszczeń odszkodowawczych należnych właścicielowi nieruchomości w związku z odpowiedzialnością gminy na podstawie art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów (z 21.06.2001r.) należało wyjaśnić, że rację ma powód twierdząc, że orzecznictwo sądów powszechnych a także Sądu Najwyższego w zasadzie jednolicie przyjmuje konieczność objęcia roszczeniem odszkodowawczym szkody w pełnej wysokości.

Podobne stanowisko zajął także Sąd Okręgowy rozpoznający tę sprawę powołując się przy tym na wykładnię art. 361 k.c., art. 417 k.c. w zw. z art. 77 Konstytucji RP oraz postanowienie SN z 25.06.2008r., III CZP 46/08 i uchwałę SN z 16.05.2012r., III CZP 12/12, błędnie jednak uznał, że powód wysokości poniesionych strat nie wykazał ani faktu ich pozostawania w związku przyczynowym z zaniechaniem pozwanej.

Odnosząc się do tej kwestii Sąd Apelacyjny zważył, że zgodnie z art. 471 k.c. w zw. z art. 361 k.c. uprawnionym do odszkodowania jest ten, kto wykaze szkodę pozostającą w adekwatnym związku przyczynowym z niedostarczeniem lokalu socjalnego, a więc uszczerbek w wysokości różnicy między majątkiem jaki by miał, gdyby lokalem swoim dysponował swobodnie, a majątkiem jaki ma, nie mogąc tym lokalem dysponować z powodu niemożności wykonania wyroku eksmisyjnego na skutek niedostarczenia lokalu socjalnego przez Gminę osobom uprawnionym.

Uszczerbek ten może obejmować korzyści w postaci pożytków, które z wystarczającą dozą prawdopodobieństwa zostałyby pobrane, gdyby lokal został opróżniony, jak i stratę w postaci poniesionych kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu, a także opłaty związane z korzystaniem z lokalu, które nie są kompensowane w ramach możliwego do uzyskania czynszu (por. post. SN z 10.08.2018r., III CZP 27/18; uchw. SN z 16.05.2012r., III CZP 12/12; w. SN z 19.06.2008r., V CSK 31/08 i z 13.01.2010r., II CSK 323/09; uchw. SN z 15.05.2013r., III CZP 23/13 i z 3.12.2014r., III CZP 92/14; post. SN z 25.06.2008r., III CZP 46/08).

W istocie więc chodzi o ustalenie w konkretnych okolicznościach faktycznych czy na określonym rynku najmu lokali, przy uwzględnieniu danej rynkowej stawki czynszu, można uzyskać jeszcze dodatkowo od najemcy także należności pokrywające w całości lub w części wysokość opłat związanych z korzystaniem z lokalu (por. w. SA w G. z 30.06.2015r., V ACa 296/14). Tym samym ustalić należy czy normalnym następstwem bezczynności gminy jest, w rozumieniu art. 361 § 1 k.c., tylko szkoda w postaci utraconego czynszu najmu, czy także straty związane z ponoszonymi przez właściciela opłatami za lokal. Nie budzi wątpliwości, że w normalnym związku przyczynowym z zaniechaniem gminy pozostaje strata właściciela lokalu mieszkalnego spowodowana nieuiszczeniem przez byłego lokatora wszelkich wymaganych opłat wiążących się z użytkowaniem zajmowanego lokalu, w tym także opłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, administratora czy też Spółdzielni mieszkaniowej, które są nierozzerwalnie związane z szeroko rozumianym obowiązkiem utrzymania lokalu. Brak w tym zakresie podstaw do innego traktowania poszczególnych elementów tej szkody, które jawią się jako strata w postaci konieczności ponoszenia przez właściciela wszelkich opłat, o ile można przyjąć za wysoce prawdopodobne, że szkoda tego rodzaju nie byłaby poniesiona, gdyby właściciel mógł lokalem swobodnie dysponować. Możliwość wykazania zaistnienia szkody tego rodzaju wymaga stwierdzenia, w oparciu o konkretne okoliczności sprawy, że na określonym rynku najmu lokali mieszkalnych, właściciel może uzyskać, oprócz stawki rynkowej czynszu, dodatkowo od najemcy także i wartość opłat związanych z tym lokalem. W przypadku wykazania takiej okoliczności szkoda, o której mowa w art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów obejmie tego rodzaju opłaty (por. uchw. SN z 16.05.2012r., III CZP 12/12).

Podzielając zatem stanowisko judykatury co do możliwości objęcia roszczeniem odszkodowawczym także opłat ponoszonych przez właściciela na rzecz innych podmiotów, a które łączą się z utrzymaniem i korzystaniem z lokalu, należało zważyć na opinię biegłego sporządzoną w tej sprawie, która w tym zakresie nie była kwestionowana, a którą trafnie Sąd a quo trafnie ocenił jako miarodajną, rzetelną i profesjonalną. Dla rozstrzygnięcia sporu w tej sprawie wymagane były wiadomości specjalne, których pozyskanie jest możliwe wyłącznie poprzez skorzystanie z opinii biegłego (art. 278 § 1 k.p.c.), a który to dowód nie może być zastąpiony przez inną czynność dowodową. Przedstawiane zatem przez strony informacje co do proponowanych stawek najmu z różnych okresów czasu nie mogą zastąpić opinii biegłego i nie mogą być podstawą do jej weryfikacji. Opinia biegłego, choć podlega ocenie Sądu według kryteriów z art. 233 § 1 k.p.c. to jednak, z uwagi na swój specyficzny charakter, nie podlega ocenie według kryterium prawdy i fałszu. Nie są dla tej oceny miarodajne niekonkurencyjne, z dowodem z zakresu wiedzy specjalnej, dowody z zeznań świadków i stron, nawet gdyby osoby te dysponowały stosowną wiedzą czy doświadczeniem. Podstawy oceny opinii biegłego stanowi w istocie dostępne sądowi kryterium zgodności jej treści (opis, wywód, kontuzje) z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstawy teoretycznej opinii, sposób motywowania i komunikatywność przekazu, argumentacja wypływająca jasno i spójnie z przedstawionymi danymi, stopień stanowczości wyrażonych wniosków, prawidłowość przyjętej metodologii, kompletność odniesienia się do materiału dowodowego i analizowanego problemu.

W sprawie niniejszej biegły przekonująco wyjaśnił założenia i wnioski opinii, a także powody dla których nie można cen ofertowych przyjmować jako transakcyjne bez uczynienia stosownej ich korekty. Należało też zgodzić się ze

stanowiskiem biegłego, który przyjął realnie prawdopodobny poziom stawki czynszu na rynku mieszkań o tak dużej powierzchni w S.. Wskazać przy tym należy, że istotnie walory lokalu i jego położenie nie stanowią jedyne kryterium dla ustalenia ceny najmu, bowiem nie zawsze wielkość mieszkania będzie jego atutem, zwłaszcza że wiąże się to ze znacząco większymi kosztami jego ogrzania i utrzymania.

Zarzuty powoda w tym zakresie miały więc jedynie charakter polemiczny i nie mogły stanowić oparcia dla podważenia oceny co do wiarygodności opinii i możliwości oparcia się przez Sąd a quo na wiadomościach specjalnych z opinii wynikających.

W ocenie Sądu Apelacyjnego błędnie jednak uznał Sąd a quo, że należy skorygować ustaloną przez biegłego powierzchnię lokalu, bowiem biegły dokonał jej pomiaru a przyjęta przez Sąd meriti większa powierzchnia nie wynikała z wiarygodnych informacji, które mogłyby stanowić konkurencję dla specjalistycznego w tym zakresie ustalenia dokonanego in concreto przez biegłego sądowego. Stąd też Sąd Apelacyjny przyjął za podstawę rozstrzygnięcia ustaloną przez biegłego w tej sprawie powierzchnię lokalu wynoszącą 151,40 m².

Podzielając także opinię biegłego Sąd Apelacyjny doszedł do wniosku, że nie można uznać za wysoce prawdopodobną możliwość uzyskania bezkosztowo przez powoda zamieszkującego na stałe pod W., czynszu najmu za lokal o powierzchni 151 m² w formie hybrydowej, czyli w okresie od czerwca do sierpnia na podstawie najmu krótkoterminowego, zaś w okresie od września jako najmu długoterminowego. Należało podzielić wątpliwości i zastrzeżenia biegłego, który wskazywał na znacząco mniejszy popyt na tak duże lokale, na trudności związane z koniecznością obsługi turysty korzystającego z lokalu krótkoterminowo (kontakt, reklama, wprowadzenie do lokalu, sprzątnięcie), na trudności w znalezieniu tak licznej grupy osób, która chciałaby tak duży lokal na krótko wynająć, a także na znaczący wówczas koszt całościowy takiego najmu dla potencjalnego turysty.

Ponieważ utrata korzyści musi zostać wykazana na poziomie wysoce prawdopodobnym, a więc takim, który jawi się jako naturalna konsekwencja zwykłego związku przyczynowo-skutkowego, nie zaś jako efekt nadzwyczajnych zabiegów i zbiegów okoliczności, w ocenie Sądu Apelacyjnego, utracona korzyść powoda w rozumieniu art. 361 k.c. w zw. z art. 471 k.c. i art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów powinna zostać ustalona na poziomie rynkowej stawki czynszu długoterminowego, jako obiektywnie możliwa (realna) korzyść do osiągnięcia przez powoda, który i tak miałby trudności związane z koniecznością oczekiwania na klienta zainteresowanego najmem tak dużego lokalu. Zatem odmienne w tym zakresie stanowisko Sądu a quo i powoda należało uznać za niezasadne.

Przyjąć za słuszne należało także, wynikające z opinii biegłego ustalenie, że na rynku wynajmu mieszkań w S., obliczony przez biegłego czynsz najmu długoterminowego z uwzględnieniem czynników korygujących wynosi 22,25 zł za 1 m² a także, że wysokość tego czynszu to nadwyżka, którą właściciel lokalu może zachować dla siebie ponadto koszty eksploatacji lokalu, które także ponosi najemca. Najemca płaci więc właścicielowi kwotę ustaloną przez biegłego w opinii plus koszty eksploatacyjne, które są indywidualne dla poszczególnych lokali i są płacone bądź przez wynajmującego na rzecz podmiotów zewnętrznych (pośrednio) lub bezpośrednio przez najemcę do spółdzielni mieszkaniowej, administratora (por. k. 154, 155, k. 73 – 74). Opłaty te, jak wskazał biegły obejmują oprócz kosztów typowo eksploatacyjnych również zobowiązania wynajmującego z tytułu np. funduszu remontowego, zaliczki na utrzymanie części wspólnych nieruchomości, wynagrodzenia administratora.

Należało zatem uznać, że powód dostatecznie udowodnił zaistnienie szkody, za którą odpowiedzialność odszkodowawczą ponosi pozwana, w postaci utraconych korzyści za najem długoterminowy oraz strat (w części) stanowiących wydatkowane przez powoda opłaty związane z utrzymaniem i korzystaniem z lokalu, które reguluje on na rzecz administrującej lokalem spółdzielni mieszkaniowej, a które to koszty, zgodnie z istniejącymi na rynku mieszkaniowym w S. zasadami, obciążałyby dodatkowo najemcę (tu w połowie). Co do istoty więc najemca uiszczalby na rzecz powoda miesięcznie kwotę 3 370 zł oraz odpowiednio około 975 zł – połowę kwoty 1 950 zł (531,79 zł i 1 414,59 zł lub 1 424,66 zł) jako dodatkowe koszty eksploatacyjne związane z lokalem. Suma więc tych opłat wyniosłaby około

4 345 zł, co przy lokalu (...) pokojowym w S. o powierzchni 151m² nie wydaje się kwotą wygórowaną a jej uzyskanie jawi się jako wysoce prawdopodobne.

Uwzględnienie obu tych wartości, jako składających się na obiektywnie poniesioną szkodę właściciela z tytułu utraconych korzyści i poniesionych strat, wydaje się uzasadnione także i z tej przyczyny, że gdyby odmówić powodowi możliwości doliczenia do zakresu poniesionej szkody kwoty 975 zł to okazałoby się, że powód nie uzyskałby rynkowej stawki czynszu 3 370 zł za miesiąc, a jedynie co najwyżej kwotę 2 395 zł, bowiem z kwoty 3 370 zł należałoby potrącić koszty poniesione na lokal przez powoda wynoszące ok. 975 zł (3 370 – 975 = 2 395 zł). W żadnym wówczas razie nie można byłoby mówić o adekwatnym poziomie odszkodowawczej odpowiedzialności gminy za delikt bezczynności, a słuszny interes właściciela lokalu, który bez udziału gminy nie ma możliwości wyegzekwować swego uprawnienia do swobodnego korzystania z przysługującego mu prawa własności do lokalu mieszkalnego zajmowanego przez byłego lokatora, nie byłby dostatecznie chroniony, a wręcz stanowiłoby to swego rodzaju zachętę do zwlekania przez gminy z podejmowaniem czynności zmierzających do realizacji nałożonych na nie przez ustawę obowiązków.

Nie można zatem zgodzić się ze stanowiskiem Sądu a quo, że wysokość tych kosztów oraz ich związek przyczynowy z bezczynnością gminy nie zostały wykazane. Powód złożył do akt niekwestionowane przez pozwaną dowody wpłaty na rzecz spółdzielni mieszkaniowej opłat związanych ze spornym lokalem, których wysokość pozostaje niezależna od właściciela. Udowodniono zatem dostatecznie i wysokość i fakt ich poniesienia za okres od maja 2015r. do stycznia 2016r. Powód jednak nie przedstawił dowodu zapłaty kwoty 531,79 zł za miesiąc V i IX 2015r. oraz kwoty 1 414,59 zł za miesiąc VI 2015r. i 1 424,66 zł za miesiąc IX 2015r., tym samym więc poniesienia szkody w zakresie kwoty 3 902,83 zł w ogóle nie udowodnił. Nie może więc oczekiwać odszkodowania w tym zakresie.

Jednocześnie pozwany nie zakwestionował skutecznie, ani co do wysokości ani co do zasady, możliwości objęcia roszczeniem odszkodowawczym także strat poniesionych w związku z obowiązkiem ponoszenia przez właściciela kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu, które nie są kompensowane w ramach czynszu (por. post. SN z 10.08.2018r., III CZP 27/18).

Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny uznał pozostałe zarzuty apelacji obu stron jako niezasadne tak w zakresie odnoszącym się do naruszeń prawa procesowego jak i prawa materialnego i orzekł jak w sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 100 i 98 § 1 i 3, art. 99 k.p.c. stosunkowo obciążając strony kosztami procesu, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu.

Wyjaśnić należy, że Sąd I instancji w punkcie 1. wyroku zasądził na rzecz powoda z tytułu utraconego czynszu najmu kwotę 58 913,48 zł, zaś na skutek apelacji pozwanej Sąd II instancji z tego tytułu zasądził na rzecz powoda kwotę 29 569 zł, a więc o 29 344,48 zł niższą, tym samym więc apelacja pozwanej okazała się niemal w całości zasadna.

Z kolei w punkcie 2. wyroku Sąd Okręgowy oddalił w pozostałym zakresie żądanie powoda, a więc także i co do szkody z tytułu poniesionych kosztów eksploatacji i utrzymania mieszkania. Na skutek uwzględnienia w części apelacji powoda z tego tytułu, Sąd Apelacyjny orzekł na rzecz powoda kwotę 6 672,67 zł.

Tym samym więc w wyniku postępowania odwoławczego zmianie uległ zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądzono na rzecz powoda odszkodowanie z tytułu utraconych korzyści w kwocie 29 569 zł i z tytułu poniesionych strat w kwocie 6 672,67 zł, a więc łącznie w kwocie 36 241,67 zł. O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. zgodnie z zasadami prawidłowo wyłożonymi przez Sąd a quo, bowiem za utracone korzyści od 8.05.2015r. do października 2015r. odsetki należne są od 15.12.2015r., zgodnie z żądaniem pozwu, za okres zaś od listopada 2015r. do stycznia 2016r. dopiero od 22.04.2016r., a więc po doręczeniu pozwu. Natomiast w zakresie żądania obejmującego straty – 6 672,67 zł o odsetkach orzeczono poczynając od daty rozszerzenia powództwa, tj. od 4.10.2017r. (k. 155 i 132).

W pozostałym zatem zakresie, tak co do utraconych korzyści i poniesionych strat, powództwo podlegało oddaleniu jako bezzasadne a w konsekwencji także i odpowiednio apelacje obu stron zostały oddalone.

Rozstrzygając, na skutek apelacji, o kosztach procesu za pierwszą instancję należało ustalić, że powód żądając kwoty 91 674,15 zł ostatecznie uzyskał kwotę 36 241,67 zł, a więc wygrał spór w 39,6%, zaś pozwana wygrała w 60,4%. Koszty poniesione przez powoda (w tym podlegająca ściąganiu na rzecz Skarbu Państwa nieuiszczona opłata od rozszerzonego powództwa – 976 zł z punktu 4 wyroku) to kwota 13 571,42 zł z czego 39,6% stanowi kwotę 5 374 zł.

Koszty pozwanej to kwota 7 217 zł z czego 60,4% stanowi kwotę 4 359 zł. Po wzajemnej kompensacie tych wartości, na rzecz powoda pozostaje kwota 1 015 zł (5 374 – 4 359), którą zasądzono od pozwanej.

Z kolei w postępowaniu apelacyjnym, z uwagi na zakres obu apelacji, wartością przedmiotu zaskarżenia objęto kwotę 62 118 zł (32 761 zł apel. powoda i 29 357 zł apel. pozw.). Powód wygrał co do kwoty 6 685,67 zł (6 672,67zł apel. powoda i 13 zł z apel. pozw.), a więc w 10,8%, pozwana zaś w 89,2%. Koszty powoda to 5 689 zł (1 639 zł opł. od apel. i 4 050 zł zastęp. proces.) z czego 10,8% stanowi kwotę 614 zł. Koszty pozwanej to 5 518 zł (1 468 zł opł. od apel. i 4 050 zł zastęp. proces.) z czego 89,2% stanowi kwotę 4 922 zł. Po wzajemnej kompensacie tych kosztów w postępowaniu apelacyjnym należało orzec na rzecz pozwanej od powoda zwrot kosztów w kwocie 4 308 zł (4 922-614). Z tytułu kosztów zastępstwa procesowego ustalono wynagrodzenie dla pełnomocników profesjonalnych w kwocie 4 050 zł wedle § 2 pkt 6 i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia MS z 22.10.2015r. w obowiązującym brzmieniu od 27.10.2016r.

SSO del. Jarosław Zawrot SSA Dorota Gierczak SSA Małgorzata Idasiak-Grodzińska