

Sygn. akt V ACa 296/14

# WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 30 czerwca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jacek Grela
Sędziowie:	SSA Maria Sokołowska (spr.) SO del. Teresa Karczyńska - Szumilas
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Justyna Stankiewicz

po rozpoznaniu w dniu 17 czerwca 2015 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa S. K.

przeciwko Miastu B.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w B.

z dnia 6 grudnia 2013 r. sygn. akt I C 487/11

I. zmienia zaskarżony wyrok:

1) w punkcie 1 (pierwszym) w ten sposób, że w miejsce kwoty 31.111,77 zł zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 30.210 (trzydzieści tysięcy dwieście dziesięć) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1 maja 2011 roku do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałej części,

2) w punkcie 3 (trzecim) w ten sposób, że zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 477 (czteryście siedemdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,

3) w punkcie 4 (czwartym) w ten sposób, że nakazuje pobrać od powoda z zasądzonych roszczenia na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w B. kwotę 3.375,80 zł (trzy tysiące trzysta siedemdziesiąt pięć złotych osiemdziesiąt groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych,

4) w punkcie 5 (piątym) w ten sposób, że nakazuje pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w B. kwotę 1.739 zł (jeden tysiąc siedemset trzydzieści dziewięć złotych) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

II. oddala apelację powoda w pozostałym zakresie;

III. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3.355 zł (trzy tysiące trzysta pięćdziesiąt pięć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;

IV. nie obciąża powoda nieuiszczonymi kosztami sądowymi w postępowaniu apelacyjnym.

Na oryginale właściwe podpisy.

V ACa 296/14

## UZASADNIENIE

Powód S. K. wniósł pozew przeciwko Miastu B., domagając się zasądzenia kwoty 75.853,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 maja 2011 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu zastępczego dla L. S. (1) i P. S. oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu.

W toku procesu powód rozszerzył żądanie do kwoty 87.860 zł z tytułu odszkodowania za niedostarczenie lokali zastępczych oraz kwoty 11.779,77 zł tytułem opłat na zarząd nieruchomością i fundusz remontowy, które uiścił na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 6 grudnia 2014 r. Sąd Okręgowy w B. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 31.111,77 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1.05.2011 r. do dnia zapłaty. W pozostałej części Sąd powództwo oddalił oraz orzekł o kosztach procesu oraz nieuiszczonych kosztach sądowych. Sąd ten ustalił, iż powód jest współwłaścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...) w B., dla której (...)Wydział Ksiąg Wieczystych w B. prowadzi księgę KW (...).

Wyrokiem z dnia 7.04.2004 r. Sąd Rejonowy w B. nakazał L. S. (1) i P. S. opróżnienie i wydanie lokalu nr (...) położonego w B. przy (...). W punkcie 3 wyroku Sąd nakazał wstrzymanie wykonania wyroku do czasu złożenia przez Miasto B. pozwanym oferty zawarcia z nimi umowy najmu lokalu socjalnego.

Pismem z dnia 17.04.2011 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 77.697,19 zł w terminie do dnia 28.04.2011 r. z tytułu odszkodowania za niewykonanie czynności dostarczenia lokali socjalnych L. S. (1) i P. S.. W piśmie tym powód wskazał, iż domaga się nadto zapłaty ponoszonych przez siebie kosztów związanych z opłatami na fundusz remontowy i zarząd nieruchomością. Pozwany, w odpowiedzi na wezwanie, domagał się wykazania przez powoda, iż faktycznie nie otrzymał on żadnej należności za lokal mieszkalny oraz, że miałby realną możliwość uzyskania czynszu we wskazywanej przez siebie wysokości.

Lokatorzy, których dotyczył wyrok eksmisyjny nie płacili czynszu od dnia zapadnięcia tego wyroku. Zajmowali oni jedynie część lokalu przy ul. (...) składającą się z 2 pokoi, kuchni, łazienki i częściowo przedpokoju. W stosunku do lokatorów prowadzone są postępowania egzekucyjne z tytułu należności czynszowych. Lokatorzy oczekiwali na mieszkanie socjalne od 2004 r. i otrzymali je w lutym 2013 r.

Przedmiotowym lokalem zainteresowani są potencjalni nabywcy, którzy zdecydowaliby się na wynajem tego lokalu za kwotę 1.500 zł czynszu miesięcznego lub jego zakup za kwotę 3.000 zł za metr kwadratowy.

Czynsz możliwy do uzyskania przez powoda w stosunku do całości lokalu położonego przy (...) wynosi 625 zł miesięcznie w roku 2008, 779 zł miesięcznie w roku 2009, 807 zł miesięcznie w roku 2010 i 869 zł miesięcznie w roku 2011. Zważywszy na fakt, iż lokatorzy zajmują tylko część przedmiotowego lokalu, kwoty te winny zostać obniżone odpowiednio do kwot 432 miesięcznie w 2008 r., 538 zł miesięcznie w 2009 r., 557 zł miesięcznie w 2010 r. i 600 zł miesięcznie w 2011 r. Czynsze wyliczone w stosunku do tego lokalu obejmują okres

od dnia 7.07.2008 r. do dnia 7.07.2011 r. tj. okres trzyletni wstecz od dnia wniesienia pozwu, wobec podniesienia przez pozwanego zarzutu przedawnienia roszczenia ponad trzyletni okres wstecz od dnia wniesienia pozwu. W lutym 2013 r. przedmiotowy lokal został opróżniony przez L. S. (1) i P. S..

Powód ponosił i ponosi także na bieżąco koszty związane z zarządem nieruchomości oraz opłatami uiszczanymi na rzecz funduszu remontowego.

Od kwietnia 2010 r. do grudnia 2012 r. powód poniósł łączne koszty zarządu nieruchomości na łączną kwotę 6.396,19 zł oraz z tytułu funduszu remontowego na łączną kwotę 5.383,58 zł.

Sąd Okręgowy zważył, iż w sprawie było bezsporne, że pozwany nie zapewnił lokalu socjalnego dla osób, które podlegały eksmisji z lokalu będącego własnością powoda. Zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego „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. Nr 16, poz 93 z późn. zm.)”. 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. Zatem - zdaniem Sądu Okręgowego – zasadnie dochodził zapłaty odszkodowania obejmującego czynsz, który mógłby uzyskać z wynajmu przedmiotowego lokalu na wolnym rynku.

Wysokość odszkodowania, tj. czynszu, jaki powód mógłby uzyskać w przypadku wynajmu lokalu na wolnym rynku, Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego R. D. (1), którą uznał za wiarygodną i miarodajną dla rozstrzygnięcia. Ewentualne wątpliwości co do opinii zostały wyjaśnione przez biegłego w opinii uzupełniającej oraz na rozprawie w złożonych przez biegłego wyjaśnieniach do opinii.

W oparciu o treść przedmiotowych opinii biegłego R. D. (1) Sąd Okręgowy ustalił wysokość odszkodowania należnego powodowi na kwotę 19.332 zł.

Jednocześnie Sąd I instancji wskazał, że powyższa kwota winna zostać uzupełniona o kwotę poniesionych przez powoda kosztów związanych z opłatami ponoszonymi na zarząd i fundusz remontowy. W przekonaniu sądu jest to szkoda pozostająca w zwykłym związku przyczynowym z faktem, iż powód poprzez niedostarczenie przez pozwanego lokalu socjalnego lokatorom, zmuszony był do ponoszenia tych kosztów, gdyż w przypadku wynajęcia lokalu ponosiliby go lokatorzy. L. S. (2) i P. S. kosztów tych nie ponosili, ponosił je powód, a zatem, zdaniem Sądu, może domagać się ich uwzględnienia w ramach odszkodowania przewidzianego w art. 417 k.c. w zw. z art. 362 k.c. Z przedstawionych przez powoda dowodów wynika, że w okresie od kwietnia 200 r. do grudnia 2012 r. poniósł koszty:

- zarządu nieruchomości w łącznej kwocie 6.396,19

- funduszu remontowego w łącznej kwocie 5,383,58 zł co dało łącznie kwotę 11,779,77 zł

Przy wyliczeniach tych Sąd Okręgowy uznał za zasadny zarzut przedawnienia roszczenia za okres powyżej trzech lat, podniesiony przez pozwanego, na podstawie art. 442 k.c., uznając za nie budzący wątpliwości trzyletni okres przedawnienia roszczeń odszkodowawczych.

Podsumowując, Sąd Okręgowy ustalił, że zasądzone w punkcie 1 wyroku odszkodowanie obejmowało kwotę należnego czynszu 19.332 zł oraz opłat 11.779,77 zł a zatem łączną kwotę 31.111,77 zł. W pozostałej części sąd powództwo oddalił jako nie uzasadnione.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 476 k.c.

O kosztach procesu Sąd Orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

Od powyższego wyroku apelacje wniosły obie strony. Powód zaskarżył wyrok Sądu Okręgowego w części oddalającej powództwo co do kwoty 68.528 zł domagając się uchylenia wyroku w zaskarżonej części i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

Skarżący zarzucił:

- 1) niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy poprzez oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu i opinii innego biegłego sądowego na okoliczność wysokości czynszu jaki powód mógłby uzyskać, gdyby wynajął lokal na wolnym rynku;
- 2) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez ustalenie, że opinia sporządzona przez biegłego sądowego jest wiarygodna, podczas gdy z innych dowodów, w szczególności kserokopii umów najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w B. oraz zeznań świadka K. N. (1) wynikają inne wnioski;
- 3) naruszenie art.328 § 2 k.p.c. poprzez nie podanie w uzasadnieniu wyroku przyczyn, dla których Sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej zeznaniom świadka K. N. (1) oraz kserokopiom umów najmu lokalu przy ul. (...).

Pozwany zaskarżył wyrok w części uwzględniającej powództwo co do kwoty 11.779,77 zł domagając się zmiany wyroku w zaskarżonym zakresie poprzez oddalenie tej części powództwa oraz zmiany rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu. Wniósł nadto o zasądzenie od powoda kosztów postępowania apelacyjnego.

Skarżący zarzucił naruszenie art. 361 k.c. i art. 471 k.c. poprzez przyjęcie, że pozwany ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą z tytułu uiszczanych przez powoda opłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, a nadto naruszenie art. 100 k.p.c. poprzez nieproporcjonalne do wyniku sprawy obciążenie pozwanego kosztami procesu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda okazała się częściowo zasadna. Zarzuty w niej podniesione sprowadzały się do zakwestionowania dokonanej przez Sąd I instancji oceny dowodów w postaci opinii biegłego R. D. (1) oraz zeznań świadka K. N. (2) i zawartych przez tego świadka umów najmu lokali, na okoliczność wysokości czynszu jaki powód mógłby osiągnąć z najmu swojego lokalu, gdyby mógł swobodnie nim dysponować w okresie objętym żądaniem pozwu. Tak ustalona wysokość czynszu wyznaczała bowiem wielkość szkody, jaką powód poniósł przez to, że pozwana w tym okresie nie dostarczyła eksmitowanym najemcom lokalu socjalnego.

Z akt rozpatrywanej sprawy wynika, że po sporządzeniu pierwszej pisemnej opinii przez biegłego(...)R. D. powód wniósł zastrzeżenia do tej opinii, kwestionując między innymi przyjęcie przez biegłego, jako porównawczych lokali usytuowanych przy ul. (...) w B., zamiast przy ul. (...). Celem wykazania, że wysokość czynszu za lokale położone przy tych dwóch ulicach istotnie się różnią powód wniósł o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka K. N. (1) sprawującej zarząd w jednej z nieruchomości położonych przy ul. (...) oraz kopii dwóch umów najmu lokali zawartych przez tego świadka z najemcami, w których czynsz wynosił odpowiednio 1.600 zł i 1.720 zł miesięcznie, a więc był znacząco wyższy, niż wynikało to z ustaleń biegłego R. D.. Po przeprowadzeniu wnioskowanych dowodów Sąd Okręgowy dopuścił dowód z uzupełniającej pisemnej opinii biegłego R. D. (1), w celu określenia wysokości czynszu za lokal stanowiący przedmiot sporu przy uwzględnieniu zajmowania przez eksmitowanych najemców tylko części tego lokalu (k. 185). Sformułowana przez Sąd teza dowodowa nie zobowiązywała biegłego do odniesienia się do treści przeprowadzonych dowodów z zeznań świadka K. N. i załączonych umów najmu zawartych przez tego świadka, co spowodowało, że uzupełniająca opinia biegłego kwestii tych nie objęła i sprowadzała się jedynie do ustalenia wysokości czynszu za faktycznie zajmowaną przez najemców L. S. (1) u P. S. części Lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w B., przy czym za lokale porównawcze zostały przyjęte przez biegłego te same lokale, co w opinii głównej,

tj. położone przy ul. (...). Wprawdzie w piśmie z dnia 5.08.2013 r. biegły R. D. w odpowiedzi na zarzuty powoda zgłoszone do opinii uzupełniającej wskazał, że znajdujące się w aktach sprawy umowy najmu nie obejmowały okresu objętego rozszczeniem wobec czego uznał, że nie mają one wpływu na wysokość ustalonego przez niego czynszu ( k. 219), to jednak nie odniósł się do treści zeznań św. K. N. z których wynikało, że poprzedni najemcy, zajmujący wynajmowanych przez tego świadka lokal położony przy ul. (...), w okresie objętym żądaniem pozwu płacili 1500 zł miesięcznie czynszu.

Przytoczony powyżej przebieg postępowania dowodowego przeprowadzonego przez Sąd Okręgowy uzasadniał podniesione w apelacji powoda zarzuty, podważające miarodajność opinii biegłego R. D. (1), w szczególności w zakresie przyjęcia jako lokali porównawczych, wynajmowanych mieszkań zlokalizowanych przy ul. (...) w B., w sytuacji, gdy występowała możliwość porównania wysokości czynszów za lokale położone w bezpośredniej bliskości z ocenianym lokalem, o zbliżonych parametrach i standardzie.

W tych warunkach Sąd Apelacyjny dopuścił dowód z opinii innego biegłego celem ustalenia wysokości wolnorynkowej stawki czynszu miesięcznego za wynajem części lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ul. (...) składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o pow. 76,8 m<sup>(2)</sup> w okresie objętym żądaniem pozwu tj. od 7.07.2008 r. do 7.07.2011 r. (k. 300) .

Z opinii sporządzonej przez biegłą A. M. (1) wynika, że czynsz za lokal faktycznie zajmowany przez eksmitowanych najemców, którym w prawomocnym wyroku eksmisyjnym przyznano uprawnienie do lokalu socjalnego wynosił za cały ten okres 30.210 zł(d: opinia k.: 333-372). Powołana biegła – podobnie jak biegły R. D. (1) – zastosowała metodę porównawczą szacowania czynszu. Wskazała przy tym, że w okresie od lipca 2008 r. do lipca 2011 r. nie odnotowano transakcji najmu lokali usytuowanych wzdłuż ulicy (...),(...) do którego zalicza się badany lokal, stąd rozszerzono analizę rynku na całe Ś.. Biegła podkreśliła, że w badanym okresie występował słaby popyt na najem lokali(...), a zasadnicze znaczenie miał stan techniczny konkretnego lokalu. Jako lokale najbardziej zbliżone do badanego biegła wskazała lokale położone przy ul. (...) i lokale przy ul. (...).

Odnosząc się do tej opinii strona powodowa nie kwestionowała już prawidłowego przyjęcia przez biegłą lokali porównawczych. Konsekwentnie jednak odwoływała się do zeznań świadka K. N. (2) oraz umów najmu zawartych przez tego świadka obejmujących lokale położone przy ul. (...)

w B.. W odpowiedzi zarzuty powódki biegła wyjaśniła, że umowy najmu przedstawione przez świadka K. N. nie mogą mieć wpływu na treść opinii, gdyż dotyczą okresu późniejszego, niż okres który podlegał badaniu. To stanowisko biegłej Sąd Apelacyjny w pełni podziela. Złożone przez świadka umowy najmu dotyczą okresu od 25.08.2011 r. (k.:174) i od 22.08.2012 r. (k.:182), są więc późniejsze, niż okres podlegający badaniu (od 7.07.2009 r. do 7.07.2011 r.). Niezależnie od tego, z zeznań świadka K. N. wynika, że lokal położony przy ul. (...) wynajmowany jest przez studentów od września 2012 r.

za 1.720 zł miesięcznie plus media, a wcześniej za 1.500 zł miesięcznie. Taki najem, gdzie na czynsz faktycznie uiszcza kilka osób, ma charakter szczególny uzasadniający wyższą niż typowa, stawkę czynszu. Powód zaś nie wykazał w niniejszej sprawie,

że istniała realna możliwość wynajęcia przez niego spornego lokalu na tych samych warunkach, co lokalu nr (...).

Kolejnym zarzutem powoda do sporządzonej przez biegłego opinii była uwzględniona przez biegłą powierzchnia lokalu. Skarżący argumentował, że przy obliczaniu czynszu winna być brana pod uwagę powierzchnia całego lokalu, tj. 111,36 m<sup>2</sup>, a nie tylko jego część, tj. 76,80 m<sup>2</sup>. Stanowisko to nie jest zasadne.

W sprawie niesporne było, że eksmitowani najemcy L. S. (1) i P. S. zajmowali tylko część lokalu powoda składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju, o łącznej powierzchni 76,8 m<sup>2</sup>. Pozostała jego część była przedmiotem najmu innego najemcy i w okresie objętym żądaniem pozwu pozostawała w stanie wolnym, powód więc mógł ją rozporządzać, w tym wykorzystywać we własnym zakresie lub wynajmować i osiągać z tego tytułu pożytki. Nadto – jak wyjaśniła biegła – ustalenie czynszu najmu dla powierzchni faktycznie zajmowanej przez eksmitowanych najemców było korzystne dla powoda, gdyż stawka czynszu najmu dla lokali o powierzchni przekraczającej 100 m<sup>2</sup>

jest niższa – popyt na najem tak dużych lokali jest mniejszy, co przekłada się na stawkę czynszu najmu powodując jej obniżenie.

Zarzuty do opinii biegłej A. M. (1) złożyła także strona pozwana podnosząc, że skoro przedmiotem opinii była część lokalu wspólnego, to miało to znaczenie dla określenia funkcjonalności lokalu. Pozwany zakwestionował ocenę tej funkcjonalności jako średniej. Biegła, ustosunkowując się do tego zarzutu wskazała, że wprawdzie przedmiotowy lokal był lokalem wspólnym, wynajmowanym przez dwóch różnych najemców, ale faktycznie przedmioty najmu były od siebie oddzielone – miały oddzielne łazienki i kuchnie, łączył je jedynie wspólny przedpokój stanowiący część komunikacyjną do poszczególnych pokoi. Powyższą motywację biegłej Sąd Apelacyjny uznał za uzasadniającą przyjęcie średniej funkcjonalności przedmiotowego lokalu. Biegła wyjaśniła też wątpliwości pozwanego dotyczące wartości cząstkowych wycen czynszu, załączając brakującą w tym zakresie część pisemnej opinii (k.:465).

Podsumowując ten wątek rozważań, w ocenie Sądu Apelacyjnego, opinia sporządzona przez biegłą A. M. (1) jest miarodajna dla ustalenia wysokości czynszu wolnorynkowego jaki byłby możliwy do osiągnięcia przez powoda, w okresie objętym żądaniem pozwu, gdyby mógł swobodnie dysponować lokalem zajmowanym przez najemców, wobec których zapadł prawomocny wyrok eksmisyjny przyznający im uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Stosując metodę porównawczą, biegła ta przyjęła do porównania lokale położone w strefie Ś., co do których strony nie zgłaszały zastrzeżeń. Ustalona stawka czynszu miesięcznego na poziomie ok. 776 zł w roku 2008, ok. 803 zł w roku 2009, 885 zł w roku 2010 i 2011 nie nasuwa też wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. W tych warunkach Sąd Apelacyjny uznał, że wysokość szkody jaką powód poniósł poprzez to, że pozwana Gmina nie dostarczyła osobom uprawnionym lokalu socjalnego wyraża się kwotą 30.210 zł, stanowiącą tzw. „czynsz netto” (czysty czynsz) bez żadnych opłat dodatkowych w szczególności opłat związanych z eksploatacją lokali (tzw. opłat za media).

Umowa najmu lokalu mieszkalnego, co do zasady powinna określać nie tylko „czystą” wysokość czynszu należnego wynajmującemu, ale także sposób ponoszenia opłat związanych z eksploatacją lokalu, takich jak: energia elektryczna, woda, energia cieplna, gaz itp.). Strony umowy najmu mogą ustalić, że opłaty dodatkowe będzie ponosił wynajmujący - wówczas umówiony czynsz zasadniczo obejmie te opłaty w pewnej stałej, zryczałtowanej wysokości, co powoduje, że wysokość czynszu jest większa niż w przypadku, gdy według treści umowy, opłaty dodatkowe ponosi najemca we własnym zakresie.

W związku z powyższym wyłania się kwestia, czy odszkodowanie z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, obejmuje opłaty związane z eksploatacją lokalu, jeżeli nie uiszczą ich były lokator. Zagadnienie to było przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 16.05.2012 r., w sprawie III CZP 12/12 (OSNe 2012/12/138) wyraził pogląd, że odszkodowanie to może obejmować wskazane opłaty, jeśli stanowią one element szkody poniesionej przez właściciela mieszkania. Istnienie szkody w tym zakresie wymaga jednak indywidualnej oceny, uwzględniającej okoliczności towarzyszące możliwości wynajmowania konkretnego lokalu. Pozostaje bowiem kwestią konkretnych ustaleń, czy na określonym rynku najmu lokali jego właściciel – przy uwzględnieniu określonej rynkowej stawki czynszu – może uzyskać dodatkowo od najemcy także należności pokrywające w całości lub w części wysokość opłat związanych z korzystaniem z lokalu. W razie wykazania takiej okoliczności szkoda, o której mowa w art. 18 ust 5 u.o.l. obejmowałyby także tego rodzaju opłaty.

W niniejszej sprawie powód dochodził od pozwanego odszkodowania obejmującego wysokość utraconego „czystego” czynszu za sporny lokal mieszkaniowy za okres od lipca 2008 r. do lipca 2011 r. oraz wysokość poniesionych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej opłat na koszty zarządu i fundusz mieszkaniowy w okresie od kwietnia 2010 r. do grudnia 2012 r. w łącznej wysokości 11.779,77 zł. Pomijając już to, że wskazane składniki odszkodowania obejmują niepokrywające się ze sobą okresy, co oznacza, że ich suma w płatnościach okresowych nie może być uznana za

czynsz w znaczeniu brutto (tj. czynsz „netto” plus dochodzone opłaty na koszty zarządu nieruchomością i fundusz remontowy), to w świetle wiarygodnej opinii biegłej A. M. (1), w przeanalizowanym przez nią okresie od lipca 2010 r. do lipca 2012 r., na terenie Ś. nie występowały umowy najmu lokali mieszkalnych, które zawieszałyby obowiązek zapłaty przez najemcę czynszu i opłat stanowiących koszty zarządu i funduszu remontowego. Dostępne dla biegłej umowy obejmowały czynsz i opłaty za media, sporadycznie w czynsz wliczone były zryczałtowane opłaty za media. Opłaty na fundusz remontowy i koszty zarządu zazwyczaj ponosili właściciele lokali.

Z powyższego wynika, że rynek najmu lokali mieszkalnych w B. nie oferował wynajmującemu możliwości uzyskania, obok tzw. „czystego” czynszu, także opłat na koszty zarządu nieruchomością oraz opłat na fundusz remontowy. Możliwe były natomiast do osiągnięcia opłaty za media (woda, prąd, gaz itp.) jednak tego typu opłat powód nie objął wskazanym przez siebie zakresem szkody. Powód nawet nie twierdził, że takie opłaty uiszczal na rzecz dostawcy mediów, wobec nieopłacania ich przez byłych najemców. Nie wykazał też, że omawiane opłaty za media wchodziły w skład kosztów zarządu uiszczonych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Nie przedstawił bowiem żadnej specyfikacji poniesionych kosztów zarządu poprzestając na wykazaniu ogólnej kwoty tych kosztów w poszczególnych okresach czasu. Tymczasem, zgodnie z treścią art. 14 ustawy o własności lokali, na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się: wydatki na remont i konserwację nieruchomości wspólnej, opłaty za media w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, opłaty publiczno-prawne, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publiczno-prawne, wydatki na utrzymywanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Koszty te zasadniczo ponosi właściciel lokalu, a nie najemca. Umowa najmu mogłaby co najwyżej obejmować obowiązek zapłaty za media i utrzymywanie czystości w części dotyczącej nieruchomości wspólnej. Jednak tej okoliczności – jak już wyżej wskazano – powód nie wykazał. Nie wiadomo bowiem, czy w skład opłaconych przez powoda kosztów zarządu wchodziły także wskazane opłaty.

W tych warunkach Sąd Apelacyjny uznał za uzasadnioną apelację pozwanego i na mocy art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że w miejsce kwoty 31.111,77 zł zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 30.210 zł stanowiącą jedynie ustaloną na podstawie opinii biegłej wysokość czynszu. Powództwo co do kwoty 11.779,11 zł uiszczonej przez powoda na rzecz wspólnoty mieszkaniowej – z przyczyn wyżej omówionych – zostało oddalone.

Zmiana merytorycznego rozstrzygnięcia spowodowała także konieczność zmiany rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu, co czyni bezprzedmiotowym odwołanie się do podniesionych w tym zakresie zarzutów apelacji pozwanego.

Po ostatecznym sprecyzowaniu żądania powód domagał się zasądzenia kwoty 87.860 zł (k. 173). Powództwo zostało uwzględnione do 30.210 zł, a więc powód wygrał sprawę w 34 % (przegrał w 66%) i w tym stosunku – stosowanie do treści art. 100 k.p.c. – należy rozliczyć pomiędzy stronami poniesione przez nie koszty procesu.

Powód poniósł następujące koszty: 1.500 zł tytułem częściowej opłaty od pozwu, 500 zł zaliczki na poczet kosztów opinii biegłego oraz 3617 zł kosztów zastępstwa procesowego (§6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie), co daje łącznie 5.617 zł. Proporcjonalnie do wyniku sprawy pozwany powinien zwrócić powodowi 34% poniesionych kosztów, tj. kwotę 1910 zł ( 5.617 x 34%).

Pozwany w toku postępowania pierwszoinstancyjnego poniósł jedynie koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3.617 zł (§ 6 pkt. 6 w/w rozporządzenia M.S.). Należy mu się zwrot 66% tej kwoty, tj. 2387 zł. (3617 x 66 %).

Po skompensowaniu wzajemnych należności z omawianego tytułu, należało zasądzić od powoda na rzecz pozwanego 477 zł. Nieuiszczone koszty sądowe w postępowaniu przed Sądem I instancji to: 2893 zł – nieuiszczona część opłaty od pozwu, 2221,80 zł – niepokryte z zaliczki koszty opinii biegłego oraz koszty stawienia świadka, co dało łącznie kwotę 5.114,80 zł. Stosownie do treści art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 100 kpc koszty

te ponoszą strony proporcjonalnie do wygranej w sprawie. Oznacza to, że 66 % tej kwoty tj. 3.375,80 zł obciąża powoda, zaś pozwanego 34 % tej kwoty, tj. 1739 zł, o czym Sąd odwoławczy orzekł w punkcie I podpunkt 3 wyroku.

W pozostałym zakresie apelacja powoda, jako nieuzasadniona z przyczyn wyżej podanych, podlegała oddaleniu na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98, 99 k.p.c. i art. 102 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

Powód zaskarżył wyrok Sądu Okręgowego w zakresie nieuwzględnienia jego roszczenia co do 68.528,00 zł (wartość przedmiotu zaskarżenia). W wyniku rozpoznania apelacji, mimo częściowej jej zasadności, kwota ta w żadnej części nie została zasądzona. Wynikało to stąd, że Sąd Apelacyjny przyjął jako uzasadnioną kwotę odszkodowania z tytułu ustawowego czynszu w wyższej niż Sąd Okręgowy kwocie, bo 30.210 zł, (zamiast 19.332zł), ale jednocześnie nie uwzględnił kwoty 11.779,77 zł z tytułu opłat dodatkowych.

W konsekwencji więc, w podejściu rachunkowym, apelacja powoda nie została uwzględniona, bo ostatecznie zasądzona kwota jest niższa, niż wynikająca z wyroku Sądu Okręgowego. Sytuacja ta nakazywała potraktowanie powoda jak stronę, która w całości przegrała sprawę w postępowaniu apelacyjnym, a w związku z tym – stosownie do treści art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. – zobowiązana jest do zwrotu kosztów przeciwnikowi, tj. pozwanemu, a jednocześnie nie może żądać zwrotu poniesionych przez siebie kosztów.

Pozwany poniósł w postępowaniu apelacyjnym następujące koszty: 655 zł opłaty od apelacji, oraz 2700 zł kosztów zastępstwa procesowego (§ 13 ust. 1 pkt 2 w zw. z §6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych), co daje łącznie kwotę 3.355 zł zasądzoną w pkt. III wyroku.

W postępowaniu apelacyjnym pozostały także niepokryte koszty sądowe, na które składały się: 3.426 zł, nieuiszczona opłata od apelacji powoda, oraz 1.086 zł – niepokryte z zaliczki koszty opinii biegłej A. M., a więc łącznie 4.512,40 zł. Koszty te, co do zasady określonej w art. 98 § 1 k.p.c. powinien ponieść powód – jako strona przegrywająca sprawę w II –giej instancji. Jednakże, mając na uwadze, że w istocie zarzuty apelacji powoda okazały się częściowo uzasadnione i doprowadziły do istotnej weryfikacji ustalonego przez Sąd I instancji odszkodowania w części obejmującej czynsz najmu, Sąd Apelacyjny uznał, że w niniejszej sprawie zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony umożliwiający nieobciążanie powoda przypadającymi na niego kosztami sądowymi, na podstawie art. 113 u.o.k.s.c. w zw. z ar. 102 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c.