

*Sygn. akt VI ACa 281/16*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 24 maja 2017 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący – Sędzia SA Ewa Zalewska*

*Sędziowie: SA Krzysztof Tucharz*

*SA Agata Zajac (spr.)*

*Protokolant: Katarzyna Łopacińska*

*po rozpoznaniu w dniu 24 maja 2017 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa miasta (...) W.*

*przeciwko M. U. (1) i P. U.*

*o odszkodowanie*

*na skutek apelacji powoda*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 19 października 2015 r., sygn. akt IV C 56/14*

*I. zmienia zaskarżony wyrok częściowo w ten sposób, że nadaje mu następującą treść:*

*„1. zasądza na rzecz miasta (...) W.:*

*a) od P. U. kwotę 717,96 zł (siedemset siedemnaście złotych dziewięćdziesiąt sześć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 17 lutego 2013 r. do dnia zapłaty z zastrzeżeniem, że spełnienie świadczenia przez R. U., M. U. (2) lub A. B., których zobowiązanie wynika z prawomocnego nakazu zapłaty z dnia 18 listopada 2013 r. wydanego w postępowaniu upominawczym przez Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie IV Nc 287/13 zwalnia z obowiązku świadczenia pozwanego P. U.;*

*b) od P. U. i M. U. (1) kwotę 11 722,92 zł (jedenaście tysięcy siedemset dwadzieścia dwa złote dziewięćdziesiąt dwa grosze) z ustawowymi odsetkami od dnia 17 lutego 2013 r. do dnia zapłaty z zastrzeżeniem, że spełnienie świadczenia przez jednego z pozwanych oraz przez R. U., M. U. (2) lub A. B., których zobowiązanie wynika z prawomocnego nakazu zapłaty z dnia 18 listopada 2013 r. wydanego w postępowaniu upominawczym przez Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie IV Nc 287/13 zwalnia z obowiązku świadczenia oboje pozwanych;*

*2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;*

*3. odstępuje od obciążania pozwanych obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz powoda.”;*

*II. w pozostałym zakresie apelację oddala;*

### **III. odstępuje od obciążania pozwanych obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego na rzecz powoda.**

VI ACa 281/16

## **UZASADNIENIE**

Pozwem z dnia 8 listopada 2013 r. miasto (...) W. wniosło o zasądzenie od pozwanych M. U. (1), P. U., R. U., M. U. (2) i A. B. solidarnie kwoty 97 836,45 zł z odsetkami od dnia wniesienia pozwu.

Wskazana w pozwie kwota dotyczy okresu od 1 marca 2004 r. do 28 lutego 2013 r. i obejmuje:

- odszkodowanie z art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów w kwocie 24 256,66 zł
- opłaty niezależne od właściciela w kwocie 40 778,84 zł
- odsetki w kwocie 32 800,95 zł.

Nakazem zapłaty z dnia 29 listopada 2013 roku wydanym w postępowaniu upominawczym zobowiązano pozwanych M. U. (1), P. U., R. U., M. U. (2) i A. B. do zapłaty na rzecz powoda solidarnie kwoty 97 836,45 zł wraz z ustawowymi odsetkami, liczonymi od daty wniesienia pozwu oraz kwoty 4.823 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Pozwani P. U. i M. U. (1) wnieśli w ustawowym terminie sprzeciw od nakazu zapłaty, natomiast w stosunku do pozostałych pozwanych orzeczenie to stało się prawomocne.

Pozwani podnieśli, iż w okresie od grudnia 2001 r. do stycznia 2004 r. P. U. nie zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu. Do lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. wprowadził się ponownie wraz ze swoją narzeczoną w styczniu 2004 r. i mieszkał tam do lutego 2005 r. Pozwany wskazał, że w tym okresie przekazywał do rąk najemcy lokalu M. U. (2) czynsz w wysokości stosownej do zajmowanej powierzchni. Pozwany P. U. wraz z żoną ponownie zamieszkał w przedmiotowym lokalu w marcu 2009 r. W tym okresie M. U. (2) odstąpiła od pobierania od nich opłat czynszowych. W uzasadnieniu pozwani wskazali również, iż nie znali sytuacji prawnej związanej z najmem lokalu oraz narastającymi zaległościami czynszowymi, ponieważ wszystkie wezwania i upomnienia były odbierane przez inne osoby mieszkające wspólnie z nimi w lokalu. Pozwani wskazali, iż od lipca 2012 r. wnoszą opłaty czynszowe na rzecz powoda w wysokości 200 zł miesięcznie, co stanowi kwotę przewyższającą połowę wysokości miesięcznego czynszu.

Wyrokiem z dnia 19 października 2015 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo w stosunku do obojga pozwanych w całości.

Sąd Okręgowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych:

W dniu 12 listopada 1992 r. pomiędzy (...) W. a A. U. została zawarta na czas nieoznaczony umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W.. W dniu 7 września 1994 r. A. U. zmarła, a na podstawie art. 691 k.c. w jej miejsce w umowę najmu wstąpiła pozwana M. U. (2).

W dniu 26 sierpnia 1997 r. powód wystosował do pozwanej M. U. (2) wezwanie do uregulowania zaległości czynszowych do dnia 30 września 1997 r. Pozwana nie uiszczyła należności, w związku z czym powód na podstawie art. 32 ust. 1 pkt 2 ustawy z 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych wypowiedział pozwanej M. U. (2) umowę najmu z dniem 30.11.1999 r.

Wyrokiem z dnia 18 stycznia 2005 r. w sprawie z powództwa miasta (...) W. przeciwko M. U. (2), P. U., A. B., R. U. i małoletniemu K. U. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy nakazał pozwany opuszczenie lokalu nr (...) przy ul. (...) w W..

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 1 sierpnia 2005 r. wydanym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy nakazano pozwanej M. U. (2) zapłacić na rzecz powoda kwotę 61 152,05 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 7 lipca 2005 r. do dnia zapłaty.

W piśmie z dnia 10 grudnia 2012 r. skierowanym do Urzędu m. (...) W. – Wydziału (...) dla Dzielnicy (...) pozwani M. U. (1) i P. U. podnieśli, iż wszystkie wezwania i upomnienia były odbierane przez inne osoby mieszkające wspólnie z nimi w lokalu. Pozwani wskazali również, że po powzięciu tej wiadomości przez odbiór kolejnego wezwania tj. od lipca 2012 r. systematycznie dokonują wpłat z tytułu opłat czynszowych w wysokości 200 zł miesięcznie.

W dniu 21 stycznia 2013 r. powód wystosował do pozwanych ostateczne wezwanie do zapłaty zaległości czynszowych w kwocie 92.329,14 zł w ciągu 14 dni od daty doręczenia wezwania.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie całokształtu zebranego materiału dowodowego, pism procesowych, dowodów z dokumentów złożonych do akt sprawy w toku procesu, a także zeznań świadków D. U., M. U. (2), A. N., A. C. oraz E. B..

Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu księgowości i rachunkowości na okoliczność wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu nr (...) przy ul (...) w W. należnego powodowi oraz wysokości opłat niezależnych od właściciela, a także wysokości należnych powodowi odsetek za opóźnienie w zapłacie wyżej wymienionych należności na podstawie dokumentacji znajdującej się w aktach sprawy oraz na podstawie dokumentacji źródłowej znajdującej się u powoda, w okresie objętym żądaniem pozwu od 1 marca 2004 r. do 28 lutego 2013 r., a nadto w stosunku do P. U. w okresie od 1 marca 2004 r. do końca lutego 2005 r., od 1 marca 2009 r. do 28 lutego 2013 r., w stosunku do M. U. (1) od 1 marca 2009 r. do 28 lutego 2013 r.

W sporządzonej opinii biegła A. Z. wskazała, iż po analizie zgromadzonego w aktach sprawy materiału dowodowego oraz dokumentacji źródłowej przekazanej przez powoda nie ma podstaw do wydania opinii zgodnie z tezą dowodową Sądu.

Opinia sporządzona przez kolejnego biegłego sądowego K. J. potwierdziła, że istotnie nie ma informacji, których brak stwierdziła biegła A. Z.. Biegły sądowy K. J. dokonując obliczeń bazowała na danych podanych jednostronnie przez powoda.

Zdaniem Sądu Okręgowego biegła nie oceniła stanu faktycznego, ale go stworzyła na podstawie twierdzeń powoda, zatem opinia jest zatem nierzetelna i nie może stanowić dowodu w sprawie.

W świetle powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż powód nie udowodnił roszczenia w rozumieniu art. 6 k.c., zaś sporządzone w sprawie opinie biegłych nie mogą stanowić podstawy rozstrzygnięcia.

Ponadto zdaniem Sądu Okręgowego powód nie udowodnił, aby wezwał dłużnika do wykonania świadczenia w rozumieniu art. 455 k.c. i nie udowodnił, aby pozwani w całym okresie objętym pozwem zajmowali sporny lokal i znali sytuację prawną lokalu, tj. aby zostali powiadomieni przez powoda.

Pozwani przypadkiem odebrali kolejne wezwanie do zapłaty i wtedy skontaktowali się z powodem. Od tego momentu – tj. od lipca 2012 roku – pozwani uiszczali czynsz po 200 zł miesięcznie w sytuacji, gdy w lokalu mieszkali również inne osoby, a miesięczny czynsz za lokal wynosił 369,48 zł.

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo podlegało też oddaleniu na podstawie art. 5 k.c., w szczególności ze względu na następujące zasady współżycia społecznego: zasadę uczciwości, sprawiedliwości i dobrej wiary w obrocie gospodarczym.

Sąd Okręgowy podkreślił, że powód nie powiadomił pozwanych o zadłużeniu, ponadto – w przeważającym okresie objętym pozwem – pozwany jako małoletni, pozostawał na utrzymaniu rodziców, nie powinien być zatem obciążany

jej długami czynszowymi za okres swojej małoletności. Obecnie, kiedy pozwany jest pełnoletni i wypłacalny, powód dochodzi od niego roszczenia za bezumowne korzystanie z lokalu za wszystkich, którzy wspólnie z nim korzystali z lokalu bez tytułu prawnego, żądając od pozwanych odszkodowania nawet za okres, w którym pozwani nie zamieszkiwali w tym lokalu, a to już stanowi nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c. w związku z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t.).

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł powód, skarżąc wyrok w stosunku do M. U. (1) co do kwoty 44 453,80 zł, a w stosunku do P. U. co do kwoty 56 243,24 zł.

Powód zarzucił:

1. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez dowolną a nie swobodną ocenę materiału dowodowego polegającą na przyjęciu, iż powód:

- nie udowodnił roszczenia co do wysokości zobowiązania, podczas gdy informacje te wynikają zarówno z dokumentów przedłożonych przez powoda w niniejszym postępowaniu, jak i z treści opinii biegłej K. J., co powinno skutkować uwzględnieniem powództwa do wysokości określonej przez biegłą

- nie wezwał dłużnika do spełnienia świadczenia, podczas gdy powód kierował do pozwanych pisma w niniejszej sprawie, w tym wezwania do zapłaty z dnia 21 stycznia 2013 r.;

2. naruszenie art. 6 k.c. w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez uznanie, że opinia biegłego K. J. jest nierzetelna, co skutkowało uznaniem przez sąd, że nie może ona stanowić dowodu w sprawie, podczas gdy biegła sporządziła opinię na podstawie dokumentów znajdujących w aktach sprawy, co do których pozwany nie kwestionował rzetelności, wysokości oraz sposobu naliczania wynikających z nich kwot, a jedynie fakt nie zamieszkiwania w lokalu w okresie objętym pozwem;

3. naruszenia art. 316 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji uznanie, że powód nie udowodnił wysokość roszczenia, podczas gdy z przedłożonych przez powoda dokumentów, tj. wyciągów z konta, zapisów na koncie lokatora, wezwań do zapłaty oraz opinii biegłego wynika zarówno jego zasadność, jak i wysokość;

4. naruszenia art. 455 k.c. poprzez uznanie, że pozwany nie wezwał dłużników do spełnienia świadczenia, podczas gdy powód skierował do pozwanych pisma w niniejszej sprawie, w tym wezwania do zapłaty z 21 stycznia 2013 r.

Pozwany wniósł o zmianę wyroku poprzez zasądzenie na rzecz powoda od obojga pozwanych solidarnie kwoty 44 453,80 zł z odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz od pozwanego P. U. kwoty 11 789,44 zł, a także zasądzenie na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie

o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji.

### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja częściowo zasługuje na uwzględnienie.

Przed wszystkim Sąd Okręgowy nie naruszył art. 6 k.c., gdyż nie ulega wątpliwości, że to powoda obciążają skutki niewykazania przesłanek uzasadniających odpowiedzialność pozwanych za zapłatę należności dochodzonej w sprawie niniejszej.

Pozew wniesiony w niniejszej sprawie dotyczy należności za bezumowne korzystanie z lokalu stanowiącego własność powoda w okresie od 1 marca 2004 r. do 28 lutego 2013 r. Na dochodzoną pozwem należność składają się dwa elementy: odszkodowanie wynikające z art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów i opłaty dodatkowe obejmujące zimną wodę, ścieki, podgrzanie wody, c.o., wywóz śmieci.

Dokonując ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy wskazał na przyznany przez pozwanych okres, w jakim zamieszkiwali oni w przedmiotowym lokalu.

Już w samej treści wniesionego sprzeciwu pozwani podnieśli, że P. U. mieszkał w lokalu od stycznia 2004 r. do lutego 2005 r., zaś od marca 2009 r. zamieszkali w lokalu oboje pozwani.

Trafnie wprawdzie Sąd Okręgowy wskazał, że powód nie udowodnił, aby pozwani zamieszkiwali w lokalu w całym okresie objętym żądaniem pozwu, jednak uwzględniając całokształt postępowania dowodowego winien uwzględnić okres zamieszkiwania, na który wskazali sami pozwani.

Zgodnie bowiem z art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane o dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, odpowiadające zgodnie z treścią art. 18 ust. 2 wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Z dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne wynika, że pozwani nie posiadali tytułu prawnego do zajmowania lokalu z uwagi na skuteczne wypowiedzenie umowy najmu oraz orzeczenie eksmisji wszystkich osób, które w dacie wydania wyroku eksmisyjnego w lokalu przebywały.

Z treści wyroku wydanego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w dniu 18 stycznia 2005 r. w sprawie IV C 1549/04 wynika, że pozwanemu P. U., podobnie jak pozwanym M. U. (2), A. B. i R. U. (w stosunku do których uprawomocnił się wydany przez Sąd Okręgowy nakaz zapłaty) zostało przyznane prawo do lokalu socjalnego.

Tym samym wysokość należnego od pozwanego odszkodowania, zgodnie z art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów odpowiada wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłoby obowiązany opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

W uchwale z dnia 12 października 2015 r. III CZP 70/15 (OSNC 2016/10/118) Sąd Najwyższy wskazał, że odpowiedzialność odszkodowawcza osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego, przewidziana w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz.U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.), ma charakter odpowiedzialności in solidum.

Sąd Najwyższy podkreślił, że w regulacjach zawartych w art. 18 ust. 1-3 u.o.p.l. jest mowa o odpowiedzialności odszkodowawczej i nie uzależnia się w nich zapłaty tego odszkodowania od zawinienia. Rezygnacja w tych przepisach z winy jako przesłanki odpowiedzialności zarówno na podstawie art. 18 ust. 1 i 2, jak i na podstawie art. 18 ust. 3 u.o.p.l. nie pozwala kwalifikować stanów faktycznych objętych ich hipotezami jako deliktów w rozumieniu art. 415 k.c., a nie wchodzi w grę ich subsumpcja pod inne przepisy kodeksu cywilnego o czynach niedozwolonych. Nie ma także podstaw do przyjęcia, że przepisy te same określają delikt szczególnego rodzaju, a zwłaszcza taka ewentualność odpada w odniesieniu do osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego, na rzecz których w wyroku eksmisyjnym orzeczono o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Niemożność uznania odpowiedzialności uregulowanej w art. 18 ust. 1-3 u.o.p.l. za odpowiedzialność odszkodowawczą deliktową, wyłącza zastosowanie art. 441 § 1 k.c. do odpowiedzialności kilku osób z tytułu zajmowania lokalu bez tytułu prawnego.

Sąd Najwyższy podkreślił, że określenie "osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego" jest szersze niż sformułowanie "najemca, który pomimo ustania stosunku najmu, nie opuszcza lokalu", zawarte w art. 34 poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm.). Oznacza to, że chodzi o osoby, które wcześniej dysponowały tytułem prawnym do zajmowania lokalu prawnego. W ustawie nie wskazuje się, o jaki tytuł prawny chodzi, wobec czego art. 18 ust. 1 u.o.p.l. ma także zastosowanie do tych osób zajmujących lokal, które wcześniej legitymowały się prawnorodzinnym lub obligacyjnym tytułem do zajmowania lokalu, innym niż najem.

W art. 18 ust. 1 u.o.p.l. nie różnicuje się odpowiedzialności poszczególnych osób; nie wskazuje się jednej z nich jako głównego dłużnika.

W art. 18 ust. 2 u.o.p.l. ustawodawca podkreślił, że co do zasady odszkodowanie odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. W podstawowym zakresie jest to zatem szkoda z tytułu utraty możliwości wynajęcia lokalu; jest wynikiem zajmowania lokalu przez każdą z osób. Zajęcie lokalu przez którąkolwiek z osób wyłącza możliwość jego gospodarczego wykorzystania przez wynajmowanie potencjalnym najemcom, czyli dla tak rozumianej szkody liczba osób zajmujących lokal jest neutralna, skoro zajęcie lokalu już przez jedną osobę wyłącza możliwość wynajęcia lokalu. Jednocześnie właściciel lokalu ponosi tylko jedną szkodę w wysokości czynszu, jaki mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Nie można przyjąć, że zwiększanie liczby osób zajmujących lokal zwiększa omawianą postać szkody wierzyciela, jak też nie można przyjąć, że wierzyciel doznał kilku szkód w tej postaci ze względu na zajmowanie lokalu przez kilka osób. Dopuszczalne jest jednak przyjęcie, że każda z osób wywołała tak rozumianą szkodę w pełnej wysokości, skoro zajęcie lokalu przez jedną z nich wyłącza możliwość gospodarczej eksploatacji lokalu.

Każda z osób spełniających przesłanki przewidziane w art. 18 ust. 1 u.o.p.l. odpowiada zatem za szkodę w pełnej wysokości.

Niemożliwe jest jednocześnie określenie części odszkodowania odpowiadającej każdemu z dłużników. Jednocześnie poszczególne stosunki prawne o charakterze odszkodowawczym łączące osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego z właścicielem lokalu są ze sobą połączone ze względu na pojęcie szkody i związaną z nim obudową teoretyczną. Spełnienie świadczenia odszkodowawczego przez jedną z osób prowadzi do naprawienia szkody z tytułu utraty możliwości wynajmowania lokalu w danym czasie, a tym samym zaspokaja całość interesu właściciela lokalu. Z tą chwilą właściciel traci możliwość żądania zaspokojenia od innych osób zajmujących lokal w tym samym czasie. Mimo formalnej odrębności stosunków odszkodowawczych zachodzi między nimi więź wyrażająca się w tym, że wszystkie te stosunki dotyczą tej samej szkody.

Pozwani P. U. i M. U. (1) ponoszą zatem odpowiedzialność za należności związane z korzystaniem przez nich z lokalu w okresie, w którym faktycznie w lokalu mieszkali.

Odrębną kwestią jest wysokość kwot, do uiszczenia których pozwani są zobowiązani.

W ocenie Sądu Apelacyjnego błędnie Sąd Okręgowy w całości pominął dowód z opinii biegłego K. J.. Sporządzona przez biegłego opinia jest rzetelna, jednak stanowi dowód tylko tego, co zostało zlecone biegłej w ramach wiedzy specjalistycznej i co sama biegła zamieściła w opinii, biegła wskazała zaś, że oparła się na zawiadomieniach o opłatach pochodzących od powoda, które w zakresie odszkodowania odpowiadały stawkom ustalonym przez Prezydenta m.(...) W.. Biegła wskazał też, że z uwagi na brak oświadczeń o liczbie osób mieszkających w lokalu przed 2011 r. przyjęła wyliczenia powoda, w tym kwoty dotyczące pozostałych obciążeń wynikające z informacji powoda, zgodne z zapisami na kartotece lokatora.

Z opinii biegłej, która uwzględniła dokonane do 28 lutego 2013 r. wpłaty wynika, że:

#### należne od P. U.:

za okres od 1 marca 2004 r. do 28 lutego 2005 r. odszkodowanie wynosi 1 317,96 zł, opłaty niezależne od właściciela – 3 935,73 zł, po pomniejszeniu o wpłaty w kwocie 600 zł łącznie 4 653,69 zł, odsetki na 28 lutego 2013 r. – 5 477,55 zł

za okres 1.03.2009 r. – 28.02.2013 odszkodowanie wynosi 13 322,92 zł, opłaty niezależne od właściciela – 23 712,16 zł (łącznie 37 035,08 zł), odsetki na 28 lutego 2013 r. – 9 076,92 zł

#### należne od M. U. (1)

za okres 1.03.2009 r. – 28.02.2013 odszkodowanie wynosi 13 322,92 zł, opłaty niezależne od właściciela – 23 712,16 zł (łącznie 37 035,08 zł), po pomniejszeniu o dokonane wpłaty 1600 zł łączna kwota należności wynosi 35 435,08 zł, odsetki na 28 lutego 2013 r. – 9 076,92 zł.

Uwzględniając treść opinii biegłej i zgromadzone w sprawie dowody należy uznać opinię za prawidłową w zakresie wyliczenia należnych od pozwanych odszkodowań wynikających z art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Trafnie zaś Sąd Okręgowy uznał, że powód nie wykazał zasadności żądań z tytułu pozostałych obciążeń oraz odsetek należnych do dnia 17 lutego 2013 r.

Uwzględniając treść opinii biegłej oraz przyznany przez pozwanych okres zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu, a także dokonane przez pozwanych wpłaty Sąd Apelacyjny uznał, że pozwany P. U. obowiązany jest do zapłaty kwoty 717,96 zł tytułem odszkodowania za okres od 1 marca 2004 r. do 28 lutego 2005 r., zaś oboje pozwani odpowiadają in solidum co do kwoty 11 722,92 zł z tytułu odszkodowania za okres od 1 marca 2009 r. do 28 lutego 2013 r., przy czym pozwani odpowiadają na zasadach in solidum z pozwanymi, w stosunku do których uprawomocnił się nakaz zapłaty z dnia 18 listopada 2013 r.

W pozostałym zakresie Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia apelacji z uwagi na niewykazanie przez powoda wysokości obciążeń z tytułu opłat za wodę, ścieki, c.o., wywóz śmieci w okresie, w którym pozwani w lokalu mieszkali.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny częściowo zmienił zaskarżony wyrok, zaś w pozostałym zakresie oddalając apelację orzekł na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania za obie instancje Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. uznając, że postawa pozwanych, którzy w miarę swoich możliwości uiszczali na rzecz powoda kwoty związane z opłatami za lokal, a także ich trudna sytuacja życiowa uzasadniają odstąpienie od obciążania pozwanych kosztami postępowania w części odpowiadającej ostatecznemu wynikowi sprawy.