

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 27 kwietnia 2016 r., wydanym w sprawie z powództwa G. Ś. przeciwko Miastu Ł. o zapłatę, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 11.000,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 19 marca 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, a ponadto kwotę 3.767,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, jak również zasądził od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 158,77 zł tytułem nieopłaconych kosztów sądowych.

Sąd I instancji ustalił, że powódka jest właścicielką nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), gdzie znajduje się lokal nr (...). W lokalu tym zamieszkiwały B. M., K. B. i E. B., a wyrokiem z dnia 20 lutego 2008 r. wydanym w sprawie III C 307/07, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi nakazał im jego opuszczenie, przyznając jednocześnie uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Lokal Nr (...) ma powierzchnię 61,92 m<sup>2</sup>, czynsz jego najmu od dnia 1 stycznia 2013 r. wynosił 4 zł/m<sup>2</sup>, opłata za wodę – 9 zł/m<sup>3</sup>, a za wywóz śmieci – 20,00 zł od osoby. W dniu 9 lutego 2015 r. pomiędzy Miastem Ł. – Administracją Zasobów Komunalnych Ł. a B. M. została zawarta umowa najmu lokalu socjalnego, a wraz z najemczynią miały tam zamieszkać także K. B., E. B. i O. S.. Wysokość czynszu możliwa do uzyskania z tytułu najmu spornego lokalu wynosiła w okresie od 3 grudnia 2013 r. do 31 grudnia 2015 r. 17.413,70 zł, a możliwa do uzyskania stawka czynszu – 11,37 zł/m<sup>2</sup>. Z kolei wysokość faktycznie poniesionych w powyższym okresie przez właścicieli nieruchomości kosztów odbioru nieczystości stałych dla 3 osób mogła wynosić 900,00 zł. Ze względu na atrakcyjne położenie nieruchomości w centrum miasta powódka osiągnęłaby skuteczność najmu w wysokości 98-100%.

Sąd meriti zasądził odszkodowanie z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610) w związku z art. 417 k.c. (w uzasadnieniu – wskutek oczywistej omyłki – wskazano art. 471 k.c.). Zdaniem Sądu, odpowiedzialność odszkodowawcza gminy aktualizuje się jedynie w razie łącznego spełnienia dwóch przesłanek: niedostarczenia przez gminę lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego oraz powstania określonej ustawą szkody. Podstawą roszczenia odszkodowawczego jest sam fakt niedostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej, do czego doszło w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, ponieważ wobec B. M., K. B. i E. B. został wydany wyrok eksmisyjny z prawem do lokalu socjalnego, a Miasto Ł. nie wywiązało się z ciążącego na nim obowiązku i nie dostarczyło takiego lokalu uprawnionym. Byli najemcy nadal zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu, nie uiszczając z tego tytułu należnych opłat ani odszkodowania na rzecz wynajmującego, który w związku z tym poniósł szkodę. Uznając dochodzone pozwem roszczenie za usprawiedliwione co do zasady, Sąd Rejonowy zasądził od pozwanego na rzecz powódki całość żądanej kwoty, uznając, że żądanie w takim rozmiarze znajduje oparcie w materiale faktycznym sprawy. Obliczona kwota odszkodowania obejmowała czynsz za przedmiotowy lokal za okres od 3 grudnia 2013 r. do 8 lutego 2015 r. przy przyjęciu stawki w wysokości 11,37 zł/m<sup>2</sup> jako możliwej do uzyskania w tym okresie; miesięczny czynsz, jaki powódka mogłaby osiągnąć z wynajmu lokalu na wolnym rynku, został wyliczony w kwocie 698,34 zł. Ponadto Sąd meriti przyznał powódce kwotę 900,00 zł jako wyrównanie szkody poniesionej w związku z uiszczaniem opłat za wywóz nieczystości stałych, natomiast nie uwzględnił natomiast roszczenia o zapłatę odszkodowania za dostarczoną wodę ze względu na jego nieudowodnienie. Jako podstawę prawną zasądzenia odsetek Sąd wskazał art. 481 § 1 k.c. w związku z art. 359 § 1 k.c. Termin początkowy naliczania odsetek został ustalony na podstawie art. 455 k.c., zgodnie z którym świadczenie powinno zostać spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do jego wykonania, na dzień 19 marca 2015 r., ponieważ poprzedniego dnia doręczono pozwanemu odpis wydanego w sprawie nakazu zapłaty. Wobec uwzględnienia powództwa w całości o kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., a ponadto na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 623) w związku z art. 98 k.p.c. nakazano pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa nieopłacone przez strony wydatki na wynagrodzenie biegłego.

Powyższy wyrok został zaskarżony przez pozwanego w części, a mianowicie co do rozstrzygnięcia zasądającego na rzecz powódki kwotę 2.459,15 zł oraz w zakresie zawartego w punktach 2 i 3 orzeczenia rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, i skarżący domagał się zmiany wyroku poprzez oddalenie powództwa w zaskarżonej części oraz zasądzenia od powódki na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania przed Sądami obu instancji według norm przepisanych. Przedmiotowemu orzeczeniu zarzucono naruszenie:

- art. 321 k.p.c. w związku z art. 187 § 1 k.p.c. poprzez zasądzenie odszkodowania ponad żądanie określone w pozwie, a wynikające ze wskazanej w nim podstawy faktycznej dochodzonego odszkodowania, tj. przyjęcie kwoty odszkodowania za okres dłuższy niż objęty żądaniem pozwu;
- art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 361 § 2 k.c. poprzez niewystarczająco wszechstronną i wewnętrznym sprzeczną ocenę zebranego materiału dowodowego w postaci pisemnej opinii biegłego sądowego A. K., a w konsekwencji przyjęcie, że powód mógłby gospodarować przedmiotowym lokalem ze 100 % efektywnością najmu oraz ustalenie kwoty odszkodowania przy zastosowaniu najwyższej, a nie średniej, stawki czynszu możliwej do uzyskania na rynku w całym okresie objętym żądaniem pozwu, jako wysoce prawdopodobnej.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o oddalenie apelacji w zakresie przewyższającym objętą rozstrzygnięciem kwotę 998,22 zł oraz o zasądzenie na jej rzecz od skarżącej zwrotu kosztów postępowania. W uzasadnieniu pisma podała, że należne stronie powodowej roszczenie z tytułu utraconego dochodu w postaci czynszu oraz z tytułu wydatków w postaci opłat za wywóz śmieci winno wynieść nie mniej niż 10.001,78 zł i prezentowała stosowną argumentację w ramach polemiki z drugim z podniesionych w apelacji zarzutów.

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

Apelacja pozwanego okazała się częściowo zasadna.

Niezasadny okazał się zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 361 § 2 k.c. poprzez niewystarczająco wszechstronną i wewnętrznym sprzeczną ocenę zebranego materiału dowodowego w postaci pisemnej opinii biegłego ds. czynszów A. K.. Rację ma skarżący, że wyliczając wysokość odszkodowania mającego charakter – jak w rozpoznawanej sprawie – wyrównania szkody polegającej na utracie przyszłych spodziewanych korzyści, konieczne jest postawienie pewnej prognozy sytuacji, jaka mogłaby nastąpić, gdyby nie doszło do zdarzenia wywołującego szkodę, a dokonując tego rodzaju przewidywań należy przyjąć za spodziewany taki stan rzeczy, którego zaistnienie jest najbardziej prawdopodobne. Autor apelacji próbuje wywieść jednak, że najbardziej prawdopodobne było uzyskiwanie przez powódkę przeciętnej stawki czynszu najmu za przedmiotowy lokal i kwestionuje w tym zakresie wnioski biegłego, według przewidywań którego wynajmująca mogłaby bez przeszkód uzyskać na wolnym rynku stawkę maksymalną. Z podnoszoną argumentacją nie można się jednak zgodzić. Biegły uznał, że możliwe jest oszacowanie możliwego do uzyskania czynszu bez szczegółowych oględzin samego lokalu, na podstawie danych wynikających z jego dokumentacji oraz po zapoznaniu się ze stanem nieruchomości i budynku, w którym lokal się znajduje, a ponadto wziął pod uwagę fakt, że na nieruchomości dokonywane są remonty powodujące stopniowe polepszanie się jej stanu. Nie ma uzasadnionych podstaw – a w każdym bądź razie brak ich wśród argumentów apelacji – do podważania wniosków wyprowadzonych z ustaleń biegłego uwzględniających te okoliczności, a przypomnieć też trzeba, że tego rodzaju zarzutów strona pozwana nie zgłaszała w postępowaniu pierwszoinstancyjnym. Biegły, opierając się na swoich wiadomościach specjalnych, wyprowadził z poczynionych obserwacji konkluzję, że przedmiotowy lokal jest wysoce atrakcyjny jako przedmiot najmu. Uznał dalej, że uzasadnia to postawienie prognozy, iż w przypadku, gdyby gmina wypełniłaby swoje obowiązki wobec byłych najemców, lokal ten zostałby wynajęty niezwłocznie po ich wyprowadzeniu się, za najwyższą stawkę czynszu wolnorynkowego obliczoną w chwili wynajęcia w oparciu o obowiązujący wówczas wskaźnik przeliczeniowy kosztów odtworzenia obwieszczany przez Wojewodę (...), a co więcej – atrakcyjność lokalu spowodowałaby, że najemca najprawdopodobniej nie zdecydowałby się wypowiedzieć zawartej umowy w okresie czasu, którego dotyczyła opinia, zaś gdyby nawet tak się stało, to powódka nie miałaby żadnych problemów ze znalezieniem kolejnego najemcy i lokal zostałby wynajęty niezwłocznie po jego odświeżeniu.

Konkluzja biegłego o wysokim stopniu atrakcyjności lokalu nie została – jak wskazano wyżej – skutecznie zakwestionowana przez skarżącego, a implikuje ona z kolei dalsze, opisane wyżej, wnioski. Wobec ich treści należy za bezzasadne uznać pozostałe zarzuty dotyczące ustaleń Sądu poczynionych w oparciu o ten dowód. W szczególności wskazać trzeba, że Sąd I instancji trafnie przyjął, że powódka mogła uzyskać najwyższą stawkę czynszu, a w sytuacji uznania, że zawarta z najemcą umowa będzie trwała przez cały okres czasu wskazany w pozwie, nie ulega też wątpliwości, że stawka czynszu nie ulegałaby w tym czasie obniżeniu wraz ze zmianami wskaźnika przeliczeniowego kosztów odtworzenia. Nie może być w związku mowy o wewnętrznej sprzeczności treści wywodów biegłego – co próbuje zarzucić skarżący – a wobec niewątpliwej wiarygodności i mocy dowodowej złożonej opinii nie można zgodzić się z autorem apelacji, że dla należytego wykazania twierdzeń faktycznych powódki w przedmiocie rozmiar doznanej szkody konieczne było potwierdzenie ich w tym zakresie także innymi dowodami. Wobec wysokiej atrakcyjności przedmiotowego lokalu i stosunkowo krótkiego czasu objętego żądaniem pozwu ustalony przez biegłego 100-procentowy wskaźnik efektywności najmu jest możliwy do przyjęcia w świetle zasad doświadczenia życiowego; podnoszony w apelacji wskaźnik rzędu 98 % został podany przez biegłego na wypadek hipotetycznego ustania umowy w tym czasie i ewentualnej konieczności odświeżenia lokalu przed wprowadzeniem się kolejnego najemcy, jednak zarówno biegły, jak i Sąd meriti uznali taką ewentualność za mniej prawdopodobną. W rezultacie uznać trzeba, że ocena dowodu z opinii biegłego dokonana została przez Sąd Rejonowy w sposób właściwy, zgodny zarówno z zasadami logiki jak i doświadczenia życiowego, a poczynione w oparciu o zgromadzony materiał ustalenia faktyczne są w pełni prawidłowe.

Zasadny okazał się natomiast zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 321 k.p.c. w związku z art. 187 § 1 k.p.c. poprzez zasądzenie odszkodowania wykraczającego ponad żądanie określone w pozwie wskazaną podstawą faktyczną dochodzonego roszczenia. Nie ulega wątpliwości, iż powódka domagała się odszkodowania jedynie za tę szkodę, jakiej doznała w związku z utratą należności czynszowych za okres od dnia 3 grudnia 2013 r. do dnia 21 stycznia 2015 r., natomiast Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia wskazał, że ustalone i zasądzone odszkodowanie obejmuje czynsz za okres dłuższy, a więc od dnia 3 grudnia 2013 r. do dnia 8 lutego 2015 r. Co więcej – jak trafnie podnosi skarżący – w rzeczywistości odszkodowanie obliczone w oparciu o kwoty podane w opinii biegłego nawet za ów dłuższy okres nie wyczerpywałyby sumy żądanej pozwem, co wskazuje na to, że Sąd błędnie uznał, iż wyliczenia biegłego – a więc i suma wskazana we wnioskach opinii – dotyczą okresu czasu do dnia zawarcia przez pozwaną z osobami eksmitowanymi umowy najmu lokalu socjalnego, podczas gdy w rzeczywistości biegły, zgodnie z zakreśloną w postanowieniu dowodowym tezą, wyliczył czynsz możliwy do osiągnięcia (a także wielkość opłat z tytułu odbioru nieczystości stałych) za okres czasu do grudnia 2015 r. Nie ulega wobec powyższego wątpliwości, że Sąd meriti wykroczył w ten sposób poza zakres żądania pozwu, badając istnienie roszczenia odszkodowawczego w zakresie nieobjętym żądaniami powódki i wydając rozstrzygnięcie w tym przedmiocie, a tym samym dopuścił się naruszenia art. 321 § 1 k.p.c., zgodnie z którym niedopuszczalne jest wyrokowanie co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzenie ponad żądanie.

Biorąc zatem pod uwagę, że Sąd Rejonowy winien był czynić ustalenia faktyczne, a w dalszej kolejności także rozstrzygać, w odniesieniu do roszczeń odszkodowawczych związanych z niedostarczeniem lokalu socjalnego w okresie od dnia 3 grudnia 2013 r. do dnia 21 stycznia 2015 r., należy zgodzić się z wyliczeniami dokonanymi w apelacji, których na etapie postępowania odwoławczego nie kwestionowała także powódka. Przy przyjęciu, że wskazany w pozwie okres czasu to 13,62 miesiąca, że przedmiotowy lokal ma powierzchnię wynoszącą 61,42 m<sup>2</sup>, a stawka możliwego do uzyskania czynszu to 11,37 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie, rezultatem prawidłowo przeprowadzonych działań matematycznych jest kwota 9.511,46 zł; podobnie przy przyjęciu wynikającej z opinii biegłego miesięcznej stawki opłat za odbieranie nieczystości stałych i bezspornej liczby osób zamieszkujących w lokalu, uznać trzeba, że w okresie czasu objętym podstawą faktyczną powództwa należności te wynosiły 490,32 zł. W konsekwencji całość należnego G. Ś. odszkodowania zamyka się kwotą 10.001,78 zł.

Powyższe rozważania skutkują koniecznością zmiany zaskarżonego orzeczenia, choć nie zostaje w ten sposób uwzględniony pełen zakres wniosków apelacyjnych. Korekta dokonana na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. polegać musi na obniżeniu zasądzonej na rzecz powódki należności do kwoty 10.001,78 zł, zaś w pozostałym zakresie powództwo

podlega oddaleniu. Zmiana orzeczenia merytorycznego powoduje też konieczność zmodyfikowania rozstrzygnięcia dotyczącego kosztów postępowania i kosztów sądowych wskutek oparcia go na podstawie prawnej w postaci art. 100 k.p.c. Skoro powódka żądała zasądzenia na jej rzecz kwoty 11.000,00 zł, a jej żądania uwzględniono ostatecznie do wysokości kwoty 10.001,78 zł, to wygrała sprawę w 90,93 % ( $10.001,78 \text{ zł} : 11.000,00 \text{ zł} \times 100 \% = 90,93 \%$ ). Koszty poniesione w toku postępowania pierwszoinstancyjnego poniesione przez G. Ś. wyniosły – jak trafnie wyliczył Sąd I instancji – 3.767,00 zł, a koszty poniesione przez stronę pozwaną – 2.400,00 zł jako wynagrodzenie reprezentującego ją pełnomocnika, obliczone w oparciu o § 6 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 490 ze zm.), łącznie daje to 6.167,00 zł. Przy zastosowaniu zasady stosunkowego rozdzielenia kosztów, wynikającej z art. 100 k.p.c., pozwana winna ponieść koszty w wysokości 90,93 % tej sumy, a więc 5.607,65 zł ( $6.167,00 \text{ zł} \times 90,93 \% : 100 \% = 5.607,65 \text{ zł}$ ). Ponieważ w rzeczywistości wyłożyła jedynie 2.400,00 zł, ma obowiązek zwrócić swej przeciwniczce procesowej kwotę 3.207,65 zł ( $5.607,65 \text{ zł} - 2.400,00 \text{ zł} = 3.207,65 \text{ zł}$ ). Proporcjonalnie do stopnia uwzględnienia ich stanowisk strony powinny – w myśl art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 623) w związku z art. 100 k.p.c. – zwrócić na rzecz Skarbu Państwa także pokryte w toku procesu koszty sądowe. Z wyłożonej kwoty 158,77 zł na pozwaną przypada 144,37 zł ( $158,77 \text{ zł} \times 90,93 \% : 100 \% = 144,37 \text{ zł}$ ), a na powódkę pozostała część tej sumy, czyli 14,40 zł ( $158,77 \text{ zł} - 144,37 \text{ zł} = 14,40 \text{ zł}$ ), przy czym ta ostatnia należność zostaje ściągnięta z roszczenia zasądzonego na rzecz G. Ś..

Ponieważ wniesiona apelacja nie okazała się w całości zasadna, ulega w pozostałym zakresie oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego również orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. Złożyły się na nie – po stronie powodowej wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 600,00 zł, obliczone na podstawie § 10 ust. 1 pkt. 1 w związku z § 2 pkt. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804) w brzmieniu sprzed dnia 27 października 2016 r., zaś po stronie pozwanej wynagrodzenie pełnomocnika w tej samej kwocie oraz opłata od apelacji wynosząca 123,00 zł – razem daje to 1.323,00 zł. Wartość przedmiotu zaskarżenia wynosiła 2.460,00 zł, a Sąd odwoławczy zmniejszył przyznane powódce odszkodowanie o 998,22 zł – apelacja okazała się zatem zasadna w 40,58 % ( $998,22 \text{ zł} : 2.460,00 \text{ zł} \times 100 \% = 40,58 \%$ ) i taka część łącznych kosztów postępowania winna przypaść na powódkę. Daje to 537,00 zł ( $1.323,00 \times 40,58 \% \times 100 \% \approx 537,00 \text{ zł}$ ), a ponieważ G. Ś. wyłożyła kwotę 600,00 zł, należy zasądzić na jej rzecz od strony skarżącej różnicę pomiędzy tymi kwotami, czyli 63,00 zł ( $600,00 \text{ zł} - 537,00 \text{ zł} = 63,00 \text{ zł}$ ).

Na podstawie art. 350 § 1 i 3 k.p.c. Sąd II instancji z urzędu sprostował zaskarżony wyrok, ponieważ wystąpiła w nim oczywista omyłka co do nazwiska powódki.