

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 3 września 2014 roku***

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny- Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SO Krzysztof Godlewski

Sędzia SO Michał Wysocki

Sędzia SO Brygida Łagodzińska ( spr.)

Protokolant: p.o. staż. Barbara Zomer

po rozpoznaniu w dniu 29 sierpnia 2014 roku w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa G. L. i L. G. (1)

przeciwko G. S. i K. S.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez obie strony

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 27 stycznia 2014 roku

sygn. akt IC 1428/12

1. oddała obie apelacje;
2. zasądza od powodów na rzecz pozwanych kwotę 1.200 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

/-/ M. Wysocki/-/ K. Godlewski/-/ B. Łagodzińska

## UZASADNIENIE

Powodowie G. L. i L. G. (1) pozwem z dnia 15 października 2012 r. wnieśli o nakazanie pozwanym G. i K. S., aby opuścili i opróżnili z osób i rzeczy lokal mieszkalny oznaczony nr (...) przy ul. (...) w P. i aby wydali go do rąk powodów oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów zaległych opłat z tytułu bezumownego korzystania z lokalu i opłat związanych z korzystaniem z lokalu w kwocie 10.392,13 zł wraz z odsetkami, a nadto o obciążenie pozwanych kosztami postępowania sądowego według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 2.520 zł oraz opłaty w wysokości 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W odpowiedzi na pozew G. i K. S. wnieśli o odrzucenie pozwu w zakresie żądania eksmisji pozwanych, albowiem eksmisja wobec pozwanych została orzeczona prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego (...)w P. z dnia 19 lutego 2012 r., w sprawie o sygn. I C (...). Nadto, pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w pozostałym zakresie, jak

również obciążenie powodów kosztami postępowania sądowego, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W piśmie z dnia 12 kwietnia 2013 r. powodowie cofnęli powództwo w stosunku do pozwanych w zakresie żądania eksmisji i wnieśli o nieobciążanie powodów kosztami w tym zakresie w razie złożenia takiego wniosku ze strony pozwanych, z uwagi na to, że o wyroku eksmisyjnym powodowie powzięli wiedzę z odpowiedzi na pozew złożonej w niniejszej sprawie i brak winy po ich stronie w skierowaniu pozwu w tym zakresie.

W piśmie z dnia 26 kwietnia 2013 r. pozwani wyrazili zgodę na cofnięcie powództwa w zakresie żądania eksmisji, nadto wnieśli o obciążenie powodów kosztami procesu i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego w zakresie cofniętego powództwa.

W piśmie z dnia 25 kwietnia 2013 r. powodowie ograniczyli powództwo w zakresie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu i podali, że domagają się zasądzenia solidarnie od pozwanych na rzecz powodów zaległych opłat z tytułu bezumownego korzystania z lokalu i opłat w łącznej kwocie 6.928,01 zł wraz z odsetkami.

W piśmie z dnia 10 maja 2013 r. pozwani wyrazili zgodę na częściowe cofnięcie powództwa oraz wnieśli o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego w zakresie cofniętego powództwa.

Postanowieniem z dnia 27 maja 2013 r. Sąd Rejonowy w punkcie 1. umorzył postępowanie w części dotyczącej: żądania nakazania pozwany, aby opuścili i opróżnili z osób i rzeczy lokal mieszkalny oznaczony nr (...) położony w budynku oznaczonym nr (...) przy ul. (...) w P. i aby wydali go do rąk powodów oraz żądania zasądzenia od pozwanych na rzecz powodów w zakresie przekraczającym żądanie zasądzenia kwoty 6.928,01 zł wraz z odsetkami ustawowymi. W punkcie 2. postanowienia Sąd Rejonowy zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 720 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w zakresie dotyczącym cofniętego powództwa.

W piśmie procesowym z dnia 10 czerwca 2013 r. powodowie wskazali, że łączna należna miesięcznie od powodów kwota to suma 1.484,59 zł, na którą składają się: 1.379,08 zł - tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oraz 105,51 zł tytułem opłat za świadczenia, w tym: za zimną wodę - 34,92 zł, za ścieki i kanalizację - 47,61 zł i za śmieci - 22,98 zł.

Na rozprawie w dniu 5 sierpnia 2013 r. pełnomocnik powoda wskazał, że rozszerza żądanie pozwu, domagając się zapłaty tytułem czynszu za okres od listopada 2012 roku do lipca 2013 roku kwoty 13.361,31 zł.

W piśmie procesowym z dnia 7 sierpnia 2013 r. strona powodowa zmodyfikowała powództwo, w ten sposób, że ponad dotychczas dochodzoną kwotę wniosła o zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów kwoty 13.361,31 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu powodów za okres od listopada 2012 r. do lipca 2013 r. wg stawki 1.484,59 zł za miesiąc, wskazując jednocześnie, że w pozostałym zakresie żądanie pozwu pozostaje bez zmian.

Pismem z dnia 19 sierpnia 2013 r. strona powodowa wskazała, że rozszerza powództwo i wnosi o solidarne zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów zaległych opłat z tytułu bezumownego korzystania z lokalu i opłat w łącznej kwocie 20.289,32 zł wraz z ustawowymi odsetkami.

W piśmie z 27 sierpnia 2013 r. pozwani podtrzymali dotychczasowe stanowisko, jednocześnie wskazując, że kwestionują powództwo także w zakresie rozszerzonym zarówno co do zasady, jak i co do wysokości

Wyrokiem z dnia 27 stycznia 2014 r. Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu w punkcie 1. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwotę 963,78 zł wraz z ustawowymi odsetkami, w punkcie 2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie, w punkcie 3. kosztami procesu obciążył powodów w 95%, a pozwanych w 5% i z tego tytułu zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 2.131,15 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

***Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne***

### ***i rozważania Sądu pierwszej instancji:***

Powodowie G. L. i L. G. (1) są współwłaścicielami nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), w której znajduje się lokal nr (...). Powodowie nabywali udziały w nieruchomości sukcesywnie. Pierwsza z umów nabycia udziałów została zawarta w dniu 19 kwietnia 2012 r., kiedy powodowie nabyli po 1/8 udziałów we współwłasności nieruchomości każdy, a druga obejmująca nabycie po 3/8 udziałów każdy została zawarta w dniu 27 czerwca 2012 r. Wcześniej zarząd budynkiem przy ul. (...) w P. sprawowało (...)Przedsiębiorstwo (...) S.A. w P.. Od dnia 20 kwietnia 2012 r. administratorem budynku był P. Ś.. Pozwani posiadali tytuł prawny do lokalu nr (...) nadany im na mocy decyzji administracyjnej o przydziale nr (...) z dnia 15 listopada 1988 r. Powierzchnia tego lokalu wynosi 121,95 m<sup>(( 2))</sup>. Z uwagi na zaległości czynszowe pismem z dnia 22 grudnia 2008 r. wypowiedziano pozwanym umowę najmu ze skutkiem na dzień 28 lutego 2009 r. Prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego (...) w Poznaniu z dnia 19 lutego 2010 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I C (...) nakazano pozwanym, aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi - (...)Przedsiębiorstwu (...)S.A. w P. lokal mieszkalny nr (...), położony w P. przy ul. (...). Małżonkom S. przyznano uprawnienie do lokalu socjalnego, a wykonanie wyroku wstrzymano do czasu złożenia przez Miasto P. oferty najmu lokalu socjalnego. Miasto P. do okresu, którego dotyczy niniejsza sprawa nie złożyło pozwanym takiej oferty, a pozwani, mimo kierowanych do nich wezwań do opróżnienia lokalu z dnia 19 lipca 2012 r., a następnie do wydania kluczy z dnia 10 września 2012 r., nadal zajmowali sporny lokal. Pozwani nie uiszczali odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu ani z tytułu opłat eksploatacyjnych. Od stycznia 2012 r. wysokość opłat wynosiła 1.484,59 zł w tym opłaty za świadczenia w łącznej kwocie 105,51 zł, tj. za: zimną wodę za 2 osoby - 34,92 zł, ścieki i kanalizację za 2 osoby - 47,61 zł, śmieci za 2 osoby - 22,98 zł. Po objęciu administracji nieruchomości przy ul. (...) w P. przez P. Ś. w kamienicy rozpoczęły się prace, które sugerowały rozpoczęcie remontu budynku. Robotnicy zaangażowani przez P. Ś. zdemontowali domofon, drzwi wejściowe do kamienicy i bramę, a także rozpoczęli usuwanie z pomieszczeń strychowych znajdujących się tam rzeczy i składowanie ich na podwórzu kamienicy, co spowodowało utrudnienia w korzystaniu z podwórza, a nadto istotnie ograniczyło dostęp do śmietnika. Na terenie podwórza zrobiono wykop, który został zabezpieczony dopiero w lipcu 2012 r. po interwencji (...) Inspektora (...). Zarządca zaprzestał wywożenia śmieci. W czerwcu 2012 r. na klatce schodowej umieszczono szarfę pogrzebową z napisem „ostatnie pożegnanie”. Pracownicy administratora od początku zachowywali się wulgarnie wobec mieszkańców, kopali w drzwi, dzwoniли dzwonkiem. Lokatorzy czuli się zastraszeni. Klatka schodowa została zastawiona przedmiotami pochodzącymi ze strychu, zalegał w niej gruz, co powodowało utrudnienia w przemieszczaniu się po schodach. W czerwcu 2012 r. został także odłączony gaz, co administrator tłumaczył ulatnianiem się gazu, jednak po kontroli nie stwierdzono zagrożenia, gaz nie został jednak ponownie podłączony. W dniu 5 lipca 2012 r. na skutek rozmontowania przez zarządcę fragmentów instalacji odłączono dopływ wody do kamienicy. Mimo stwierdzenia przez eksperta powołanego na wniosek Inspektora (...), że instalacja jest w zadowalającym stanie technicznym, woda nie została ponownie podłączona. Pozwani, żeby móc się w nią zaopatrzyć, musieli przynosić ją sobie w baniakach, pokonując odległość ok. 150 m od budynku. W dniu 6 lipca 2012 r. jeden z lokatorów kamienicy zawiadomił (...) Inspektora (...) o rozbiórce jednej ze ścian budynku oraz zagrożeniu katastrofą budowlaną. Po przybyciu na miejsce Inspektor stwierdził zagrożenie bezpieczeństwa użytkowników budynku z powodu rozbiórki ściany, ponieważ w przypadku silniejszych podmuchów wiatru istniało zagrożenie oderwania połaci dachu i przedostawanie się wody do budynku. Także w lipcu 2012 r. zostały powyrywane prowadzone w ścianie klatki schodowej kable konieczne do doprowadzenia Internetu, telefonu i telewizji. W wyniku jednej z kontroli Inspektor (...)stwierdził przewiercenie płyt stropowych nad jednym z lokali, co doprowadziło do zalewania mieszkań na niższych kondygnacjach. W listopadzie 2012 r. odcięto prąd na klatce schodowej, a dniu 24 grudnia 2012 r. także w mieszkaniach. Po około tygodniu prąd przywrócono. W ramach postępowania administracyjnego wydawane były liczne decyzje. I tak: postanowieniem o nr (...) (...) Inspektora (...)dla Miasta P. z dnia 6 lipca 2012 r. nakazano wstrzymanie prowadzenia robót budowlanych polegających na rozbiórce części budynku mieszkalnego wielorodzinnego w P. przy ul. (...), tj. prostopadłej do ul. (...) ściany zewnętrznej części poddasza, wykonywanych bez wymaganego pozwolenia na budowę (rozbiórkę) oraz nakazującym wykonanie niezbędnych zabezpieczeń poprzez: wypełnienie płytą (...) przestrzeni pozostałej po rozebranej ścianie części poddasza w/w budynku oraz usunięcie materiałów pozostałych po rozbiórce z połaci dachu, która bezpośrednio przylega do miejsca, w którym istniała rozebrana ściana. Po kontroli w dniu 11 lipca 2021 r. Inspektor stwierdził, że jego polecenie nie zostało wykonane. Decyzją o nr (...) (...) Inspektora (...)dla Miasta P. z

dnia 12 lipca 2012 r. nakazano powodom: naprawić uszkodzone fragmenty gzymsów, oczyścić z rdzy i zakonserwować elementy konstrukcyjne płyt balkonowych oraz uzupełnić ubytki wierzchnich warstw tych płyt, odtworzyć brakujące elementy balustrad balkonowych, uszkodzonych podczas montażu rusztowania, wyrównać nawierzchnię dziedzińca, naprawić skorodowane rynny, rury spustowe i obróbki blacharskie, w tym opierzenia płyt balkonowych, uszczelnić pokrycie dachowe, z uwzględnieniem uszkodzeń powstałych w wyniku rozbiórki ściany poddasza wykonanej w dniu 6 lipca 2012 r., usunąć otwory wywiercone w stropie nad lokalem mieszkalnym nr (...), usunąć przyczynę powstawania zacieków na suficie i ścianach lokalu nr (...), wykonać wentylację grawitacyjną kuchni w lokalu mieszkalnym nr (...), uszczelnić instalację gazową przy zamknięciu zaworu stożkowego przed gazomierzem lokalu nr (...), umieścić w puszkach wystające przewody instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku i uzupełnić brakujące tynki kominów ponad dachem. Termin wykonania w/w obowiązków został określony na dzień 31 sierpnia 2012 r. Decyzją o nr (...) (...) Inspektora (...) dla Miasta P. z dnia 23 lipca 2012 r., zmienioną decyzją z dnia 13 września 2012 r. o nr (...), nakazano powodom: usunięcie nieprawidłowości w części budynku poprzez skucie bardzo mocno nasiąkniętego wodą tynku na suficie pomieszczenia kuchni w lokalu mieszkalnym nr (...), który wywołuje zagrożenie życia i zdrowia ludzi oraz mienia w terminie do dnia 30 września 2012 r. Decyzją o nr (...) (...) Inspektora (...) dla Miasta P. z dnia 4 września 2012 r. nakazano powodom przywrócenie części budynku mieszkalnego, wielorodzinnego pod adresem przy ul. (...) w P. do stanu poprzedniego poprzez odbudowę prostopadłej do ul. (...) ściany zewnętrznej części poddasza z użyciem materiału odpowiadającego parametrami technicznymi materiałowi, z którego wykonana była pierwotna ściana. Decyzją o nr (...) (...) Inspektora (...) dla Miasta P. z dnia 5 września 2012 r. odmówiono powodowi L. G., reprezentowanemu przez P. Ś., wyłączenia z użytkowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. (...) w P.. Decyzją o nr (...) (...) Inspektora (...) dla Miasta P. z dnia 21 września 2012 r. nakazano powodom przywrócić sprawność techniczną wewnętrznej instalacji wody w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, znajdującym się przy ul. (...) w P. poprzez uzupełnienie brakujących elementów wewnętrznej instalacji wody w piwnicach w terminie 30 dni od dnia, kiedy decyzja stanie się ostateczna. Od sierpnia 2012 r. lokatorzy zablokowali dostęp do kamienicy osobom obcym. Wobec P. Ś. został wydany przez Prokuratora zakaz zbliżania się do kamienicy. W okresie od 19 kwietnia 2012 r. do 4 lipca 2012 r. możliwy do uzyskania wolnorynkowy czynsz z tytułu najmu lokalu nr (...) położonego w P. przy ul. (...) wynosił miesięcznie dla powierzchni użytkowej 121,95m<sup>(2)</sup> - 1.172 zł. W okresie od 5 lipca 2012 r. do 31 lipca 2013 r. nie było możliwości uzyskania rynkowego czynszu najmu za ten lokal. Stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dołączonych do akt dokumentów. Ich autentyczności żadna ze stron nie kwestionowała, a Sąd nie miał podstaw, aby czynić to z urzędu. Sąd pierwszej instancji dał wiarę zeznaniom świadka P. Ł. pełniącego w P. funkcję (...) Inspektora (...) w całości, albowiem świadek z racji sprawowania swojej funkcji był wielokrotnie na terenie kamienicy, z kontroli sporządzał dokumentacje, a nadto były przez niego wydawane stosowne decyzje. Jego zeznania pokrywały się z dokumentacją przedłożoną do akt sprawy i korelowały z zeznaniami pozwanych, były one spójne, szczegółowe i logiczne. Sąd Rejonowy przy ustalaniu stanu faktycznego nie oparł się na zeznaniach świadków R. G. oraz A. W.. Osoby te jako współpracownicy świadka - (...) miały zeznawać na okoliczność chęci wynajmu lokali w kamienicy przy ul. (...) w P.. W ocenie Sądu przejawiana przez świadków chęć wynajmu lokali była pozorna i deklarowana jedynie na potrzeby niniejszego postępowania. Zeznaniami świadka P. Ś. Sąd Rejonowy dał wiarę tylko co do okoliczności pozostających pomiędzy stronami bezspornymi. Jego zeznania nie zostały potwierdzone przez pozostały materiał dowodowy, zarówno dokumenty, jak i zeznania świadka P. Ł. i pozwanych. Na przymiot wiarygodności zasługiwały zeznania pozwanych G. S. i K. S., którzy opisali stan kamienicy w spornym okresie i zakłócenia w korzystaniu z mieszkań znajdujących się w tej kamienicy. Zeznania pozwanych znalazły potwierdzenie w treści wyżej opisanych i ocenionych jako wiarygodne zeznań świadka P. Ł., jak również w treści dokumentacji zgromadzonej w sprawie. Odnośnie twierdzeń pozwanych, że opłacali należności za wodę, Sąd stwierdził, że pozwani podawali w tym zakresie sprzeczne informacje, ponieważ w trakcie zeznań informacyjnych pozwana przyznała, że nie uiszczała opłat za media. Sąd pierwszej instancji dopuścił z urzędu dowód z opinii biegłego sądowego z dziedziny wyceny nieruchomości. Argumentując swoje stanowisko wskazał, że Sąd posiada uprawnienie do dopuszczenia dowodu niewskazanego przez strony, gdy według jego oceny zebrany w toku sprawy materiał dowodowy nie wystarcza do jej rozstrzygnięcia. Dopuszczenie przez sąd dowodu z urzędu nie może być więc uznane za działanie naruszające zasady bezstronności sądu i równości stron, nie można bowiem sądowi zrzucić, że działając w ramach przysługującego mu uprawnienia, realizuje cel wydania słusznego wyroku, zgodnego z rzeczywistym stanem rzeczy. W opinii Sądu zaistniała konieczność

zaczerpnienia fachowej wiedzy z uwagi na to, że z materiału dowodowego przedstawionego przez strony wynikało wysokie prawdopodobieństwo, że lokal miał tak poważne wady, że w istocie nie nadawał się co najmniej w części okresu objętego pozwem do wynajmu i w konsekwencji nie powinny być pobierane za niego jakiegokolwiek opłaty, a nadto wobec faktu, że Sąd powziął wątpliwość co do wiarygodności dowodów mających świadczyć o zasadności stanowiska strony powodowej. Z uwagi na to Sąd Rejonowy dopuścił z urzędu dowód z opinii biegłego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości w celu ustalenia, czy w ogóle, a jeśli tak to w jakiej wysokości możliwe było uzyskanie czynszu najmu za lokal położony w P. przy ul. (...) w okresie od 19 kwietnia 2012 roku do lipca 2013 roku. W opinii pisemnej z dnia 22 listopada 2013 r. biegła sądowa B. W. wskazała, że w okresie od 19 kwietnia 2012 roku do 4 lipca 2012 roku możliwy do uzyskania czynsz z tytułu najmu lokalu nr (...) położonego w P. przy ul. (...) wynosił miesięcznie dla powierzchni użytkowej 121,95m<sup>(2)</sup> - 1.172 zł. Natomiast według biegłej w okresie od 5 lipca 2012r. do 31 lipca 2013 r. w ogóle nie było możliwości uzyskania rynkowego czynszu najmu z przedmiotowego lokalu. Biegła wskazała, że w okresie od 19 kwietnia 2012 r. lokal posiadał sprawne instalacje techniczne i nieograniczony dostęp do wody, a wszelkie działania na nieruchomości mogły być i były interpretowane jako prace remontowe, natomiast uciążliwości z nich wynikające zostały uwzględnione w procesie szacowania stawki czynszu. Natomiast w okresie od 5 lipca 2012 r. do 31 lipca 2013 r. lokal posiadał sprawne instalacje techniczne, lecz ograniczony został dostęp do mediów, a w szczególności wody, nie przystąpiono do rzekomo planowanych i niezbędnych prac remontowych, a podjęte w tym kierunku działania w istotny sposób utrudniały korzystanie z budynku przez osoby w nim zamieszkujące, nagłościny został również konflikt właścicieli z lokatorami, co ostatecznie uniemożliwiło jego wynajęcie na cele mieszkaniowe tj. zgodnie z funkcją nieruchomości. W opinii uzupełniającej z dnia 2 stycznia 2014 r. biegła wskazała, iż zgodnie z dokumentacją zgromadzoną przez (...) dla Miasta P. pierwsze interwencje tego organu miały miejsce 13 czerwca 2012 r. i 22 czerwca 2012 r., a ich celem było stwierdzenie legalności prowadzonych prac remontowych, natomiast pierwsze decyzje podjęte zostały 6 i 12 lipca 2012 r., przy czym żadna z decyzji nie wyłączyła z użytkowania całego budynku. Biegła stwierdziła, że w początkowym okresie wszelkie działania na nieruchomościach mieszkalnych mogły być i były interpretowane jako prace remontowe. Wskazała też, że pierwsze informacje w prasie pojawiały się wraz z zawiadomieniem (...). Zdemontowanie domofonu, włamanie do piwnic i pomieszczeń strychowych, które uznano za pewną uciążliwość, nie wyłączały możliwości najmu jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego. Odłączenie gazu, mimo sprawnej instalacji wykazało, że w wyniku przeprowadzonego w czerwcu 2012 r. przeglądu technicznego instalacji gazowej od kurka głównego do instalacji w mieszkaniach i lokalach użytkowych wydano zalecenie wymiany lub konserwacji w każdym lokalu zaworu stożkowego I przed gazomierzem, a w wyniku kontroli lokalu nr (...) stwierdzono nieszczelność ww. zaworu, co w połączeniu z brakiem dostępu do lokali stało się podstawą do odłączenia dopływu gazu do budynku. Zdaniem biegłej instalacja gazowa nie jest obecnie postrzegana jako wyposażenie niezbędne dla użytkownika. Biegła uwzględniła to ograniczenie w opinii, jednak nie uznała za warunek konieczny dla skutecznego wynajmu. Biegła wskazała, że zgadza się z tym, że każde działanie było interpretowane jako celowe działanie mające na celu dokuczenie lokatorom, jednak zadaniem biegłego było zbadanie rynku, a nie nastrojów panujących wśród lokatorów kamienicy. Biegła podała, że za niemożliwość realnego wynajęcia spornego lokalu na wolnym rynku odpowiada brak wyposażenia w instalację wodną oraz potwierdzone przez organy niezgodne z prawem działania pełnomocników właścicieli nieruchomości, które to dopiero w sposób pośredni doprowadziły do powstania „złej prasy”. Biegła podała, że 100% badanych określiło za warunek konieczny podłączenie mediów, natomiast 14% respondentów pomimo upublicznionego konfliktu właścicieli z lokatorami wskazywała na oczekiwaną zniżkę czynszu w wysokości od 40 do 80%, niezależnie od cech użytkowych lokalu. Wskazywany przez powodów fakt „złej prasy” nie był jedynym i podstawowym atrybutem, na podstawie którego stwierdzono brak możliwości najmu przedmiotowego lokalu. Biegła zwróciła uwagę, że wskazany przez powoda fakt, iż w spornym czasie doszło do wynajmu kilku lokali na podstawie załączonych umów, każdorazowo uzależniony był od dostarczenia do lokalu ciepłej i zimnej wody, którego to warunku powód nie był w stanie zrealizować, z uwagi na odcięcie całego budynku od dostawy wody. Przedmiotowe umowy nie dotyczyły zatem lokali o stanie technicznym porównywalnym z lokalem stanowiącym przedmiot analizy i nie mogły nawet stanowić podstawy do ewentualnej analizy porównawczej. Odnośnie stwierdzenia przez stronę, iż nieuprawnionym było odniesienie się do danych pochodzących z zasobu mieszkaniowego (...), biegła wskazała, że taka metoda była w pełni uprawniona wobec twierdzenia powodów, iż wysokość roszczenia określona została w oparciu o stawkę czynszu nałożonego na pozwanych przez wcześniej administrującą nieruchomością (...)

S.A., a w tego wyniku przedstawiono wprowadzone uchwałami Rady Miasta normy w przedmiocie stanu lokali oraz wysokości stawek czynszu. Biegła wskazała również, iż dochodzony przez stronę powodową czynsz nie został określony na podstawie ww. unormowań jak w sprawie wywozła strona powodowa, lecz określony został w oparciu o uchwałę nr (...) Zarządu (...) S.A. z 28 sierpnia 2009 r., zgodnie z którą ustalono stawkę czynszu dla lokali położonych w budynkach o nieregulowanym stanie prawnym, nadto strona powodowa powołała się na wykaz lokali przeznaczonych do remontu, a stanowiących przedmiot postępowań mających na celu wyłonienie najemcy, pomijając fakt, iż były one w opinii również przedmiotem badania, w wyniku którego stwierdzono, iż umowy najmu, a co za tym idzie czynsz najmu pobierany był przez (...) w przedmiotowych sytuacjach dopiero po wykonaniu przez oferenta zalecanych remontów w okresie nie dłuższym niż 6 miesięcy, na który to okres lokal był udostępniany oferentowi bez wynagrodzenia w formie czynszu. Na rozprawie w dniu 13 stycznia 2014 r. celem wyjaśnienia wątpliwości stron co do treści opinii Sąd dopuścił dowód z uzupełniającej opinii biegłej. Biegła wskazała, że według jej wiedzy, zgodnie z aktami sprawy oraz aktami Powiatowego Inspektora Budowlanego prace remontowe ostatecznie nie były kontynuowane. Jednak zarówno w kwietniu, jak i w maju 2012 r. potencjalny najemca nie mógł wiedzieć, czy remont będzie prowadzony dalej, a okoliczność tę stwierdził Inspektor (...) dopiero 5 lipca 2012 r. Biegła wskazała, kiedy i jakie prace zgodnie z materiałem zgromadzonym w aktach zostały rozpoczęte. Podkreśliła, że toczenie się prac remontowych to sytuacja normalna, po tym, jak pojawia się nowy właściciel, normalnym jest również strach dotychczasowych najemców wynajmujących lokale na preferencyjnych warunkach. W kwietniu i maju 2012 r. nazwisko P. Ś. nie było potencjalnie rozpoznawane, nie było ono rozpoznawalne przed nagłośnieniem sytuacji w kamienicy przy (...) przez prasę. Wskazała, że trwające prace i atmosferę wśród lokatorów, o którym wiedzę nabyło społeczeństwo w czerwcu potraktowała jako utrudnienia wpływające na stawkę czynszu. Podstawowym kryterium, które zaważyło obok wskazanych czynników na wnioski końcowe opinii co do okresu po 5 lipca 2012r. było odcięcie wody. Brak wody zgodnie z przeprowadzonym przez biegłą badaniem i jej opinią to 100% czynnik decydujący o niemożliwości faktycznego wynajmu lokalu. W lokalach socjalnych dostęp do wody musi być zapewniony w odległości do 30 m. W mieście powiatowym takim jak P., gdzie rynek najmu jest bogaty, nie można wynająć lokalu bez dostępu do wody. Biegła odnośnie odcięcia dostępu gazu wskazała, że lokal miał kuchenkę gazową, co umożliwiałoby podłączenie butli. W ocenie Sądu Rejonowego sporządzona na potrzeby niniejszego postępowania pisemna opinia biegłej sądowej wraz z jej pisemnym i ustnym uzupełnieniem była całkowicie przydatna dla rozstrzygnięcia przedmiotu sporu. Oceniając tę opinię, Sąd pierwszej instancji dokonał jej kontroli pod względem zgodności wniosku z zasadami logiki, poziomu wiedzy biegłego, sposobu motywowania stanowiska i podstaw opinii. Pisemna opinia biegłego wraz z pisemnym i ustnym uzupełnieniem była szczegółowa, zaprezentowane w niej ustalenia poparte zostały wszechstronną analizą, a wszystkie wnioski zostały należycie uzasadnione. Logiczność i trafność wywodów biegłej, jak również ich zgodność z zasadami poprawnego wniosku wskazywały, iż autorka opinii dysponuje rzetelną wiedzą specjalistyczną w tej dziedzinie. Biegła w bardzo szczegółowy sposób odniosła się do każdego z zarzutów obydwu stron postępowania. W sposób rzeczowy i całkowicie przekonujący Sąd na piśmie i ustanie uzasadniła swoje stanowisko oraz wyjaśniła wszelkie wątpliwości. Omawiane okoliczności sprawiły, że Sąd Rejonowy podzielił wnioski opinii i przyjął je jako własne, w następstwie czego uznał, że postępowanie dowodowe przeprowadzone w sprawie było w pełni wystarczające dla wydania wyroku. Sąd zważył, że w razie używania lokalu po zakończeniu najmu były najemca czyni to bez podstawy prawnej i wobec tego winien uiszczać opłaty, obejmujące w szczególności wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z najętego przedmiotu. W żadnym przypadku przyznanie w wyroku orzekającym eksmisję prawa do lokalu socjalnego nie oznacza zwolnienia osoby eksmitowanej z obowiązku uiszczenia odszkodowania za zajmowanie lokalu do czasu uzyskania lokalu socjalnego. Generalnie w przypadku używania rzeczy po zakończeniu najmu znajdują zastosowanie przepisy o rozliczeniach między właścicielem a posiadaczem zależnym (art. 230 k.c.), ale tylko wtedy, gdy z przepisów regulujących dany stosunek prawny nie wynika nic innego. Przepisy art. 18 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2005 Nr 31, póź. 266) dotyczące odszkodowania należnego właścicielowi od osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego tworzą w tym zakresie reżim szczególny, wyłączając stosowanie przepisów dotyczących roszczeń uzupełniających od właściciela. Jako zasadę art. 18 ust. 2 przyjmuje, że odszkodowanie odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu na wolnym rynku. Inaczej przedstawia się sytuacja byłego najemcy uprawnionego do lokalu socjalnego, gdy sąd orzekł o wstrzymaniu eksmisji do czasu dostarczenia takiego lokalu. Ponieważ termin uzyskania lokalu może wydłużyć się z przyczyn niezależnych od uprawnionego, o zakresie jego

obowiązku odszkodowawczego decyduje wysokość czynszu, jaki byłby obowiązany opłacać, gdyby stosunek najmu nie wygasł art. 18 ust. 3 ustawy. Oprócz odszkodowania obliczonego stosowanie do wysokości czynszu, art. 18 ust. 2 ustawy przewiduje „odszkodowanie uzupełniające”, które przysługuje właścicielowi, jeśli to pierwsze „nie pokrywa poniesionych strat”, przykładowo chodzi o koszty poniesione przez właściciela z powodu nieuregulowanych przez użytkownika lokalów tzw. opłat niezależnych od właściciela. Odwołanie się przez prawodawcę do kryterium czynszu w ust. 3 artykułu 18 ustawy o ochronie praw lokatorów, jako do podstawy ustalania wysokości odszkodowania wiąże się z ciężarem dowodu, a właściwie ułatwieniami dla powoda w zakresie wykazania wysokości dochodzonego roszczenia. Obiektywizując tę przesłankę, ustawodawca bez wątpienia ułatwia powodowi wykazanie wysokości szkody i doprowadzenie do uwzględnienia jego roszczenia. W ust. 2 artykułu 18 ustawy o ochronie praw lokatorów chodzi o czynsz hipotetyczny, tj. taki, jaki właściciel mógłby uzyskać z tytułu najmu lokalu, czyli czynsz, jaki można w danym czasie uzyskać na rynku, wynajmując lokal o takich samych lub zbliżonych cechach. W ust. 3 powołanego przepisu zostały uregulowane odmienne zasady ustalania wysokości odszkodowania. Ustawodawca całkowicie abstrahuje od teoretycznego i hipotetycznego czynszu, a odwołuje się do realnego czynszu albo innych opłat za używanie lokalu. Podstawowym elementem zastosowania art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów jest uprzednie istnienie umowy o odpłatne używanie lokalu. Na potrzeby ustalania wysokości odszkodowania prawodawca przyjmuje fikcję prawną i zakłada, że ów stosunek prawny nadal istnieje. Konstrukcja art. 18 ust. 3 sprowadza się do tego, że w rozumieniu tego przepisu szkoda polega na nieuzyskaniu czynszu od dotychczasowych lokatorów. Odszkodowanie ma zatem zrekompensować osobie uprawnionej do takiego odszkodowania szkodę polegającą na tym, że gdyby nadal istniał stosunek prawny, to uzyskiwałaby ona określone korzyści. W sprawach opartych o art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów powód musi zatem wykazać jedynie, jaka była wysokość ostatniego czynszu. Skoro dla celów ustalania wysokości odszkodowania z art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów należy przyjąć fikcję prawną, zakładając, że stosunek prawny najmu nadal istnieje, podniesienie przez stronę pozwaną w procesie zarzutów odnoszących się do znaczenia istnienia wad lokalu dla niweczenia obowiązku płatności „czynszu-odszkodowania” powodowało, że Sąd obowiązany był zbadać zasadność tych zarzutów. W tym kontekście zarzuty pozwanych z odpowiedzi na pozew i dalszych pism procesowych należało potraktować jako w istocie formułowanie twierdzenia, że powodowie nie wykonali swego obowiązku z art. 659 §1 k.c. w zw. z art. 662 k.c., tj. że nie można uznać, by powodowie w spornym okresie udostępniali lokal pozwanym do używania w stanie przydatnym do umówionego użytku i w związku z tym, skoro powodowie ze swej strony nie wykonywali podstawowego obowiązku wynajmującego, to nie mogli domagać się zapłaty czynszu od pozwanych traktowanych jako najemcy w drodze odwołania się do fikcji prawnej na potrzeby zastosowania normy art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów. Sąd Rejonowy uznał, iż jego zadaniem było zweryfikowanie zasadności takiego twierdzenia, tj. zbadanie, czy rzeczywiście można uznać, że powodowie w spornym okresie nie udostępniali pozwanym przedmiotowego lokalu do umówionego użytku, naruszając obowiązki ustawowe w tym zakresie w takim stopniu, że nie można uznać, by należał się im „czynsz”, bądź w takim stopniu, że wady lokalu sprawiły, że pozwani, gdyby najem nadal trwał mogliby domagać się odpowiedniego obniżenia czynszu, przy czym w takiej sytuacji należało ustalić konkretną kwotę obniżenia „czynszu”. Zgodnie z unormowaniem zawartym w art. 664 § 1 k.c. (stosowanym w niniejszej sprawie przy założeniu fikcji prawnej, że najem nadal by trwał) odpowiedzialność wynajmującego wobec najemcy powstaje wtedy, gdy przedmiot najmu ma takie wady, które ograniczają jego przydatność do umówionego użytku. Nie chodzi przy tym o wady uniemożliwiające korzystanie z przedmiotu najmu w sposób przewidziany w umowie, ale jedynie o ograniczenie przydatności do umówionego użytku. Rzecz wynajmowana ma bowiem dalej być przez najemcę używana, a jedynie najemca może żądać obniżenia czynszu za czas trwania wad. Obniżenie to ma być „odpowiednie”, a więc zakres i skutki odpowiedzialności wynajmującego zależą od wielkości i rodzaju wady przedmiotu najmu. W myśl art. 662 k.c., wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Stan przydatności do umówionego użytku to stan odpowiedni ze względu na określony w umowie sposób i cel używania rzeczy. Jeżeli umowa nie zawiera wyraźnych ustaleń, stan oddawanej najemcy rzeczy powinien być taki, aby nadawała się do użytku, jakiemu zwykle służy zgodnie z jej właściwościami i przeznaczeniem. Z kolei art. 6a ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego stanowi, że wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami. Sąd Rejonowy

ustalił, że lokal zajmowany przez pozwanych, jako przedmiot najmu, którego istnienie przyjmuje się jako fikcję prawną dla potrzeb zastosowania art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, miał wady, których istota sprowadzała się w okresie od 19.04.2012 r. do 4.7.2012 r. do tego, że lokal ten znajdował się w budynku, w którym toczyły się bardzo uciążliwe dla lokatorów prace remontowe, w podwórzu którego to budynku urządzono wykop i zsył materiałów ze strychu kamienicy, z którego to budynku zaprzestano wywożenia śmieci i w którym w czerwcu 2012 r. odłączono dopływ gazu. Natomiast w okresie od 5.07.2012 r. dodatkowo lokal, tak jak i cała kamienica, został pobawiony dostępu do wody. Stwierdzenie stopnia, w jakim ustalone przez Sąd wady lokalu uzasadniały roszczenie o obniżenie „czynszu” (art. 664 § 1 k.c.), czy uzasadniały sformułowanie zarzutu, że powodowie w ogóle nie spełnili obowiązku z art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 662 § 1 k.c. wymagało wypowiedzi biegłego, ponieważ dotyczyło wiadomości specjalnych z dziedziny szacowania wartości czynszów należnych za najem lokali mieszkalnych (art. 278 § 1 k.p.c.). Z uwagi na całokształt spornych okoliczności niniejszej sprawy i zgromadzony materiał dowodowy Sąd Rejonowy dopuścił z urzędu dowód z opinii biegłego celem ustalenia, czy przy uwzględnieniu całokształtu materiału dowodowego sprawy w okresie objętym powództwem istniała możliwość wynajęcia spornego lokalu, a jeśli tak, to czynsz w jakiej wysokości (o ile obniżony przez istnienie wad lokalu) mogliby pobierać powodowie. Z wniosków opinii biegłej B. W., które to Sąd przyjął jako własne, wynika, że w okresie od 19 kwietnia 2012 r. do 4 lipca 2012 r. możliwy do uzyskania czynsz z tytułu najmu lokalu nr (...) położonego w P. przy ul. (...) przy uwzględnieniu wad lokalu wynosił miesięcznie 1.172 zł. Natomiast w okresie od 5 lipca 2012 r. do 31 lipca 2013 r. według biegłej nie było możliwości uzyskania rynkowego czynszu najmu. Głównym czynnikiem decydującym o uznaniu, że w okresie od 5 lipca 2012 r. do 31 lipca 2013 r. nie było możliwości uzyskania rynkowego czynszu najmu, było pozbawianie pozwanych jak i pozostałych lokatorów kamienicy dostępu do wody. Jednym z obowiązków, którym obciążony jest także wynajmujący względem najemcy, jest obowiązek zapewnienia najemcy możliwości korzystania z wody, gdyż bez tej możliwości lokalu mieszkalnego nie można uznać za przydatny do użytku. W ocenie Sądu Rejonowego powodowie nie wykazali w sposób należyty tej części roszczenia, której podstawą była norma z art. 18 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów dotycząca „odszkodowania uzupełniającego”, tj. że ponieśli szkodę i w jakiej wysokości z tytułu nieopłacenia przez pozwanych kosztów dostarczania wody i odbioru ścieków oraz śmieci. Pełnomocnik powodów wprost sformułował wręcz twierdzenie w piśmie z 9.01.2013 r., że powodowie nie zamierzają uiszczać tych należności na rzecz dostawcy wody. Odnośnie rozbieżności dotyczących powierzchni lokalu, Sąd wskazał, że wobec zaprzeczenia pozwanych, zgodnie z art. 6 k.c. na stronie powodowej spoczywał obowiązek jego wykazania. Powodowie nie podolali ciężarowi dowodu w tym zakresie, zatem Sąd pierwszej instancji przyjął, iż powierzchnia lokalu wynosi 121,95m<sup>(( 2))</sup> a zatem wyjściową stawką do dokonania obliczeń należnego odszkodowania była kwota 1.172 zł, jako wynikająca z opinii biegłej kwota czynszu uwzględniająca już opisane wady lokalu w okresie od 19 kwietnia 2012 r. Dokonując obliczenia wysokości należnego powodom odszkodowania z tytułu zajmowania przez pozwanych spornego lokalu, Sąd Rejonowy wziął pod uwagę wysokość udziałów powodów we własności nieruchomości w poszczególnych okresach tj. od 19 kwietnia 2012 r. do 27 czerwca 2012 r. powodowie łącznie byli właścicielami nieruchomości w 1/4 części, a od dnia 27 czerwca 2012 r. należy do nich cała kamienica. W okresie od 19 kwietnia 2012 r. do 27 czerwca 2012 r.: za kwiecień 2012 roku powodom należała się zapłata za okres 12 dni w wysokości łącznie 1/4 stawki, za maj 2012 roku zapłata za cały miesiąc w wysokości łącznie 1/4 stawki, za czerwiec 2012 roku do dnia 27 zapłata za 26 dni w wysokości łącznie 1/4 stawki, a za pozostałe cztery dni (od 27 czerwca. do 30 czerwca) w wysokości pełnej stawki, za lipiec 2012 r. zapłata za cztery dni tj. do 5 lipca, kiedy to na skutek odcięcia dostępu wody pobieranie odszkodowania stało się niezasadne, w wysokości pełnej stawki. Skoro pełny „czynsz-odszkodowanie” za zajmowany przez pozwanych lokal (po uwzględnieniu już obniżki z tytułu wad mieszkania) wynosił 1.172 zł, a powodowie stali się właścicielami w 1/4 (każdy po 1/8) części nieruchomości w dniu 19 kwietnia 2012 roku to wysokość należnego im odszkodowania za ten miesiąc wyniosła 117,19 zł (1.172 zł : 30 dni = 39,06 zł; 39 zł x 12 dni = 468,72 zł; 468 zł x 1/4 udziału = 117,19 zł). Za maj 2012 roku powodom w związku z wysokością udziału we własności nieruchomości należała się 1/4 odszkodowania, tj. 293 zł. Za miesiąc czerwiec 2012 r. do dnia 27. kwota 253,93 zł (1.172 zł: 30 dni = 39,06 zł; 39,06 zł x 26 dni = 1.015,73 zł; 1.015,73 zł x 1/4 udziału = 263,93 zł). Za okres od 27 czerwca 2012 r. do 30 czerwca 2012 r. powodom z uwagi na fakt, iż stali się właścicielami całej nieruchomości należało się 156,27 zł (1.172 zł : 30 dni = 39,06 zł; 39,06 zł x 4 dni - 156,27 zł), powodowie za ten okres domagali się jednak jedynie kwoty 148,44 zł, Sąd nie mógł zatem orzec ponad żądanie pozwu. Za miesiąc lipiec 2012 r. zgodnie z wnioskami opinii biegłego powodom należała się zapłata za



pierwsze cztery dni tj. do dnia 5 lipca 2012 r., a tym samym za ten okres ich należność wynosił 151,22 zł (1.172 : 31 dni = 37,80 zł; 37,80 x 4 dni = 151,22 zł). Zatem za okres od dnia 19 kwietnia 2012 r. do 5 lipca 2012 r. powodom należało się odszkodowanie w łącznej wysokości 963,78 zł. Od powyższej kwoty Sąd Rejonowy zasądził odsetki na podstawie art. 481 § 1 k.c. zgodnie z żądaniem pozwu. W pozostałym zakresie oddalił powództwo, a to z uwagi na jednoznaczne wnioski opinii biegłej odnośnie wysokości czynszu po obliczonych obniżkach z uwagi na wady lokalu w okresie od 19.04.2012 r. do 04.07.2012 r. i odnośnie tego, iż od 5 lipca 2012 roku do lipca 2013 roku wady lokalu przede wszystkim w postaci braku dostępu do wody sprawiały, że lokal nie nadawał się do użytku dla celów mieszkalnych i nie nadawał się do wynajęcia. Odszkodowanie za bezumowne korzystanie nie należało się powodom, ponieważ nawet gdyby trwała umowa najmu z pozwanymi, z uwagi właśnie na brak dostępu do wody pozwani mogliby zarzucić powodom, że nie wykonują podstawowego obowiązku wynajmujących w postaci udostępnienia przedmiotowego lokalu do używania w stanie przydatnym do celów mieszkalnych. Kosztami procesu Sąd obciążył powodów w 95%, a pozwanych w 5% i z tego tytułu zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 2.131,15 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wnieśli powodowie, zaskarżając go w części, tj. w zakresie punktu 2. i punktu 3. wyroku.

Zaskarżonemu wyrokowi strona powodowa zarzuciła:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego mające istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie obrazę przepisu art. 3 i 232 k.p.c. poprzez dopuszczenie z urzędu dowodu z opinii biegłego, podczas gdy nie było do tego podstaw, a tym samym zwolnienie strony pozwanej z obowiązku udowodnienia faktów, z których wywodzi określone skutki prawne, a w rezultacie naruszenie zasady kontrydiktoryjności, równości stron i bezstronności sądu,
2. naruszenie przepisów prawa procesowego mające istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie obrazę przepisu art. 278 § 1 k.p.c. poprzez przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczności niewymagające wiadomości specjalnych,
3. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie obrazę przepisu art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że wysokość czynszu określona w przywołanym przepisie odpowiada wartości czynszu możliwego do uzyskania na wolnym rynku, podczas gdy powinna ona odpowiadać wysokości czynszu, jaki byłoby wymagany, gdyby stosunek prawny nie wygasł,
4. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie obrazę przepisu art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 662 § 1 k.c. oraz art. 664 § 1 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na wadliwym przyjęciu, iż przepisy te należy stosować w niezmienionej postaci do stosunku zobowiązaniowego pomiędzy właścicielem a osobą zajmującą lokal bez tytułu prawnego.

Mając na uwadze powyższe, strona powodowa wniosła o:

1. zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powodów solidarnie kwoty 19.325,54 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi:
  - a. od kwoty 31,25 zł od dnia 19 kwietnia 2012 r. do dnia faktycznej zapłaty;
  - b. od kwoty 78,15 zł od dnia 11 maja 2012 r. do dnia faktycznej zapłaty;
  - c. od kwoty 67,69 zł od dnia 11 czerwca 2012 r. do dnia faktycznej zapłaty;
  - d. od kwoty 1.333,37 zł od dnia 11 lipca 2012 r. do dnia faktycznej zapłaty;
  - e. od kwoty 1.484,59 zł od dnia 11 sierpnia 2012 r. do dnia faktycznej zapłaty;

- f. od kwoty 1.484,59 zł od dnia 11 września 2012 r. do dnia faktycznej zapłaty;
- g. od kwoty 1.484,59 zł od dnia 11 października 2012 r. do dnia faktycznej zapłaty;
- h. od kwoty 1.484,59 zł od dnia 11 listopada 2012 r. do dnia faktycznej zapłaty;
- i. od kwoty 1.484,59 zł od dnia 11 grudnia 2012 r. do dnia faktycznej zapłaty;
- j. od kwoty 1.484,59 zł od dnia 11 lutego 2013 r. do dnia faktycznej zapłaty;
- k. od kwoty 1.484,59 zł od dnia 11 stycznia 2013 r. do dnia faktycznej zapłaty;
- l. od kwoty 1.484,59 zł od dnia 11 marca 2013 r. do dnia faktycznej zapłaty;
- m. od kwoty 1.484,59 zł od dnia 11 kwietnia 2013 r. do dnia faktycznej zapłaty;
- n. od kwoty 1.484,59 zł od dnia 11 maja 2013 r. do dnia faktycznej zapłaty;
- o. od kwoty 1.484,59 zł od dnia 11 czerwca 2013 r. do dnia faktycznej zapłaty;
- p. od kwoty 1.484,59 zł od dnia 11 lipca 2013 r. do dnia faktycznej zapłaty;

oraz kosztami procesu według norm przepisanych, w tym kosztami zastępstwa procesowego za I instancję,

2. zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powodów solidarnie kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej według norm przepisanych,
3. rozpoznanie sprawy również pod nieobecność powodów lub ich pełnomocnika.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wnieśli pozwani, zaskarżając wyrok części, tj. w zakresie punktu 1.

Zaskarżonemu wyrokowi strona pozwana zarzuciła błąd w ustaleniach faktycznych, przyjętych za podstawę zaskarżonego rozstrzygnięcia, polegający na błędnym przyjęciu, że w okresie od 19 kwietnia 2012 r. do 4 lipca 2012 r. powodowie udostępniali pozwanym lokal w stanie zdatnym do umówionego użytku i że w tym okresie należne było im odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu.

Mając na uwadze powyższe, strona pozwana wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości,
2. obciążenie powodów kosztami postępowania odwoławczego i zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanych kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych,
3. zwolnienie powodów od kosztów sądowych w całości.

Na rozprawie w dniu 29 sierpnia 2014 roku pozwani wnieśli o oddalenie apelacji powodów oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

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

Obie apelacje okazały się bezzasadne.

Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności odniósł się do apelacji powodów.

Za niezasadne uznać trzeba stanowisko apelujących, że dopuszczenie przez Sąd dowodu z opinii biegłego z urzędu, w sytuacji, gdy nie wnosi o to żadna ze stron narusza zasadę kontrydiktoryjności. Podkreślić trzeba, że zasada ta nie

ma w procesie cywilnym bezwzględne zastosowanie. Przepis art. 232 k.p.c. daje sądowi wprost kompetencję do dopuszczenia dowodu nie wskazanego przez stronę. W literaturze przedmiotu oraz w judykaturze podkreśla się, co prawda, że z kompetencji tej Sąd powinien korzystać w sytuacjach szczególnych. Dowód taki może dopuścić wyłącznie na stwierdzone przez strony istotne i sporne okoliczności faktyczne, gdy według jego (obiektywnej i weryfikowalnej w toku instancji) oceny zebrany w toku sprawy materiał dowodowy nie wystarcza do jej rozstrzygnięcia (vide: komentarz do art. 232 k.p.c., Tomasz Demendecki, System Publikacji LEX). Nie nasuwa jednak wątpliwości Sądu Okręgowego to, że taka szczególna okoliczność miała miejsce w niniejszej sprawie. Zauważyć należy, że w sprawie powodowie domagali się odszkodowania w wysokości dotychczasowego czynszu, natomiast pozwani podnosili, że lokal ma tak istotne wady, iż odszkodowanie jest nienależne. Zgromadzony na kanwie postępowania materiał dowodowy, tj. dokumentacja dotycząca postępowań administracyjnych oraz zeznania świadków (w tym w szczególności P. Ł. – inspektora (...)) wskazywały na podejmowanie przez powodów działań, które utrudniały, a następnie uniemożliwiały zamieszkiwanie na terenie nieruchomości. Znalazło to odzwierciedlenie w dokumentacji postępowań administracyjnych, działania powodów wręcz zagrażały budynkowi jak, np. w przypadku rozbiórki części budynku (decyzja nr (...) (...) Inspektora (...) dla Miasta P. z dnia 6 lipca 2012 r.). W wyżej wskazanych dokumentach stwierdzono m.in. przewiercenie płyt stropowych (nad lokalem pana K.), co miało na celu zalewanie mieszkań na niższych kondygnacjach, odłączenie w lipcu 2012 r. wody po uprzednim zdemontowaniu instalacji wodociągowej w piwnicy, co było działaniem nie związanym ze stanem technicznym instalacji. Wobec twierdzeń powodów, iż podejmowali oni wyłącznie działania związane z remontem kamienicy, koniecznym było zatem ustalenie czy lokal miał wady (na skutek dokonywanych na terenie nieruchomości prac), które utrudniały, bądź nawet uniemożliwiały korzystanie z niego. Zważyć należy, iż według poglądu wyrażonego w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2012 r., (IV CSK 330/11, LEX nr 1169839) dopuszczenie przez sąd dowodu z urzędu nie może być uznane, co do zasady za działanie naruszające bezstronność sądu i zasadę równości stron. Nie można też sądowi zarzucać, naruszenia przepisów postępowania jedynie przez dopuszczenie dowodu z urzędu tj. wytykać mu, że skorzystał z przysługującego mu uprawnienia. Natomiast ewentualne naruszenie z tego powodu równowagi stron, zasady kontradyktoryjności, czy obowiązku bezstronności podlega na zarzut strony badaniu indywidualnie w okolicznościach każdego przypadku. Dowód z opinii biegłego z uwagi na składnik w postaci wiadomości specjalnych jest dowodem tego rodzaju, iż nie może być zastąpiony inną czynnością dowodową, np. przesłuchaniem świadka. Jeżeli więc zgodnie z art. 278 § 1 k.p.c. sąd może dojść do wiadomości specjalnych wyłącznie poprzez skorzystanie z pomocy biegłego, to sąd dopuszcza się naruszenia art. 232 zdanie drugie k.p.c., skoro z urzędu nie przeprowadza dowodu z opinii biegłego, natomiast dowód ten jest niezbędny dla miarodajnej oceny zasadności wytoczonego powództwa (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 1999 r., I CKN 223/98). W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że możliwość dopuszczenia dowodu z urzędu jest uprawnieniem a nie obowiązkiem Sądu. Decyzja w tym przedmiocie nie jest jednak pozostawiona do swobodnego uznania Sądu. W niektórych uzasadnionych wypadkach, gdy jest to niezbędne dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy, Sąd ma powinność dopuszczenia dowodu nie wskazanego przez stronę (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2010 r., I CSK 199/09 LEX nr 570114 i powołane w jego uzasadnieniu dalsze orzeczenia Sądu Najwyższego). Przyjmuje się też, że jeżeli uzyskanie wiadomości specjalnych zapewnia wyłącznie opinia biegłego, co w braku odpowiedniej inicjatywy dowodowej samej strony, niedopuszczenie dowodu z takiej opinii stanowi naruszenie art. 232 zd. drugie k.p.c., gdy przeprowadzenie przez Sąd z urzędu tego dowodu stanowi jedyny sposób przeciwdziałania niebezpieczeństwu oczywiście nieprawidłowego rozstrzygnięcia sprawy, podważającego funkcję procesu (por. wyrok SN z dnia 15.01.2010 r., I CSK 199/09, LEX nr 570114).

W ocenie Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie wystąpiły wyjątkowe okoliczności uzasadniające dopuszczenie przez Sąd z urzędu dowodu z opinii biegłego w celu ustalenia czy lokal miał tak poważne wady, że w istocie nie nadawał się co najmniej w części okresu objętego pozwem do wynajmu i w konsekwencji nie powinny być pobierane za niego jakiegokolwiek opłaty, bądź też wady wpłynęły na wysokość czynszu.

Zdaniem Sądu Odwoławczego apelujący niezasadnie zarzucili Sądowi pierwszej instancji naruszenie przepisu art. 278 § 1 k.p.c. W myśl powołanej regulacji w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych sąd może wezwać jednego lub kilku biegłych w celu zasięgnięcia opinii biegłego. Zgodnie z utrwalonym poglądem zastosowane w tym przepisie słowo „może” nie powinno być upatrywane jako pozostawiające w gestii uznania sądu powołanie biegłego. W

istocie przepis art. 278 k.p.c., wbrew jego gramatycznej wykładni należy bowiem interpretować jako obowiązek sądu zaciągnięcia opinii, na okoliczności wymagające tego rodzaju wiadomości. Sąd nawet o ile jeśli sam w danej dziedzinie posiada odpowiednie kwalifikacje merytoryczne, nie może zastępować biegłego. Jak przyjął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 października 2006 r. (sygn. I CSK 166/06) w sytuacji, kiedy strony reprezentowane przez kwalifikowanych pełnomocników nie zgłaszają takiego dowodu, Sąd, rzecz jasna, z uwagi na eksponowaną w obecnym modelu procesu cywilnego zasadę kontradyktoryjności, nie ma obowiązku przeprowadzania jego z urzędu. Może wtedy uznać, że dane kwestie, istotne z punktu widzenia żądań pozwu lub obrony pozwanego, nie zostały udowodnione i wyciągnąć stąd odpowiednie konsekwencje procesowe. Jeżeli jednak mimo to decyduje się na dokonywanie ustaleń i ocen w materii wymagającej wiadomości specjalnych, powinien zasięgnąć z urzędu opinii biegłego. Co więcej brak dopuszczenia takiego dowodu może być rozpatrywany w kategoriach naruszenia art. 232 k.p.c. (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 marca 2013 r., sygn. III CSK 422/12).

Niewątpliwie okolicznością wymagającą udowodnienia w niniejszej sprawie pozostawała kwestia czy lokal miał tak poważne wady, że w istocie nie nadawał się do wynajmu i w konsekwencji nie powinny być pobierane za ten lokal jakiegokolwiek opłaty, przynajmniej w pewnym okresie, bądź miały wady, które w sposób istotny wpływały na wysokość czynszu. Ustalenie wad lokalu, a w szczególności ich wpływu na wysokość czynszu bezsprzecznie wymagała wiadomości fachowych.

Nie zasługiwały również na uwzględnienie zarzuty dotyczące naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (zwanej dalej: ustawą o ochronie lokatorów).

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie lokatorów osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Ust. 3 natomiast stanowi, że 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. Nie ulega wątpliwości, że pozwani obowiązani byli opłacać odszkodowanie w wysokości dotychczasowego czynszu, a nie czynszu wolnorynkowego. Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu wyroku wskazał na prawidłowe regulacje prawne. Ustalenie niższej stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> było konsekwencją uznania przez Sąd, iż lokal miał wady, które wpłynęły na wysokość czynszu w okresie od 19 kwietnia 2012 roku do 4 lipca 2012 roku. Pozwani utracili tytuł prawny do lokalu na skutek prawomocnego orzeczenia o eksmisji. Lokatorem w myśl omawianej ustawy jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. W sprawie pozwanym nie przysługują już uprawnienia lokatorskie, jednak ich pozycja prawna jest szczególna, albowiem z uwagi na przyznanie im prawa do lokalu socjalnego nadal mogą zamieszkiwać w dotychczasowym lokalu. Osoby uprawnione do lokalu socjalnego płacą odszkodowanie (a nie czynsz) tyle, że na skutek szczególnej regulacji zawartej w art. 18 ust. 3 ustawy „w wysokości czynszu jaki byłiby obowiązani opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł”. Bezspornym jest, że wynajmujący ma prawo do otrzymywania czynszu z przysługującego mu prawa własności. Na skutek zajmowania lokalu przez byłych najemców nie może wynająć lokalu na wolnym rynku, dlatego też dla takich sytuacji ustawodawca powołał regulację mającą zapewnić wynajmującemu odszkodowanie. Tym samym kluczowe znaczenie dla uruchomienia wyżej opisanej procedury ma ustalenie, czy lokal zajmowany przez pozwanych mógłby być przedmiotem najmu, a w niniejszym przypadku kwestią najistotniejszą było ustalenie, czy stan techniczny lokalu, dostępność mediów umożliwiłyby jego najem. Nie sposób abstrahować od faktu, iż brak mediów w lokalu pozwanych (zwłaszcza brak wody od 5 lipca 2012 r.), które to media zostały odłączone przez powodów bez uzasadnionych podstaw, skutkowały jak to jednoznacznie wynika z opinii biegłej – niemożliwością uzyskania jakiegokolwiek czynszu za taki lokal. Słusznie zatem Sąd Rejonowy uznał, że skoro w takim stanie do jakiego doprowadzili lokal powodowie nie mógłby być on przedmiotem najmu, to brak jest uzasadnionych podstaw do żądania odszkodowania.

Skoro ustawodawca przewidział, że do czasu otrzymania lokalu socjalnego (na skutek wyroku eksmisyjnego) pozwani mają szczególny status prawny, a w szczególności nadal korzystają z lokalu mieszkalnego, to w drodze analogii zastosowanie powinny mieć regulacje prawne dotyczące najemców, w tym art. 664 § 1 k.c.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy Sąd pierwszej instancji wskazał, że wysokość ostatniego czynszu z opłatami wynosiła 1.484,59 zł (w tym świadczenia 151,51 zł), ale dokonał obniżenia wysokości czynszu do „możliwego do uzyskania, za lokal, w którym wystąpiły wady” za okres od dnia 19 kwietnia 2012 roku do dnia 4 lipca 2012 roku. Uznał nadto, iż od 5 lipca 2012 roku powodowie nie uzyskaliby żadnego czynszu za lokal, w którym na skutek działań strony powodowej doszło do odcięcia wody. Dowód powołany przez Sąd Rejonowy nie został dopuszczony z powodu wadliwej interpretacji art. 18 ust. 3, ale zamiarem Sądu było ustalenie stanu lokalu oraz czy przy występujących wadach, była możliwość uzyskania za ten lokal należności czynszowych, w jakiej wysokości i za jaki okres.

Na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację powodów.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 108§1 k.p.c. oraz art. 98§1 i 3 k.p.c. oraz §13 ust.1 pkt 1 w zw. z §6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, obciążając nimi w całości powodów. Koszty pozwanych obejmowały koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym w kwocie 1.200 zł.

Odnosząc się do apelacji pozwanych to ona również nie zasługiwała na uwzględnienie.

Nie sposób zgodzić się z pozwanymi, którzy podnoszą, jakoby Sąd Rejonowy w sposób błędny przyjął, że w okresie od 19 kwietnia 2012 r. do 4 lipca 2012 r. powodowie udostępniali pozwanym lokal w stanie zdatnym do umówionego użytku i że w tym okresie należne było im odszkodowanie za bezumowne odszkodowanie. Uszło uwagi pozwanych

, że Sąd Rejonowy ustalił, czemu dał wyraz w treści uzasadnienia, że lokal zajmowany przez pozwanych miał wady, których istota sprowadzała się w okresie od 19.04.2012 r. do 4.07.2012 r. do tego, że lokal znajdował się w budynku, w którym toczyły się bardzo uciążliwe dla lokatorów prace remontowe, w podwórzu którego to budynku urządzono wykop i zsył materiałów ze strychu kamienicy, z którego to budynku zaprzestano wywożenia śmieci i w którym od w czerwcu odłączono odpływ gazu. Jednakże z wniosków opinii biegłej B. W., które Sąd Rejonowy przyjął za własne wynika, że w tym okresie możliwy do uzyskania czynsz z tytułu najmu lokalu nr (...) położonego w P. przy ul. (...) przy uwzględnieniu wad lokalu wynosił miesięcznie 1.172 zł, natomiast w okresie od 5.07.2012 r. do 31.07.2013 r. według biegłej nie było możliwości uzyskania rynkowego czynszu najmu. Nie ulega zatem najmniejszej wątpliwości, że Sąd pierwszej instancji przy orzekaniu o możliwości uzyskania czynszu we wskazanym wyżej okresie wziął wszystkie istniejące okoliczności pod uwagę. W całości oparł się na opinii sporządzonej w niniejszej sprawie przez biegłą sądową z dziedziny wyceny nieruchomości, która została sporządzona w prawidłowy sposób, jej argumentacja była rzeczowa, wyczerpująca i przekonująca o ostatecznych wniosków opinii. Nadto, biegła w sposób wyczerpujący odniosła się do każdego z zarzutów do opinii podniesionych przez strony. Podkreślenia wymaga, że po pisemnej opinii uzupełniającej z dnia 2 stycznia 2014 r. oraz opinii uzupełniającej przedstawionej na rozprawie w dniu 13 stycznia 2014 r. strony niniejszego postępowania nie zgłosiły do przedmiotowej opinii kolejnych zarzutów.

Na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd odwoławczy oddalił apelację pozwanych.

/-/ M. Wysocki /-/ K. Godlewski /-/ B. Łagodzińska