II Ca 1149/20

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 listopada 2020 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Małgorzata Wiśniewska

po rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym

na posiedzeniu niejawnym

w dniu 30 listopada 2020 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa J. M.

przeciwko Miastu P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 4 sierpnia 2020 r.

sygn. akt I C 3542/18

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1. w ten tylko sposób, że zasądzoną na rzecz powoda kwotę obniża do 7.812 (siedem tysięcy osiemset dwanaście) złotych, oddalając powództwo w zakresie roszczenia o zapłatę kwoty 50,38 zł wraz z odsetkami;

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. kosztami postępowania apelacyjnego obciąża w całości pozwanego.

Małgorzata Wiśniewska

UZASADNIENIE

W pozwie złożonym w dniu 21 grudnia 2018 r. powód J. M. wniósł o zasądzenie od gminy M. P. kwoty 8.232,15 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 7 lipca 2016 r. do dnia zapłaty z tytułu odszkodowania obejmującego czynsz i opłaty dodatkowe za wywóz śmieci, domofon i energię na klatce schodowej za okres pierwszej połowy 2016 r., wskazując, że pozwana gmina nie złożyła oferty najmu lokalu socjalnego byłym najemcom lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w P., którego powód jest właścicielem.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa. Zakwestionował stawkę czynszu przyjętą przez powoda, uznając że powinna odzwierciedlać stan techniczny lokalu w okresie żądania, a nie stan hipotetyczny po generalnym remoncie. Zakwestionował też co do zasady roszczenie w zakresie opłat niezależnych i zamiar wynajęcia lokalu przez powoda na wolnym rynku. Podniósł zarzut przedawnienia oraz zakwestionował roszczenie odsetkowe.

Wyrokiem z 4 sierpnia 2020 r. sygn.akt I C 3542/18 Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu,:

1. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 7.862,38 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 16 kwietnia 2019 r. do dnia zapłaty,

2. w pozostałym zakresie powództwo oddalił,

3. kosztami procesu obciążył powoda w 4% a pozwanego w 96% i z tego tytułu zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.131,97 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu,

4. zwrócił powodowi kwotę 157,86 zł z tytułu niewykorzystanej zaliczki.

Sąd Rejonowy ustalił, że powodowi J. M. przysługuje prawo własności nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w którym znajduje się m.in. lokal nr (...) o powierzchni 40,37 m^2 oraz że prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu z dnia 24 listopada 2009 r. (sygn. akt I C 1216/09) nakazano M. G., D. G. (1) i małoletnim D. G. (2) i K. G. opróżnienie, opuszczenie i wydanie powodowi J. M. tego lokalu, przyznając byłym lokatorom uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i orzeczono o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę M. P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Pismem z dnia 1 lipca 2016 r. powód wezwał Zarząd (...) do zapłaty w terminie 7 dni kwoty 7.751,04 zł z tytułu odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego byłym lokatorom lokalu nr (...) przy ul. (...) w P., za pierwszą połowę 2016 r. Pismo z wezwaniem do zapłaty doręczono Zakładowi (...) Sp. z o.o. w dniu 1 lipca 2016 r.

W lokalu nr (...) położonym w budynku przy ul. (...) w P. w okresie od 1 stycznia 2016 r. do dnia 30 czerwca 2016 r. mieszkał M. G. wraz z dwoma synami. Nie płacili czynszu ani żadnych innych opłat za korzystanie z lokalu. Nie otrzymywali dodatku mieszkaniowego. Powód nie występował przeciwko nim o zapłatę.

Powód sukcesywnie remontuje lokale w budynku położonym przy ul. (...) i części wspólne nieruchomości, pod koniec 2019 r. planował rozpocząć ocieplanie budynku. Ma podpisaną umowę z architektem na przebudowę budynku. W lokalach powód wykonywał takie remonty, jak: powiększanie kuchni, zmiana miejsca położenia łazienki, wymiana płytek, paneli, tynkowanie, malowanie. Z całego budynku usunięto cieplik miejski, wszyscy mieszkańcy mają ogrzewanie elektryczne i rozliczają się bezpośrednio z dostawcą energii elektrycznej. Powód zainstalował monitoring wewnątrz i na zewnątrz budynku. Po opuszczeniu poszczególnych lokali przez byłych najemców powód przeprowadza ich generalne remonty, a następnie wynajmuje nowym najemcom. Powód zajmuje się wynajmem lokali. W umowach, poza czynszem i opłatami niezależnymi od właściciela (wywóz śmieci) powód uwzględnia koszty domofonu i energii na klatce schodowej, obciążając tymi kosztami najemców.

Lokal nr (...) nie jest wyremontowany. Konieczna jest w nim zmiana funkcjonalności - rozkładu pomieszczeń. Przed wprowadzeniem się M. G. powód wyremontował wszystkie piony instalacyjne, wymienił bojler i okna. Większy remont nie był możliwy z powodu konfliktu z poprzednim lokatorem, który to utrudniał.

Za okres objęty pozwem czynsz możliwy do uzyskania za wynajem przedmiotowego lokalu na wolnym rynku wynosił 7.452 zł (30,77 zł/m2 x 40,37 m2), przy uwzględnieniu stanu po przeprowadzeniu remontu lokalu.

Opłaty niezależne od właściciela związane z użytkowaniem przedmiotowego lokalu, tj. z wywozem odpadów komunalnych, za okres pierwszego półrocza 2016 r. wynosiły 410,38 zł, w tym kwota 360 zł z tytułu wywozu odpadów komunalnych (3 os. x 20 zł x 6 m-cy), kwota 39,46 zł z tytułu oświetlenia klatki schodowej i kwota 10,92 zł z tytułu kosztów serwisu domofonu.

Powód poniósł te koszty w całości.

Pozwany nie przyznał lokalu socjalnego byłym lokatorom ani nie zapłacił żądanego w pozwie odszkodowania.

Sąd Rejonowy uznał na gruncie powyższych ustaleń powództwo za zasadne w przeważającej części, na podstawie art. 18 ust. 5 w zw. z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2005 r., nr 31, poz. 266 ze zm., zwana dalej uopl) i art. 417 § 1 k.c. w zw. z art. 361 § 1 i § 2 k.c.

Czynsz rynkowy możliwy do uzyskania z wynajmu przedmiotowego lokalu w okresie objętym pozwem Sąd określił na podstawie opinii biegłego sądowego sporządzonej w procesie, przyjmując stawkę czynszu z uwzględnieniem stanu lokalu po remoncie, kierując się tym, że w postępowaniu zostało wykazane, iż powód sukcesywnie remontuje lokale po ich opuszczeniu przez byłych najemców i ponownie wynajmuje je na wolnym rynku (częściowo wyremontował sporny lokal jeszcze w trakcie zajmowania go przez poprzedniego najemcę). Powód zajmuje się wynajmem lokali w swoich dwóch kamienicach od dłuższego czasu, określając siebie jako przedsiębiorcę; okoliczności te znane były Sądowi orzekającemu również z urzędu, ponieważ powód prowadzi szereg spraw przeciwko Miastu P. o odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych byłych najemcom (np. I C 2499/14, I C 5398/17, I C 5396/17). Istota przyznania odszkodowania z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów sprowadza się do oceny sytuacji hipotetycznej - gdyby pozwany dostarczył lokal socjalny, to powód mógłby nim dysponować, wówczas przeprowadziłby remont i wynajął lokal za wyższą kwotę. Byłby to typowy, w odniesieniu do powoda, skutek wywiązania się przez pozwanego z nałożonego obowiązku.

Sąd Rejonowy uwzględnił roszczenie również w zakresie kosztów wywozu odpadów komunalnych oraz kosztów zużycia energii elektrycznej na oświetlenie klatki schodowej i kosztów eksploatacji domofonu. Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia w tym zakresie wskazał art. 9 ust. 5 u.o.p.l., z którego wynika obowiązek byłego lokatora, zajmującego lokal w oczekiwaniu na ofertę zawarcia umowy lokalu socjalnego, uiszczania również opłat niezależnych od właściciela, skoro nadal korzysta z lokalu. Przez opłaty niezależne od właściciela należy rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych (art. 2 pkt 8 u.o.p.l.). Natomiast opłaty za domofon, oświetlenie klatki schodowej i podwórza, monitoring nie są opłatami niezależnymi od właściciela w rozumieniu powołanego art. 2 pkt 8 u.o.p.l., tylko wydatkami związanymi z utrzymaniem lokalu (art. 2 ust. 8a u.o.p.l.). Co do zasady, koszty utrzymania lokalu powinny zostać pokryte przez właściciela z należności czynszowej, przy czym strony stosunku najmu mogą uregulować tę kwestię inaczej, i tak też dzieje się najczęściej, że właściciel przerzuca pokrycie tych kosztów na najemcę. Taką praktykę stosuje również powód. Okoliczność ta została wykazana i wynika z przedłożonych, przykładowych umów najmu (k. 96-97) i zeznań powoda (k. 164). Pozwala to na przyjęcie, że również byli lokatorzy, o których mowa w pozwie – powinni taką opłatę uiszczać (art. 231 k.p.c.). W tym zakresie Miasto P. swoim zaniechaniem w dostarczeniu lokalu socjalnego wyrządziło powodowi uszczerbek majątkowy – szkodę. Zasądzając roszczenie w zakresie opłat niezależnych, Sąd Rejonowy oparł się na wyliczeniu tych kosztów przez biegłą: wywóz śmieci - 360 zł, energia elektryczna - 39,46 zł i domofon - 10,92 zł. Koszty korzystania z domofonu zostały przyjęte zgodnie z szacunkowym wyliczeniem biegłej - 1,82 zł/lokal na miesiąc, ponieważ powód nie udokumentował wysokości dochodzonego roszczenia w tym zakresie. Sąd zasądził zatem na rzecz powoda łącznie kwotę 410,38 zł z tego tytułu.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Rejonowy przyjął, że odszkodowanie należne powodowi za okres od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 30 czerwca 2016 r. wyniosło łącznie 7.862,38 zł.

Sąd stwierdził, że roszczenie nie było przedawnione. Wynikający z art. 442^1 § 1 k.c. w zw. z art. 417 k.c. trzyletni termin przedawnienia roszczenia za okres od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r. został przerwany wniesieniem pozwu w dniu 21 grudnia 2018 r.

Podstawę zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie stanowił art. 481 k.c. oraz art. 455 k.c. Wezwanie do zapłaty wystosowane do Zarządu (...) i złożone w siedzibie spółki (...) sp. z o.o. nie mogło odnieść skutku wobec pozwanej gminy i należało przyjąć, że wezwanie to zostało doręczone skutecznie pozwanemu dopiero wraz z odpisem pozwu w dniu 8 kwietnia 2019 r. Z tej przyczyny Sąd zasądził odsetki od dnia 16 kwietnia 2019 r.

O kosztach procesu Sąd I instancji rozstrzygnął na podstawie art. 100 k.p.c., a podstawą rozstrzygnięcia zawartego w punkcie 4. wyroku był art. 84 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.10.90.594 j.t., ze zm.).

Apelację od wyroku wniósł pozwany.

Zaskarżył wyrok w części, tj. w zakresie zasądzającym od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.728,38 zł tytułem należności głównej wraz z ustawowymi odsetkami od 16 kwietnia 2019 r. do dnia zapłaty, tj. ponad kwotę 4.134 zł wraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 16 kwietnia 2019 r. do dnia zapłaty, a także w zakresie orzekającym o kosztach procesu.

Apelujący wniósł o zmianę orzeczenia poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 4.134 zł tytułem należności głównej wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 16 kwietnia 2019 r. do dnia zapłaty, a pozostałym zakresie oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obydwie instancje.

Apelujący zarzucił Sądowi I instancji:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie:

- art. 6 k.c., art. 417 k.c., art. 361 k.c., art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2005, nr 31, poz. 266 z późn. zm.) poprzez przyjęcie, że strona powodowa w pełni udowodniła wysokość i zasadność szkody w zakresie utraconych korzyści oraz zasądzenie żądanej przez powoda z tego tytułu kwoty w całości, przyjmując stan techniczny lokalu jak po hipotetycznym remoncie, pomimo że pomiędzy rzekomą szkodą po stronie powoda a działaniem pozwanego brak związku przyczynowego, a ponadto powód nie wykazał rzeczywistej wysokości rzekomej szkody w zakresie utraconych korzyści,

- art. 6 k.c., art. 417 k.c., art. 361 k.c., art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez przyjęcie, że strona powodowa w pełni udowodniła wysokość i zasadność szkody w zakresie straty (opłaty eksploatacyjne za oświetlenie części wspólnej nieruchomości oraz konserwacja domofonu) oraz zasądzenie żądanej przez powoda z tego tytułu kwoty w całości, pomimo że powód nie wykazał rzeczywistej wysokości rzekomej szkody w zakresie opłat eksploatacyjnych,

- art. 2 ust. 1 pkt 8 i 8a w zw. z art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez nieuzasadnione przyjęcie, że opłaty z tytułu utrzymania części wspólnych nieruchomości (tj. domofon, oświetlenie klatki schodowej, monitoring) nie obciążają właściciela lokalu;

2. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść orzeczenia:

- art. 321 k.p.c. poprzez zasądzenie kwoty 410,38 zł tytułem opłat eksploatacyjnych, w tym kwoty 50,38 zł przekraczającej żądanie pozwu obejmujące łącznie kwotę 360 zł tytułem opłat eksploatacyjnych,

- art. 233 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów, poprzez przyjęcie, iż powód wykazał wysokość poniesionej przez stronę powodową szkody w postaci straty w zakresie opłat eksploatacyjnych (tj. domofon, oświetlenie klatki schodowej), podczas gdy okoliczność poniesienia przez powoda szkody w tym zakresie w żaden sposób nie została udowodniona,

- art. 233 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów przez przyjęcie, iż powód wykazał okoliczność poniesionej przez stronę powodową szkody z prawdopodobieństwem graniczącym z

pewnością, podczas gdy okoliczność poniesienia przez powoda szkody w tym zakresie w żaden sposób nie została udowodniona.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się zasadna jedynie w części.

Z uwagi na okoliczność, iż sprawa podlegała rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym, a sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego, to zgodnie z przepisem art. 505^{13} §2 k.p.c. uzasadnienie wyroku sądu odwoławczego sprowadza się do wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku sądu drugiej instancji z przytoczeniem przepisów prawa, w sposób określony w art. 387 § 2^1 pkt 2 k.p.c. Uzasadnienie sprowadza się zatem do oceny poszczególnych zarzutów apelacyjnych.

Powód wskazał w pozwie [k.6], że „koszty konserwacji domofonu oraz oświetlenia klatek schodowych, podwórza i monitoringu posesji zawarte są w czynszu", przy czym w toku procesu złożył pismo, w którym podał, że „stawką czynszu 32,50 zł/m.kw. powód objął również koszty domofonu i energii elektrycznej na oświetlenie klatki schodowej, podwórza i monitoringu, które zawsze oddzielnie dodaje najemcom do czynszu". Wskazanie w pozwie należy zatem rozumieć w ten sposób, że powód te opłaty uwzględnił, szacując w pozwie stawkę czynszu na 32,50 zł/m.kw., jednak w istocie powód domagał się tych opłat poza właściwym czynszem najmu („dodał" je do właściwego czynszu). Należność w wysokości łącznej 7.872,15 zł [k. 6] obejmowała więc zarówno właściwy czynsz najmu, jak i ww. opłaty [przy których uwzględnieniu stawka czynszu została określona na 32,50 zł/m.kw.]. Z wyliczenia kwoty dochodzonego roszczenia w pozwie wynikało, że do czynszu w tak sposób obliczonego powód doliczył koszty wywozu śmieci w wysokości 360 zł.

Nie można zatem, uwzględniając treść roszczenia powoda, przyjąć – jak uczynił to apelujący – że powód nie dochodził odszkodowania obejmującego ww. opłaty i że Sąd Rejonowy wyszedł ponad żądanie powoda, dokonując ich zasądzenia i naruszył art. 321 § 1 k.p.c. Powód takiego odszkodowania niewątpliwie dochodził, tylko specyficznie je wyliczył, obejmując wskazaną w pozwie stawką czynszu najmu także te opłaty.

Biegła odrębnie wyliczyła w opinii, którą Sąd Rejonowy uczynił podstawą rozstrzygnięcia, odszkodowanie obejmujące czynsz najmu możliwy do uzyskania za okres objęty żądaniem pozwu [7.452 zł – po remoncie lokalu] oraz ww. należność, zatem nie wliczyła opłat za konserwację domofonu i oświetlenie części wspólnych nieruchomości do właściwego czynszu najmu. Skoro powód domagał się właściwego czynszu wraz z ww. opłatami w wysokości 7.872,15 zł, to w granicach tego żądania mieści się cała kwota zasądzona przez Sąd Rejonowy [wbrew zarzutowi pozwanego]. Z uzasadnienia k. 273 wynika, że Sąd Rejonowy ww. należności wynikające z kosztów konserwacji domofonu i oświetlenia części wspólnych wyliczone przez biegłą na 39,46 zł i 10,92 zł uwzględnił ponad czynsz w wysokości 7.452 zł.

Należało więc rozważyć, czy zaistniała podstawa, by należność wynikającą z kosztów konserwacji domofonu i oświetlenia części wspólnych wyliczoną przez biegłą na 39,46 zł i 10,92 zł uwzględnić w odszkodowaniu, które pozwany powinien zapłacić powodowi. Uwzględnienie roszczenia powoda związanego z opłatami za wywóz śmieci [360 zł] nie było w apelacji kwestionowane.

Sąd Okręgowy podziela w tej kwestii pogląd wyrażony w sprawie II Ca 1503/18 przywołanej w odpowiedzi na apelację, zgodnie z którym odpowiedzi na pytanie o zakres odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej gminy należało poszukiwać w art. 18 ust. 5 uopl. Na gruncie tego przepisu niesporne jest obecnie w orzecznictwie i w doktrynie, że przewiduje on dla właściciela roszczenie odszkodowawcze na podstawie art. 417 k.c., wobec czego ustawa nie limituje szkody, której naprawienia może się domagać właściciel. Odszkodowanie powinno więc objąć szkodę w pełnej wysokości, wg jej definicji zawartej w art. 361 k.c., przy czym, jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale z 16 maja 2012 r., III CZP 12/12, szkoda, o której mowa w art. 18 ust. 5 ustawy, może obejmować także „opłaty związane z korzystaniem z lokalu", ale powinno być kwestią konkretnych ustaleń, czy na określonym rynku najmu lokali jego właściciel - przy uwzględnieniu określonej rynkowej stawki czynszu - może uzyskać dodatkowo od najemcy także

należności pokrywające w całości lub w części wysokość opłat związanych z korzystaniem z lokalu. Praktyka rynkowa wskazuje, że wysokość czynszu najmu jest często kształtowana z uwzględnieniem tego rodzaju dodatkowych kosztów, stanowiących wydatki związane z utrzymaniem lokalu obciążające zasadniczo właściciela (art. 2 ust. 1 pkt 8a ustawy) i nie ma podstaw, również przy uwzględnieniu przepisu art. 9 ust. 5 ustawy, by taką możliwość wykluczyć. Właściciel może tak określić wysokość czynszu najmu, by rekompensował on także ponoszone przez niego wydatki na utrzymanie lokalu określone w art. 2 ust. 1 pkt 8a ustawy.

Powód podał w rozpoznawanej sprawie, że ww. opłaty „oddzielnie dodaje najemcom do czynszu". Z art. 9 ust. 5 uopl. wynika jednak, że oprócz czynszu wynajmujący może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, zdefiniowane w art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy, w których nie mieszczą się ww. opłaty, stanowiące składnik wydatków związanych z utrzymaniem lokalu według definicji zawartej w art. 2 ust. 1 pkt 8a ustawy. W kategorii opłat niezależnych od właściciela lokalu, zdefiniowanych w art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy, mieszczą się jedynie opłaty za wywóz śmieci, które Sąd Rejonowy na rzecz powoda zasądził. Pozostałe opłaty żądane przez powoda, o ile nie zostały wkalkulowane w czynsz najmu, nie mogą być pobierane oprócz czynszu najmu („oddzielnie" doliczone), bo zakazuje tego art. 9 ust. 5 ustawy. Nie można uznać tych kosztów za składnik odszkodowania należny na podstawie art. 18 ust. 5 uopl., skoro analizowane odszkodowanie, zgodnie z art. 18 ust. 3 uopl., mogło być ustalone tylko jako czynsz i opłaty niezależne od właściciela. Nie było podstaw, by – wbrew przepisem uopl – obciążyć takim pozaczynszowym kosztem, nieprzewidzianym przez ustawę najemców, a w konsekwencji przerzucić je na pozwanego. Sąd Rejonowy tylko dlatego te koszty uwzględnił, że powód stosuje praktykę obciążania nimi najemców – na tej podstawie przyjął, że powinni taką opłatę uiszczać także najemcy lokalu nr (...), ale nie jest to wystarczające przy uwzględnieniu przepisów ustawy.

W konsekwencji należało zasądzoną kwotę obniżyć o 39,46 zł i 10,92 zł [zwrotu kosztów wywozu odpadów pozwany w apelacji nie kwestionował], tj. łącznie 50,38 zł, w tym zakresie zmieniając zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Trafnie w tym zakresie pozwany zarzucił naruszenie art. 2 ust. 1 pkt 8 i 8a w zw. z art. 9 ust. 5 i art. 18 uopl oraz art. 417 k.c. w zw. z art. 361 k.c. Chybione były natomiast zarzuty naruszenia art. 233 i art. 232 k.p.c.

W zakresie wysokości odszkodowania będącego pochodną czynszu najmu apelacja była natomiast niezasadna. Prawidłowe było jego określenie na podstawie stawki czynszu dla lokalu po remoncie. Sąd Okręgowy w całości podziela w tej kwestii stanowisko Sądu I instancji przytoczone wyżej. Wykazane przez powoda okoliczności i poczynione w sprawie ustalenia uprawniały bowiem do przyjęcia domniemania (art. 231 k.p.c.), że także przedmiotowy lokal zostałby poddany remontowi przed okresem objętym pozwem, gdyby pozwany wywiązał się ze swojego obowiązku. Zarzut naruszenia art. 6 k.c., art. 417 k.c., art. 361 k.c., art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. uopl był więc bezpodstawny w odniesieniu do uwzględnienia roszczenia o odszkodowanie będące pochodną czynszu najmu w rozmiarze wynikającym z zaskarżonego wyroku. W tej części apelacja okazała się bezzasadna i podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Z uwagi na zmianę zaskarżonego orzeczenia tylko w nieznacznym zakresie koszty postępowania przed sądem pierwszej instancji pozostawiono bez zmian, nie znajdując podstaw do zmiany rozstrzygnięcia o kosztach procesu dokonanego przez Sąd Rejonowy, polegającego na obciążeniu tymi kosztami powoda w 4%, a pozwanego w 96%; również w tym zakresie apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c., obciążając tymi kosztami w całości pozwanego, mając na względzie to, że apelacja okazała się zasadna jedynie w zakresie żądania obniżenia zasądzonej kwoty o 50,38 zł.

Małgorzata Wiśniewska