

Sygn. akt II Ca 591/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lipca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Iwona Siuta
Sędziowie:	SO Agnieszka Bednarek - Moraś SO Zbigniew Ciechanowicz (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 lipca 2014 roku w S.

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko R. K. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

z dnia 29 stycznia 2013 r., sygn. akt I C 668/10

**1. zmienia zaskarżony wyrok w taki sposób, że:**

**a. w punkcie II - zasądza od pozwanej R. K. (1) na rzecz powoda M. K. aczmarka kwotę 10 197 (dziesięciu tysięcy stu dziewięćdziesięciu siedmiu) złotych i 47 (czterdziestu siedmiu) groszy wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 kwietnia 2010 r. ;**

**b. w pkt IV zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1 843 (jednego tysiąca ośmiuset czterdziestu trzech) złotych i 22 (dwudziestu dwóch) groszy tytułem kosztów procesu;**

**c. w pkt V nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego Szczecin P. i Zachód w S. kwoty 279 (dwustu siedemdziesięciu dziewięciu) złotych tytułem kosztów sądowych;**

**2. odrzuca apelację w pozostałym zakresie;**

**3. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 600 (sześciuset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;**

4. **nakazuje pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie kwotę 483 (czterystu osiemdziesięciu trzech) złotych tytułem nieuiszczonej opłaty od apelacji;**

5. **nakazuje pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę (...) (jednego tysiąca dwustu osiemdziesięciu czterech) złotych i 43 (czterdziestu trzech) groszy tytułem pokrytych tymczasowo wydatków.**

Uzasadnienie wyroku z dnia 15 lipca 2014 r.:

**Powód M. K.** wniósł o zasądzenie od pozwanej R. K. (1) kwoty 57.582 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, tj. od 23 kwietnia 2010 r. oraz kosztów procesu.

Wskazał, iż w dniu 30 marca 2007 r. orzeczono rozwód pomiędzy nim a pozwaną. Powód domagał się odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) przez pozwaną za okres od 30 marca 2007 r. do dnia 31 grudnia 2009 r. w kwocie 49 500 zł (33 x1500 zł) oraz zapłaty kwoty 8.882 zł z tytułu należności za  $\frac{3}{4}$  płaconych wówczas przez niego rachunków za media, wieczyste użytkowanie i tytułem podatku od nieruchomości. Powód wskazał, iż wpłaty dokonane przez pozwaną R. K. (1) i ich córkę K. w łącznej kwocie 4100 zł od 6 sierpnia 2009 r. do 3 stycznia 2011 r. zostały zaliczone przez niego na poczet zaległych należności pozwanej z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną z nieruchomości powoda.

**Pozwana R. K. (2)** wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów procesu. W uzasadnieniu zaprzeczyła, aby korzystała z czterech pokoi, kuchni oraz dwóch łazienek. Wskazała, iż w okresie objętym żądaniem pozwu, jeżeli przebywała w nieruchomości powoda, to zajmowała jedynie jeden pokój znajdujący się na I piętrze oraz wykorzystywała łazienkę, a w bardzo ograniczonym zakresie korzystała z kuchni. Nadto twierdziła, iż po orzeczeniu rozwodu powód utrudniał jej zamieszkiwanie, gdyż zamykał łazienkę, wyłączał prąd i ciepłą wodę. Według niej zamieszkiwanie ograniczało się wyłącznie do noclegów. Pozwana podniosła, iż w okresie objętym żądaniem pozwu powód wielokrotnie nie wpuszczał jej na teren nieruchomości. Nieobecności poznanej z tym związane miały trwać od 2 tygodni do 5 miesięcy.

W piśmie procesowym z dnia 11 stycznia 2011 r. powód wskazał, iż cofa powództwo, co do zapłaty kwoty 142,53 zł za rachunek za telefon z dnia 22 października 2008 r. oraz co do kwoty 102,55 zł z tytułu opłaty rachunku za telefon z dnia 22 sierpnia 2008 r.

Na rozprawie w dniu 27 lipca 2012 r. pełnomocnik powoda sprecyzował, iż cofa pozew co do kwoty 4 100 zł wraz z odsetkami ustawowymi dochodzonymi od tej kwoty wraz ze zrzeczeniem się roszczenia w zakresie objętym cofnięciem pozwu.

Wyrokiem z dnia 29 stycznia 2013 r. Sąd Rejonowy - S. P. i Zachód w S. wydanym w sprawie o sygn. akt I C 668/10 umarżono postępowanie w zakresie żądania zapłaty kwoty 4 345,08 zł z odsetkami ustawowymi od tej kwoty od dnia 23 kwietnia 2010 r. (pkt I), zasądzono od pozwanej R. K. (1) na rzecz powoda M. K. kwotę 19 843,97 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 23 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty (pkt II), oddalono powództwo w pozostałym zakresie (pkt III), zniesiono wzajemnie koszty procesu pomiędzy stronami (pkt IV), nakazano pobrać od pozwanej R. K. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin–Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie kwotę 846,38 zł tytułem kosztów sądowych (pkt V) oraz nakazano ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin–Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie ze świadczenia zasądzonego na rzecz powoda M. K. w punkcie II. wyroku kwotę 1 642,98 zł tytułem kosztów sądowych (pkt VI).

Sąd Rejonowy ustalił, iż powód M. K. jest użytkownikiem wieczystym działki gruntu 52/1 położonej w S. przy ul. (...) o powierzchni 345m<sup>2</sup> oraz właścicielem posadowionego na tej działce budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej

o powierzchni 160m<sup>2</sup>. W domu tym M. K. zamieszkiwał od 1979 r. razem ze swoją żoną R. K. (2), a później również z dwoma córkami stron. Układ funkcjonalny przedmiotowego budynku Sąd Rejonowy opisał następująco:

- piwnica - pomieszczenie gospodarcze, toaleta,
- parter - 2 pokoje, kuchnia przedpokój, łazienka z toaletą,
- piętro - trzy pokoje, łazienka z toaletą i przedpokój,
- poddasze – pokój, kuchnia, łazienka z toaletą i przedpokój.

Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 30 marca 2007 r. rozwiązał małżeństwo M. K. i R. K. (1) przez rozwód. Pismem nadanym w placówce pocztowej w dniu 18 września 2007 r. powód wypowiedział pozwanej R. K. (1) umowę użyczenia lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S. Jednocześnie wezwał ją do wydania przedmiotowego lokalu do 29 września 2007 r., co jednak nie nastąpiło.

Sąd Rejonowy ustalił, iż pozwana zajmowała jeden pokój o pow. 15,2 m<sup>2</sup> znajdujący się na I piętrze po prawej stronie od schodów, a nadto miała dostęp do łazienki na I piętrze o pow. 5,4m<sup>2</sup> oraz z kuchni na II piętrze o pow. 9 m<sup>2</sup>. Przy tym zdarzało się, że przez dłuższy czas przebywała poza domem. Czasami po powrocie nie była wpuszczana do domu przez M. K.. Nocowała wówczas u znajomych i rodziny, czasem przez kilka dni z rzędu.

W dniu 13 maja 2009 r. doszło do wymiany zamków w drzwiach wejściowych do budynku, zaś klucze do nowych zamków nie zostały wydane R. K. (1). Dopiero na rozprawie w dniu 4 sierpnia 2009 r. w sprawie I C 1625/09 pełnomocnik M. K. wręczył R. K. (1) klucz do drzwi wejściowych do budynku.

Kiedy pozwana próbowała przy jego pomocy uzyskać dostęp do zajmowanych wcześniej pomieszczeń, stwierdziła, że w drzwi do jej pokoju oraz kuchni i łazienki są zamknięte przy użyciu zamontowanych w nich zamków. R. K. (1) nie miała dostępu do kluczy pozwalających otworzyć powyższe pomieszczenia. Od tej pory R. K. (1) jedynie sporadycznie pojawiała się w domu byłego męża. Za każdym razem musiała być wpuszczana przez niego lub córkę. W tym okresie nigdy nie nocowała już w lokalu, jej wizyty miały charakter odwiedzin.

Wyrokiem z dnia 29 maja 2008 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie w sprawie z powództwa M. K. przeciwko R. K. (1), G. K. i K. K. (2) nakazał pozwanym wydanie na rzecz powoda nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w S. przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy. Jednocześnie w wyroku zostało zawarte ustalenie, co do uprawnienia pozwanych R. K. (1) i K. K. (2) do otrzymania lokalu socjalnego i zastrzeżenie o wstrzymaniu wykonania nakazu wydania nieruchomości do czasu zawarcia z pozwanymi przez Gminę M. S. umowy najmu lokalu socjalnego.

Na skutek apelacji M. K. Sąd Apelacyjny w Szczecinie wyrokiem z dnia 16 grudnia 2009 r. zmienił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie i ustalił brak uprawnień po stronie pozwanych R. K. (1) i K. K. (2) do otrzymania lokalu socjalnego.

Po wydaniu wyroku w przedmiocie eksmisji z dnia 29 maja 2008 r. K. K. (2) nadal mieszkała w domu przy ul. (...) w S.. Od połowy 2009 r. jej pobyt tam zaczął być sporadyczny.

W piśmie z dnia 18 maja 2009 r. pozwana R. K. (1) wniosła przeciwko M. K. pozew o przywrócenie naruszonego posiadania poprzez nakazanie M. K. wydanie R. K. (1) kluczy do domu przy ul. (...) w S. i umożliwienie jej dalsze zamieszkiwanie, jak też nakazanie zaniechania naruszeń wobec niej w przyszłości. Wyrokiem z dnia 19 stycznia 2010 r. Sąd oddalił powództwo R. K. (1).

Pismami z dnia 26 marca 2010 r. (kierowanymi na adres zamieszkania pozwanej i na adres do doręczeń pozwanej), nadanymi w placówce pocztowej w dniu 29 marca 2010 r. M. K. wezwał R. K. (1) do zapłaty łącznej kwoty 57 582 zł: z tytułu czynszu za okres od 30 marca 2007 r. do 31 grudnia 2009 r. (miesięczny czynsz w kwocie 1500 zł) za okres zajmowania przez pozwaną bez żadnego tytułu prawnego nieruchomości powoda w kwocie 49 500 zł oraz opłat za

media (energia elektryczna, gaz, woda, połączenia telefoniczne, wywóz śmieci, naprawy awaryjne) w wysokości  $\frac{3}{4}$  wartości każdego rachunku, ponoszonych przez powoda w związku z bezprawnym zajmowaniem przez pozwaną R. K. (1) nieruchomości powoda w kwocie 8 082 zł.

Posiłkując się opiniami biegłej sądowej Sąd Rejonowy uznał, iż w przypadku wynajęcia części nieruchomości budynkowej położonej przy ul. (...) w okresie od 1 marca 2007 r. do 31 grudnia 2009 r., w takim zakresie, iż najemca mógłby korzystać z wszystkich pomieszczeń na I piętrze (55m<sup>2</sup>) budynku oraz kuchni, pokoju i łazienki na II piętrze (33m<sup>2</sup>), możliwe byłoby uzyskanie czynszu w kwocie 1 450 zł od marca 2007 do grudnia 2007 r., 1600 zł od stycznia 2008 r. do grudnia 2008 r., 1 540 zł od stycznia 2009 r. do grudnia 2009 r.

Natomiast gdyby najemca miał prawo korzystać tylko z jednego pokoju znajdującego się na I piętrze (15,2m<sup>2</sup>) po prawej stronie od schodów, z łazienki na I piętrze (5,4m<sup>2</sup>) oraz z kuchni na II piętrze (9m<sup>2</sup>), możliwe byłoby uzyskanie czynszu w kwocie 930 zł od marca 2007 do grudnia 2007 r., 1.020 zł od stycznia 2008 r. do grudnia 2008 r., 980zł od stycznia 2009 r. do grudnia 2009 r.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał powództwo za częściowo zasadne, gdyż wynikające z art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.05.31.266 t.j. z późn. zm.).

W ocenie Sądu Rejonowego zasadne było żądanie odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu przez pozwaną w okresie po dniu 29 września 2007 r. W tym czasie R. K. (1) zajmowała w sposób bezumowny część nieruchomości powoda. Potwierdzały to zeznania wszystkich świadków. Wszyscy świadkowie wskazywali przy tym na przeszkody stawiane jej okresowo przez powoda, który co pewien czas odmawiał wpuszczenia jej do lokalu. Jednocześnie jednak potwierdzali, że nieobecność pozwanej w domu przy ul. (...) nigdy nie została utrwalona a R. K. (1) zawsze po unormowaniu się sytuacji między nią a powodem, dalej korzystała z lokalu. Takie zeznania złożył również córka stron, która w tym czasie również zamieszkiwała w budynku.

Zeznania B. S. i K. K. (2) potwierdziły nadto, iż zakres władztwa pozwanej ograniczał się wyłącznie do jednego pokoju znajdującego się na pierwszym piętrze po prawej stronie od schodów oraz z łazienki i kuchni na drugim piętrze. Szczególnie dokładne zeznania w tej kwestii złożyła córka stron, która wskazała, że od czasu rozvodu jej matka nie miała dostępu do głównej sypialni i korzystała z pokoju, który wcześniej zajmowała G. K.. Wszyscy świadkowie zgodnie podawali przy tym, że od czasu, kiedy powód w maju 2009 r. wymienił zamki w drzwiach do budynku, R. K. (1) już nigdy nie wróciła do budynku, w tym sensie, że nie miała do niego swobodnego wstępu, nie przebywała w nim w celach mieszkaniowych.

Dokonując oceny prawnej takiego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał, iż pozwana zajmowała część pomieszczeń mieszkalnych w przedmiotowym budynku, co uzasadniało obciążenie jej obowiązkiem oznaczonym w dyspozycji art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Podstawą odpowiedzialności powinno być zatem zachowanie polegające na uniemożliwieniu odzyskania władztwa nad lokalem osobie, której służy prawo własności. W ocenie sądu na gruncie niniejszej sprawy stan taki utrzymywał się przez cały czas, kiedy pozwana miała klucze umożliwiające jej dostęp do zajmowanych pomieszczeń i korzystała z możliwości uzyskiwania tego dostępu. Na ten bowiem okres powód utracił możliwość swobodnego dysponowania przedmiotowymi pomieszczeniami i nie miał na nimi pełnego władztwa. W szczególności nie mógł wynająć pokoju zajmowanego przez pozwaną innej osobie.

Zdaniem sądu takiemu ustaleniu nie sprzeciwiał się również fakt, iż pozwana okresowo zamieszkiwała u znajomych i rodziny. Pozwana przechowywała w lokalu swoje rzeczy osobiste.

Ostatecznie sąd uznał, że żądanie powoda jest uzasadnione co do okresu od dnia 30 września 2007 r. do dnia 11 maja 2009 r. W tym okresie pozwana zajmowała bez tytułu prawnego część nieruchomości budynkowej należącej do M. K.. Z tego tytułu powód zgodnie z art. 18 ust. 2 wzmiankowanej ustawy mógł dochodzić odszkodowania, w wysokości

czynszu, jaki mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Powód domagał się zasądzenia kwoty po 1 500 zł miesięcznie. Określając wysokość opisanego tu odszkodowania Sąd Rejonowy posłużył się opinią biegłej sądowej I. W., która w jego ocenie nie budziła wątpliwości.

W szczególności uznano za w pełni racjonalne tłumaczenia biegłej, która wskazała, że z punktu widzenia metodyki wyceny wysokości czynszów nie ma znaczenia, czy najemca korzysta z części lokalu, czy z jego całości. Ceny transakcyjne odnotowane są bowiem z uwzględnieniem powierzchni będącej przedmiotem najmu i jej lokalizacji oraz standardu. Nie ma zatem możliwości uwzględnienia w wycenie tego, że przedmiotem najmu jest część lokalu, a nie jego całość. Biegła podkreśliła przy tym, że transakcje przyjęte do porównania mogły dotyczyć zarówno odrębnych lokali, jak i części nieruchomości mieszkalnych. Sąd nie podzielał również twierdzenia pozwanej co do tego, że w ustaleniu wartości czynszu należałoby wziąć pod uwagę, fakt wykorzystywania przez powódkę mebli stanowiących przedmiot jej współwłasności. W istocie bowiem nie jest czymś niezwykłym, że najemca umieszcza w wynajętym lokalu swoje ruchomości stanowiące elementy wyposażenia.

Sąd przyjął, iż powód wynajmując pokój znajdujący się na pierwszym piętrze po prawej stronie od schodów z możliwością korzystania z kuchni i łazienki mógłby uzyskać czynsz w kwocie 930 zł miesięcznie w 2007 r., 1 020 zł w 2008 r. i 980 zł w 2009 r. Przy tym w roku 2007 bezumowne korzystania z lokalu trwało trzy miesiące (od października do grudnia), w 2008 r. 12 miesięcy, a w 2009 r. cztery miesiące i 11 dni (od stycznia do 11 maja). Zatem należne powodowi odszkodowanie opiewało na kwotę 19 293 zł (3 x 930 zł + 12 x 1 020 zł + 4 x 980 zł + 343 zł).

Ostatecznie Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo co do kwoty 19 843,97 zł (19 293 zł + 550,97 zł).

Sąd uznał, iż powód mógł się domagać zasądzenia odsetek od chwili wytoczenia powództwa, wszystkie należności objęte powództwem były bowiem wymagalne przed datą złożenia pozwu. Dodatkowo powód wezwał uprzednio pozwaną do zapłaty całej kwoty objętej żądaniem.

O kosztach postępowania sąd orzekł przy uwzględnieniu wyniku procesu w oparciu o przepisy art. 100 kpc.

Dodatkowo należało zważyć, że w toku procesu nie zostały uiszczone w postaci stosownych zaliczek wszystkie koszty sądowe obejmujące wynagrodzenia powołanej w sprawie biegłej sądowej oraz koszty związane z opłatą sądową od pozwu. Wynagrodzenie biegłej opiewało na kwotę 2 809,96 zł. Z tego kwota 1 609,96 została tymczasowo wyłożona ze środków Skarbu Państwa. Nadto powód został zwolniony z obowiązku uiszczenia części opłaty sądowej od pozwu (w kwocie 880 zł). Suma nieuiszczonych przez strony kosztów sądowych wynosiła więc 1 642,98 zł. Obowiązkiem uiszczenia tej kwoty należało obciążyć obie strony proporcjonalnie do wyniku procesu stosownie do art. 113 ust. 1 w zw. z art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od orzeczenia Sądu Rejonowego wniosła pozwana skarżąc go:

- w zakresie pkt II w części zasądzonej od pozwanej na rzecz powoda ponad kwotę 10197,47 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od daty wytoczenia powództwa do dnia zapłaty,
- w zakresie pkt IV,
- w zakresie pkt V w części nakazującej pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego Szczecin P. i Zachód w S. kwotę ponad 279,3 zł tj. w zakresie kwoty 567,07 zł;
- w zakresie pkt VI.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono:

1. Błędy w ustaleniach faktycznych polegające na przyjęciu, że właściciel budynku jednorodzinny zamieszkałego przez kilka osób, w tym jego samego, mógłby uzyskać na wolnym rynku za wynajem wyznaczonych pomieszczeń w tym budynku, z których korzysta kilka osób, równowartość czynszu jaki mógłby uzyskać za samodzielny lokal mieszkalny

o odpowiadającej powierzchni, a co za tym idzie - błędnym ustaleniu wysokości czynszu wolnorynkowego, jaki powód mógłby uzyskać za wynajem zajmowanych przez pozwaną pomieszczeń w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w S.,

2. Naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że dla wysokości należnego właścicielowi odszkodowania nie ma znaczenia samodzielność korzystania z lokalu, to czy jest on częścią większej nieruchomości, ani też czy zajmujący lokal może faktycznie korzystać z niego zgodnie z jego przeznaczeniem,

3. Naruszenie przepisów prawa procesowego mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną i sprzeczną z zasadami logiki i oświadczenia życiowego ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, co doprowadziło do błędów w ustalenia faktycznych stanowiących podstawę wydania orzeczenia.

Pozwana zażądała:

1. zmiany wyroku Sądu I instancji:

- w punkcie II poprzez zasądzenie od pozwanej R. K. (1) na rzecz powoda M. K. kwoty 10 197,47 zł wraz z ustawowymi odsetkami od daty wytoczenia powództwa do dnia zapłaty,
- w pkt IV poprzez zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu w wysokości 1 843,22 zł;
- w pkt V poprzez nakazanie pobrania od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego Szczecin P. i Zachód w S. kwoty 2793 zł tytułem kosztów sądowych;
- w pkt VI poprzez nakazanie ściągnięcia na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego Szczecin P. i Zachód w S. kwoty 2 210,05 zł tytułem kosztów sądowych.

2. zasądzenia od M. K. na rzecz R. K. (1) zwrotu kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych; ewentualnie uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz pozostawienie temu Sądowi rozstrzygnięcia przedmiocie kosztów postępowania odwoławczego.

Pozwana oświadczyła, że nie kwestionuje, że zajmowała nieruchomość w okresie ustalonym przez Sąd Rejonowy i że w okresie tym w nieruchomości zamieszkiwały na stałe jeszcze dwie osoby tj. powód oraz córka stron K. K. (2), przy czym pozwana z córką zamieszkiwały na I piętrze w osobnych pokojach oraz korzystały z łazienki i kuchni na II piętrze, zaś powód zajmował oddzielny pokój oraz korzystał z kuchni i łazienki na II piętrze. W ocenie pozwanej nie ma podstaw do tego, aby R. K. (1) pokrywała koszty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości przez córkę, która jest pełnoletnia i samodzielna finansowo.

Sąd oparł się w tym zakresie na opinii biegłej, która została sporządzona w oparciu o założenie, że wysokość czynszu wolnorynkowego jest taka sama zarówno dla nieruchomości samodzielnej jak i nieruchomości niesamodzielnej, z której współkorzysta kilka osób. Wysokość czynszu zależy w ocenie biegłej jedynie od powierzchni lokalu, a nie od liczby osób w nim zamieszkujących lub wyodrębnienia lokalu. Jednocześnie biegła podczas składania uzupełniającej ustnej opinii jednoznacznie wskazała, że jeżeli na danej powierzchni lokalu zamieszkuje więcej niż jedna osoba, oczywiście jest, że kwota czynszu dzielona jest na osoby zamieszkujące wspólnie, a nie pobierana od każdej z osób w pełnej wysokości.

Pozwana nie kwestionowała wyliczeń biegłej w zakresie, w jakim dotyczyły one wskazania stawek najmu za lokale mieszkalne o oznaczonej powierzchni. Wskazywała jednak, że w przedmiotowej sprawie z nieruchomości, obok pozwanej, korzystał także powód oraz córki stron. Pomieszczenia, z których zgodnie z ustaleniami sądu I instancji, korzystała pozwana nie były wyodrębnione. Z uwagi na powyższe niezasadne jest przyjęcie wysokości czynszu za te pomieszczenia w wysokości równej samodzielnemu lokalowi składającemu się z takich samych pomieszczeń z

jakich korzystała pozwana, jak zrobił to Sąd Rejonowy. Podobnie, Sąd w ogóle nie uwzględnił w stawce należnego odszkodowania, że pozwana miała znacznie utrudnione zamieszkiwanie w nieruchomości powoda z uwagi na jego naganne zachowanie w stosunku do niej. Sprawiało to, że pozwana niejednokrotnie, często na okresy przekraczające dobę, musiała zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe w innym miejscu. Oczywiście jest, że gdyby pozwana wynajmowała lokal mieszkalny na wolnym rynku a wynajmujący w sposób zawiniony utrudniałby lub wręcz okresowo uniemożliwiał korzystanie z tego lokalu zgodnie z celem zawartej umowy – stawka czynszu należnego właścicielowi uległaby obniżeniu. W niniejszej sprawie sytuacja jest analogiczna i wysokość odszkodowania powinna zostać obniżona w porównaniu do stawki podstawowej.

Pozwana uważa, że zasadne byłoby obciążenie jej obowiązkiem zapłaty na rzecz powoda połowy kwoty wskazanej przez biegłą w opinii tj. za okres ustalonego przez Sąd zamieszkiwania - łącznie 9 646,5 zł. Jest to kwota stanowiąca 50% wartości czynszu najmu, jaki właściciel mógłby uzyskać za lokal, co biorąc pod uwagę, że z kuchni i łazienki używanej przez pozwaną korzystały jeszcze dwie osoby, a samo korzystanie z nieruchomości bywało bardzo utrudnione, jest kwotą rzeczywiście poniesionej straty. Kwota ta stanowi odpowiednią wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie przez R. K. (1), w okresie od dnia 30 września 2007 r. do dnia 11 maja 2009 r., z przedmiotowych pomieszczeń. Kwota ta jest adekwatna do sposobu i zakresu w jakim pozwana użytkowała wskazane pomieszczenia.

Pozwana nie kwestionowała zasądzonej od niej na rzecz powoda kwoty 550,97 zł z tytułu opłat za media.

Powód zażądał oddalenia apelacji i zasądzenia od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja pozwanej była w znacznej mierze słuszna, gdyż trafne były zarzuty skierowane przeciwko ustaleniom Sądu Rejonowego co do wartości czynszu najmu części lokalu mieszkalnego opisanego pozwem, a zajmowanego przez pozwaną.

Sąd Rejonowy ustalił, iż pozwana w okresie od 30 września 2007 r. do dnia 11 maja 2009 r. zajmowała w budynku będącym własnością powoda, a położonym w S. przy ul. (...) jeden pokój o pow. 15,2 m<sup>2</sup> znajdujący się na I piętrze po prawej stronie od schodów, a nadto miała dostęp do łazienki na I piętrze o pow. 5,4m<sup>2</sup> oraz z kuchni na II piętrze o pow. 9 m<sup>2</sup>. Okoliczność ta nie była kwestionowana przez Apelującą, zaś przedmiotem zarzutów apelacyjnych była ustalona przez Sąd I instancji wartość czynszu najmu takich pomieszczeń.

Wobec wątpliwości co do poprawności metodologicznej opinii sporządzonej przez biegłą I. W. Sąd Okręgowy z urzędu dopuścił dowód z opinii innego biegłego - K. B..

Analiza operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłą I. W. w listopadzie 2011 r., który stanowił podstawę ustaleń Sądu Rejonowego, wskazuje na to, iż Biegła jako obiekty porównawcze przyjęła 29 lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem w 2007 r., zaś wartość najmu za lata 2008 i 2009 obliczyła powiększając wartości takiego prawa z 2007 r. o współczynnik opisany jako dane (...), (...), a zatem faktycznie Biegła nie dokonała analizy konkretnych cen transakcyjnych z lat 2008 i 2009, a więc postąpiła sprzecznie z treścią art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Co prawda, biegły K. B., którego opinia stała się podstawą ustaleń w postępowaniu apelacyjnym ujął w swoim zestawieniu tylko jedną transakcję z 2007 r., lecz za rok kolejny czyli 2008 przyjął 4 transakcje porównawcze, a za 2009 - 3 transakcje. Uwagę zwraca to, iż na 5 transakcji z 2010 r. 3 były odnotowane w dniu 7 stycznia 2010 r. czyli faktycznie z początku roku 2010 r. Podkreślić należy to, iż w niniejszej sprawie analizie podlegały wartości czynszu najmu za okres od 30 września 2007 r. do dnia 11 maja 2009 r., gdzie najbardziej reprezentatywny był okres 2008 r. zarówno pod względem ilości miesięcy wynajmu (12) jak i ilości przyjętych obiektów porównawczych. Przy czym zaakcentowania wymaga ustalenie biegłego K. B. o ustabilizowaniu się na przestrzeni analizowanego okresu czynszów najmu. Co prawda, biegła I. W. założyła stały wzrost wartości czynszu najmu w analizowanym okresie (o 10% w 2008

r. w porównaniu z 2007 r. oraz o 4% w 2009 r. wobec poprzedniego roku) posługując się danymi opisanymi jako (...), (...), tym niemniej nie wskazano na sposób gromadzenia tych danych, ich zasięgu terytorialnego czy odniesienia się do konkretnego segmentu rynku wynajmu lokali mieszkalnych. W ocenie biegłego K. B., którą Sąd Okręgowy podziela, taki zabieg budził wątpliwości metodologiczne, gdyż prowadził do posłużenia się danymi oderwanymi od warunków lokalnych i konkretnych cech wynajmowanych lokali jako obiektów porównawczych.

Za nieakceptowalny uznać należy pogląd biegłej I. W., że z punktu widzenia metodyki wyceny wysokości czynszów nie ma znaczenia, czy najemca korzysta z części lokalu, czy z jego całości, gdyż nie ma możliwości uwzględnienia w wycenie tego, że przedmiotem najmu jest część lokalu, a nie jego całość. Już tylko zasady doświadczenia życiowego podpowiadają, iż wyższy będzie standard lokalu wyposażonego w łazienkę czy kuchnię przeznaczoną do wyłącznego korzystania przez tego najemcę, aniżeli lokalu z korzystaniem z którego będzie połączona jedynie możliwość współkorzystania z innymi osobami z takich pomieszczeń. Okoliczności te przekładają się na wysokość należnego czynszu. Potwierdzenie takiego poglądu zawarto w opinii z maja 2014 r., gdzie biegły K. B. zastosował dodatkowy współczynnik korekcji stawki najmu w stosunku do powierzchni najmu, z której współkorzystały osoby trzecie (str. 25 opinii, k. 635).

Opierając się na pisemnej opinii biegłego K. B. oraz ustnych jego wyjaśnieniach składanych na rozprawie apelacyjnej w dniu 15 lipca 2014 r., które uznać należy za rzetelne i przekonujące, przyjęto, iż czynsz najmu za 1 pokój znajdujący się na pierwszym piętrze po prawej stronie od schodów z możliwością korzystania z kuchni i łazienki w budynku opisanym pozwem w okresie od 30 września 2007 r. do dnia 11 maja 2009 r. wyniósł łącznie 8 521 złotych (2007 r. - 3x440, czyli 1320 zł, w 2008 r. - 12x440, czyli 5 280 zł oraz w 2009 r. - 4 miesiące i 11 dni x440 - 1921 zł).

Sąd Okręgowy będąc związany zakresem zaskarżenia, który w niniejszej sprawie był węższy aniżeli ocena wysokości czynszu najmu w spornym okresie dokonana przez biegłego K. B. uwzględnił apelację w przeważającej części i zmienił zaskarżone orzeczenie w trybie art. 386 § 1 k.p.c. w sposób postulowany przez pozwaną, tj.

a. w punkcie II - zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 10 197 złotych i 47 groszy wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 kwietnia 2010 r.,

b. w pkt IV - zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1 843 złotych i 22 groszy tytułem kosztów procesu, uznając, iż słusznie pozwana wskazała, że wygrała postępowania pierwszoinstancyjne w 83 %, a zatem w takiej też proporcji stosownie do treści art. 100 k.p.c. winy strony ponieść koszty tego postępowania. Zasądzona od powoda na rzecz pozwanej z tego tytułu kwota stanowi różnicę między kosztami poniesionymi i należnymi na rzecz stron (koszty powoda 6817 zł, który wygrał w 17% oraz koszty pozwanej w wysokość 3617 zł, której sukces procesowy to 83%),

c. w pkt V nakazano pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego Szczecin P. i Zachód w S., w trybie przepisów wskazanych w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, kwotę 279 złotych tytułem proporcjonalnej do sukcesu procesowego części kosztów sądowych, tj. tymczasowo pokrytych wydatków na opinię biegłej.

Zmiana orzeczenie nie mogła dotyczyć, wbrew wnioskowi apelacyjnym, pkt VI wyroku, w którym Sąd Rejonowy rozstrzygnął o obowiązku zwrotu przez powoda na rzecz Skarbu Państwa pokrytych tymczasowo wydatków. Rozstrzygnięcie to nie dotyczy bezpośrednio pozwanej, zaś powód go nie skarżył, a zatem złożony środek zaskarżenia nie był dopuszczalny w rozumieniu art. 373 k.p.c. w zw. z art. 370 k.p.c. i należało go odrzucić, o czym postanowiono w pkt 2 wyroku Sądu Okręgowego.

Pozwana wygrała postępowanie apelacyjne praktycznie w całości, a zatem stosownie do treści art. 98 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 4 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu powód winien jej zwrócić kwotę 600 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Przegrana postępowania apelacyjnego wywołała konieczność obciążenia powoda, w trybie art. 98 § 1 k.p.c. i art. 83 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w pkt 5 orzeczenia Sądu Okręgowego,



pokrytymi tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkami związanymi z wynagrodzeniem biegłego sądowego K. B., które zostały postanowieniem z dnia 15 lipca 2014 r. ustalone na kwotę 1284,43 zł. Równocześnie fakt zwolnienia pozwanej od obowiązku uiszczenia opłaty od apelacji obligował Sąd Okręgowy do tego, aby w 4 wyroku nakazać ściągnąć kwotę 483 zł., jako odpowiadającą wysokości tej opłaty od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego Szczecin P. i Zachód w S. (art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych).