

Sygn. akt V ACa 652/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 listopada 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Renata Artska
Sędziowie:	SA Artur Lesiak (spr.) SO del. Jarosław Urban
Protokolant:	stażysta Anna Machajewska

po rozpoznaniu w dniu 28 listopada 2013 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko (...)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w S.

z dnia 11 lipca 2013 r. sygn. akt I C 14/13

uchyla zaskarżony wyrok w punktach: 2. (drugim), 3. (trzecim), 4. (czwartym), 5. (piątym) i w tym zakresie przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w S. pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt V ACa 652/13

UZASADNIENIE

Powód M. K. wniósł o zasądzenie od Skarbu (...) kwoty 120.000zł tytułem odszkodowania z powodu nie wykonania przez (...)wyroku Sądu Rejonowego w S. (...) orzekającego eksmisję (...) z nieruchomości położonych w G. przy ul. (...) stanowiącej własność (...), ustalającego prawo eksmitowanych do lokalu socjalnego i wstrzymującego wykonanie eksmisji do czasu przedstawienia eksmitowanym przez (...) umowy najmu lokalu socjalnego.

Jako podstawę prawną swego roszczenia wskazał powód art. 417 k.c. oraz art. 18 ust. 5 ustawy z 26 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

We wstępnej fazie procesu powód doprecyzował, iż swoje roszczenie kieruje do (...) a nadto wskazał iż na dochodzona kwotę łączną składa się utracony przez niego czynsz za nie opróżniony lokal w wysokości 50.400zł. oraz koszt naprawy

zdeństwanego przez eksmitowanych lokalu mieszkalnego oraz budynku gospodarczego. Powód domagał się zwrotu czynszu za okres 6 lat po 700zł miesięcznie dodatkowo ustanowiony dla powoda pełnomocnik z urzędu przedstawił umowę przelewu wierzytelności przysługującej(...).

Pozwana (...)w odpowiedzi wniosła o oddalenie powództwa jako nie udowodnionego jednak w toku procesu uznała powództwo co do zasady jednak twierdziła, że ewentualne odszkodowanie wyliczone być powinno według stawki urzędowej obowiązującej w Gminie w kwocie 1,60zł/m.

Wyrokiem z dnia 11 lipca 2013 r. Sąd Okręgowy w S. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 10.800 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 22 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałej części i orzekł o kosztach procesu.

Podstawą tego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i rozważania Sądu I instancji:

Powód M. K. oraz jego matka (...) są współwłaścicielami w 1/2 części nieruchomości zabudowanej położonej w G. przy ul. (...). Nieruchomość powyższa składa się z lokalu mieszkalnego o powierzchni 35,65m kw. oraz budynku gospodarczego o powierzchni około 20m kw.

W dniu 27 października 2006r. Sąd Rejonowy w S. w sprawie (...)nakazał zajmującym mieszkanie powoda oraz jego matki(...), (...)opuszczenie, opróżnienie i wydanie właścicielom nieruchomości położoną w G. przy ul. (...). Ustalono w wyroku, że eksmitowanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego oraz wstrzymano wykonanie eksmisji do czasu przedstawienia eksmitowanym przez (...) umowy najmu lokalu socjalnego.

Do chwili obecnej (...) nie przedstawiła osobom eksmitowanym z nieruchomości powoda i jego matki lokalu socjalnego do którego mogliby się wprowadzić.

Na terenie (...)urzędowe stawki czynszu za lokale mieszkalne w zasobie mieszkaniowym Gminy wynoszą 1,60zł m⁽²⁾.

Ceny wolnorynkowe najmu nieruchomości oraz mieszkań na terenie G. wynoszą od 300zł za mieszkanie około 50 m kw. do 1200zł miesięcznie za lokal użytkowy (sklep) o powierzchni 80m kw.

Budynek mieszkalny w którym znajduje się lokal powoda i jego matki jest w złym stanie technicznym natomiast budynek gospodarczy jest w stanie katastrofalnym i grozi całkowitym zawaleniem. Stan ten trwa od kilkadziesiąt lat budynki nie były remontowane ani należyście konserwowane. Z uwagi na stan mieszkania oraz budynku gospodarczego właściciele mogli uzyskać z ewentualnego najmu co najwyżej 150zł miesięcznie.

(...)

Sąd zważył, że podstawę roszczenia odszkodowawczego powoda stanowi przepis art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w związku z art. 417 k.c. W myśl cytowanego przepisu jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy, zaś wynagrodzenie szkody obejmuje jej naprawienie w pełnej wysokości (patrz: postanowienie SN z 25 czerwca 2008r.; III CZP 46/08).

Przepisy powyższe mają pełne zastosowanie w niniejszej sprawie. Na mocy wyroku Sądu Rejonowego w S. (...) pozwana (...)zobowiązana była do przedstawienia osobom eksmitowanym z nieruchomości powoda i jego matki umowy najmu lokalu socjalnego do którego prawo nabyli z mocy w/w wyroku. Obowiązku tego pozwana gmina nie wykonała do chwili obecnej a to oznacza, że poniesie odpowiedzialność o której mowa w art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. Sama zasada odpowiedzialności gminy nie była przez nią kwestionowana, sporna natomiast była wysokość odszkodowania.

Powód - który w toku procesu na mocy umowy z 19 kwietnia 201 Sr. przejął również wierzytelność(...)w stosunku do (...) - żądanie swoje podzielił na dwie części. Pierwsza z nich określała wysokość czynszu najmu jaki mógłby

uzyskać z wynajmu nieruchomości po orzeczeniu eksmisji w roku 2006, zaś druga określała koszt usunięcia zniszczeń i dewastacji nieruchomości przez eksmitowanych.

Określona przez powoda kwota potencjalnie utraconego czynszu jest w ocenie sądu zdecydowanie wygórowana. Biorąc pod uwagę powierzchnię lokalu mieszkalnego (około 35m²) oraz budynku gospodarczego (około 20m²) a także bardzo zły stan obiektów udokumentowany kontrolami inspektoratu nadzoru budowlanego oraz zeznaniami świadków, powód nie byłby w żadnym wypadku uzyskać czynszu w żądanej kwocie 700 zł miesięcznie.

Z zebranego i stosunkowo bogatego materiału dowodowego w postaci głównie zeznań świadków (najemców lub wynajmujących lokale na terenie G. wynika niezbicie, że przeciętna kwota najmu lokali około 50m² kw. wynosi około 300zł miesięcznie. Biorąc pod uwagę bardzo marne wyposażenie lokalu i jego stan techniczny maksymalnym czynszem jaki mógłby uzyskać powód wynajmując nieruchomość byłby czynsz w wysokości 150zł. Charakterystyczne i pozwalające na wyciągnięcie takiego wniosku były zeznania P. K. który prowadził mniej więcej 3 lata temu rozmowy z powodem na temat zawarcia umowy najmu. W trakcie tych rozmów gdy świadek oświadczył powodowi, że płacił dotychczas za inne mieszkanie 300zł to sam powód powiedział, że u niego byłoby o połowę taniej. Świadek K. za wynajmowane w G. mieszkanie o powierzchni 60m², z kuchnią i łazienką (której nie ma w mieszkaniu powoda) płaci jedynie 300zł. O mieszkaniu powoda świadek K. wyraził się, że przez uwagi na stan techniczny „w ogóle bym czegoś takiego nie wynajął”.

Reasumując Sąd dysponował dostatecznie obszernym materiałem by bez pomocy biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości określić stawki czynszu obowiązujące w miejscowości G. i przyjąć, że za nieruchomość swoją M. K. mógł otrzymać czynsz nie wyższy niż 150 zł miesięcznie. Biorąc pod uwagę, że zwłoka gminy w przyznaniu eksmitowanym lokalu socjalnego przekroczyła już 6 lat sąd uznał iż przysługujące powodowi odszkodowanie wynosić powinno 10.800zł (150zł x 12 miesięcy x 6 lat).

Jako zbędny dla rozstrzygnięcia Sąd oddalił wniosek pozwanej o przesłuchanie świadka P. P. na okoliczność kryteriów według których Gmina ustala urzędowe stawki czynszu. Oczywistym jest, że najem nieruchomości prywatnych odbywa się nie według stawek urzędowych a stawek obowiązujących na wolnym rynku.

Całkowicie bezzasadne jest natomiast twierdzenie powoda iż jego szkodę stanowi również koszt naprawy i remontu budynku na skutek jego dewastacji przez pozwanych. Sąd nie dał wiary powodowi iż do dewastacji doszło po wydaniu orzeczenia o eksmisji gdyż z pozostałego materiału zebranego w sprawie wynika jednoznacznie że degradacja budynku postępowała od wielu lat a żadne remonty nie były przeprowadzane przez dziesięciolecia. W takiej sytuacji roszczenie powoda w tym zakresie nie może być uwzględnione gdyż gmina nie może ponosić narastającego od lat niedbalstwa właścicieli a powód nie wykazał iż po pierwsze to eksmitowani doprowadzili budynki do złego stanu technicznego a po drugie że miało to miejsce po orzeczeniu eksmisji w roku 2006. Zbędne w związku z tym było zdaniem Sądu przeprowadzanie dowodu na okoliczność stanu nieruchomości w roku 2006 i w chwili obecnej oraz kosztów doprowadzenia nieruchomości do stanu z roku 2006.

Mając powyższe na uwadze sąd w trybie art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001r. w związku z art. 417 par. 1 k.c. zasądził od pozwanej gminy na rzecz powoda jedynie kwotę 10.800zł i oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

Z uwagi na to że roszczenie o zasądzenie odsetek zgłoszone zostało dopiero w piśmie 22 kwietnia 2013r. od tej właśnie daty zasądzone powodowi odsetki ustawowe od przyznanej kwoty.

Mając na względzie fakt iż powód wygrał proces jedynie w 9 procentach należne pełnomocnikowi powoda z urzędu wynagrodzenie w 9 procentach (324zł powiększone o podatek VAT) zasądzone od pozwanej gminy, zaś w 91 procentach (3276zł powiększone o podatek VAT) przyznano radcy prawnemu Ł. R. merowi ze środków Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w S..

W trybie art. 102 k.p.c. nie obciążono powoda kosztami procesu w uwagi na jego sytuację materialną i życiową w tym głównie z uwagi na fakt odbywania kilkuletniej kary pozbawienia wolności.

Powód w wywiezionej apelacji zaskarżył wyrok w części oddalającej powództwo i zarzucił mu:

- naruszenie art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) w związku z art. 417 Kodeksu cywilnego poprzez wydanie wyroku, który nie naprawia szkody poniesionej przez powoda w pełnej wysokości,

• naruszenie przepisów postępowania:

a. art. 233 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz niedanie wiary zeznaniom świadków Z. K., J. L., M. G., K. O. odnośnie wysokości czynszu nieruchomości w miejscowości G. i błędne uznanie, iż wysokość miesięcznego czynszu za lokal należący do powoda wynosi 150,00 zł,

b. art. 328 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego poprzez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku przyczyn, dla których Sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej zeznaniom świadków J. L., M. G., K. O., a w szczególności Z. K.,

c. art. 217 § 1 w związku z art. 227 Kodeksu postępowania cywilnego poprzez oddalenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wysokości stawek czynszu obowiązujących i stosowanych w miejscowości G., która to okoliczność jest istotna dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

W związku z powyższym wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie 2 i zasądzenie na rzecz M. K. od Gminy G. kwoty 39 600,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 22 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty, ewentualnie uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji oraz przyznanie pełnomocnikowi powoda kosztów pomocy prawnej świadczonej z urzędu przed Sądem II instancji, które to koszty nie zostały opłacone ani w całości ani w części.

Pozwana w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda zasługuje na uwzględnienie, albowiem podniesione w jej zarzuty uznać należy za trafne.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowany jest pogląd o tym, że roszczenie odszkodowawcze właściciela lokalu przeciwko gminie przewidziane w art. 18 ust. 5 u.o.l. w zw. z art. 417 k.c. obejmuje wynagrodzenie szkody w pełnej wysokości. (wyrok z dnia 19 czerwca 2008 r., V CSK 31/08 (niepubl.) i z dnia 13 stycznia 2010 r., II CSK 323/09 (niepubl.), uchwała z dnia 16 maja 2012 r. III Czp 12/12 OSNC 2012/12/138, Biul.SN 2012/5/7, postanowienie z dnia 25 czerwca 2008 r. III Czp 46/08 Lex nr 437195). Przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej na podstawie art. 417 k.c. jest zatem szkoda w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., czyli obejmująca straty oraz utracone korzyści, które poszkodowany mógł osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Ocena zakresu szkody pozostającej w normalnym związku przyczynowym ze zdarzeniem stanowiącym źródło szkody powinna opierać się na porównaniu stanu majątku poszkodowanego istniejącego po wystąpieniu zdarzenia wyrządzającego szkodę, z możliwym stanem tego majątku w przypadku, gdyby zdarzenie to nie wystąpiło, z uwzględnieniem warunku, czy stan ten jest typowym, zazwyczaj występującym następstwem zdarzenia wyrządzającego szkodę.

Powód wartość szkody ustalił przyjmując stawkę czynszu, jaki mógłby uzyskać z tytułu najmu lokalu. Przyjąć należy, iż stanowisko powoda jest słuszne co do zasady, że wysokość szkody odpowiada wartości rynkowej czynszu najmu za dany lokal. Istotne jest zatem ustalenie, jaką kwotę mógłby powód uzyskać z tego tytułu, gdyby pozwana gmina

przedstawiła lokal socjalny. Nie ulega wątpliwości, że stawki czynszu zależą do wielkości lokalu, jego standardu, lokalizacji, a nadto są zmienne w różnych okresach czasu. Zdaniem Sądu Apelacyjnego ustalenie tego faktu wymaga posiadania wiadomości specjalnych (art. 278 § 1 k.p.c.). Stwierdzić więc należy, że z uwagi na konieczność rozstrzygnięcia w tym procesie sporu mającego podłoże w faktach, których oceny nie sposób dokonać bez posiadania wiedzy specjalnej, oczywistym pozostawało, że w sprawie kluczowym dowodem winien być dowód z opinii biegłego. Stosownie do art. 278 § 1. k.p.c. w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych sąd po wysłuchaniu wniosków stron co do liczby biegłych i ich wyboru może wezwać jednego lub kilku biegłych w celu zasięgnięcia ich opinii. Wprawdzie przepis ten posługuje się sformułowaniem sugerującym pewną fakultatywność sądu w przeprowadzeniu tego dowodu ("może"), to w świetle ukształtowanego orzecznictwa nie ulega wątpliwości, iż ilekroć w sprawie, dla jej rozstrzygnięcia zachodzi potrzeba skorzystania z wiadomości specjalnych - to dopuszczenie dowodu z opinii biegłego staje się obowiązkiem sądu (por. w tym zakresie: wyrok SN z dnia 18 lipca 1975 r., I CR 331/75, LEX nr 7729; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 9 maja 2000 r., IV CKN 1209/00, LEX nr 52621; uzasadnienie orzeczenia SN z dnia 26 października 2006 r., I CSK 166/06, niepubl.). Z Istoty i celu dowodu z opinii biegłego wynika, że jeżeli rozstrzygnięcie sprawy wymaga wiadomości specjalnych, dowód z opinii biegłego jest koniecznością. Należy podkreślić, że w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych, dowód z opinii biegłego nie może być zastąpiony innymi środkami dowodowymi, w szczególności dowodem z zeznań świadków.

Przedstawione wyżej rozważania prowadzą do wniosku, że zasadne są zarzuty apelacji. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem art. 233 § 1 k.p.c. zawiera nakaz - nie doznający wyjątku, aby wyrażona ocena w aspekcie wiarygodności dokonana była na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału w sprawie oraz uwzględnienie wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 lipca 2002 r. IV CKN 1256/00 lex nr 80267; wyrok SN z dnia 26 stycznia 2000 r. III CKN 562/98 (...); postanowienie SN dnia 23 stycznia 2002 r. II CKN 691/99). Naruszenie przez Sąd Okręgowy tego przepisu polegało na tym, iż trudno uznać za wszechstronnie rozważony materiał dowodowy, gdyby bowiem Sąd Okręgowy dokonał wszechstronnego rozważenia zebranego materiału w sprawie to nie powinien był uznać, że sprawa dojrzała do merytorycznego rozstrzygnięcia. Z drugiej natomiast strony naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c. jest dokonanie swoich ustaleń bez przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego mimo, że dowód ten był w sprawie niezbędny, co przekracza granicę swobodnej oceny dowodów statuowaną w tym przepisie. Ubocznie jedynie należy wskazać, że w sytuacji objętej dyspozycją art. 130⁴ k.p.c. zachodzi możliwość pominięcia tego dowodu. W niniejszej sprawie sytuacji taka nie miała wszakże miejsca, gdyż postanowieniem z dnia 3 lipca 2013 r. oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, bez uprzedniego wzywania powoda do uiszczenia zaliczki na koszty (powód zwolniony był od kosztów sądowych jedynie w zakresie opłaty stosunkowej od pozwu).

Uchybienia procesowe przy ustalaniu stanu faktycznego powodują, że konieczne jest wydanie orzeczenia kasatoryjnego. Przepis art. 386 § 4 k.p.c. stanowi, że w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy, sąd odwoławczy może uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania. Na podstawie poglądów dominujących w doktrynie i orzecznictwie przyjąć należy, że nierozpoznanie istoty sprawy odnosi się do roszczenia będącego podstawą powództwa i zachodzi, gdy sąd pierwszej instancji nie orzekł w ogóle merytorycznie o żądaniach stron, zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania pozwu albo pominął merytoryczne zarzuty pozwanego (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2010 r. II CSK 239/09). Nierozpoznanie istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. zachodzi więc wskutek niewyjaśnienia i pozostawienia poza oceną okoliczności faktycznych, stanowiących przesłanki zastosowania normy prawa materialnego (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 września 2002 r. w spr. IV CKN 1298/00, Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego pod red. T. Erecińskiego, Wyd. LexisNexis, W-wa 2004 r., wyd. 4, tom 1, str. 729 - 730 i powołane tam przykłady z orzecznictwa, w szczególności wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1998 r. III CKN 411/97).

W niniejszej sprawie ustalenie wysokości szkody stanowi istotę roszczenia powoda. Dokonanie stosownych ustaleń faktycznych wymagało zaś przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego. Tymczasem Sąd pierwszej instancji zaniechał przeprowadzenia tego dowodu, a więc tym samym nie rozpoznał istoty sprawy.

Powyższe skutkuje uchynieniem zaskarżonego wyroku i przekazaniem sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Niedopuszczalne byłoby bowiem, bez naruszania zasad bezpośredniości i instancyjności, dokonywanie podstawowych ustaleń faktycznych, a także ocena przeprowadzonego postępowania dowodowego dopiero na etapie postępowania apelacyjnego (por. np. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 22 stycznia 2002 r. V CKN 508/00 oraz z dnia 21 stycznia 2004 r. IV CK 394/02). Wydanie w takiej bowiem sytuacji orzeczenia co do istoty sprawy przez sąd drugiej instancji ograniczyłoby merytoryczne rozpoznanie sprawy do jednej instancji.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Okręgowy winien uwzględnić wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, o ile nie będą zachodziły podstawy do pominięcia tego dowodu na podstawie art. 130⁴ § 5 k.p.c. Dopiero wówczas dokona oceny materiału dowodowego i orzeknie merytorycznie o żądaniu powoda.

Z tych przyczyn na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. oraz art. 108 § 2 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku.