

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 marca 2020 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Michał Wysocki

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 20 marca 2020 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa J. M.

przeciwko Miastu P.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powoda

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 12 listopada 2019 r.

sygn. akt I C 2641/18

1. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie I. poprzez podwyższenie zasądzonej kwoty z 3.798 zł do 7.386 zł (siedem tysięcy trzysta osiemdziesiąt sześć złotych),

b) w punkcie III. poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 758,29 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu,

2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 200 zł z tytułu zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Michał Wysocki

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 12 listopada 2019 r. Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu:

1. zasądził od pozwanego Miasta P. na rzecz powoda J. M. kwotę 3.798 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 12 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

2. w pozostałym zakresie powództwo oddalił;

3. koszty postępowania rozdzielił stosunkowo między stronami i z tego tytułu zasądził od J. M. na rzecz Miasta P. kwotę 520,86 zł.

Sąd Rejonowy ustalił, że powód był właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), w której lokalu nr (...) zamieszkiwali J. P., B. P., I. P., M. P. (1) i mał. M. P. (2), którzy na mocy wyroku Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 13 marca 2007 r. (sygn. akt I C 717/06) zobowiązani byli opuścić, opróżnić i wydać przedmiotowy lokal powodowi. J. P., B. P. i mał. M. P. (2) uprawnieni byli do otrzymania lokalu socjalnego, w związku z czym, w odniesieniu do nich Sąd wstrzymał wykonanie wyroku do czas złożenia przez pozwanego oferty umowy najmu lokalu socjalnego. W okresie od lipca 2015 r. do grudnia 2015 r. w lokalu zamieszkiwały między innymi B. P. i M. P. (1). W tym czasie nie uiszczały

one żadnych opłat związanych z korzystaniem z lokalu i nie otrzymywały dodatku mieszkaniowego, samodzielnie pokrywając opłaty za prąd i wodę, powód natomiast pokrywał koszt wywozu śmieci w wysokości 72 zł.

Od wprowadzenia się rodziny P. do lokalu w 1987 r. nie zmienił się zasadniczo jego stan techniczny – najemcy wyposażyli go w łazienkę i okresowo malowali ściany. W lokalu zdemontowano piec gazowy, wprowadzając ogrzewanie elektryczne, wymieniono okna i drzwi zewnętrzne. W budynku natomiast przeprowadzono remonty klatki schodowej, wymieniono drzwi wejściowe, ocieplono elewację, oświetlono i wyposażono w monitoring.

Zgodnie z opinią biegłej w okresie objętym pozwem wartość rynkowa czynszu najmu przedmiotowego lokalu wyniosła 3.726 zł (621 zł miesięcznie), przy czym przy uwzględnieniu ewentualnego remontu wyniosłaby 7.314 zł (1.219 zł miesięcznie). Powód wezwał pozwanego pismem z 29 grudnia 2015 r. do zapłaty na jego rzecz 8.118 zł tytułem odszkodowania za niedostarczenie byłym najemcom lokalu socjalnego w drugiej połowie 2015 r.

Ustalając stan faktyczny sprawy Sąd Rejonowy pominął dokumenty związane z okolicznościami i lokalami innymi niż przedmiotowy (tj. dokumenty z k. 9 – 123 akt sprawy).

Sąd Rejonowy wskazał, że podstawą odpowiedzialności odszkodowawczej Miasta P. był art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 765) w związku z art. 417 kc. Sąd Rejonowy uznał, że wykazane zostały wszystkie przesłanki uzasadniające odpowiedzialność w tym zakresie. Nie budziło wątpliwości Sądu Rejonowego, że między działaniem pozwanego a szkodą poniesioną przez powoda istniał adekwatny związek przyczynowy.

Co się tyczyło wysokości odszkodowania, to Sąd Rejonowy nie miał wątpliwości, że w analogicznych do przedmiotowego przypadkach, powód po opuszczeniu lokalu przez lokatorów, a przed jego ponownym wynajęciem wykonywał remont lokalu. W okresie objętym pozwem powód nie przeprowadził remontu lokalu nr (...) przy ul. (...) w P., wymienił jedynie okna i zainstalował elektryczne ogrzewanie.

Sąd Rejonowy uznał, że brak było podstaw do przyznania powodowi odszkodowania odpowiadającego wysokości czynszu możliwego do uzyskania po remoncie, albowiem mimo iż dokonanie takiego remontu było możliwe to nie na tyle prawdopodobne, by graniczyło z pewnością, a to dopiero uzasadniałoby zasądzenie odszkodowania w oparciu o utracone korzyści. W szczególności z faktu, że powód remontował lokale po ich opróżnieniu a przed ponownym wynajęciem, nie wynikało w ocenie Sądu Rejonowego automatycznie, że takie działania byłyby dokonane w odniesieniu do przedmiotowego lokalu. Co więcej, nie zostało w postępowaniu wystarczająco wykazane, jakiego rodzaju remont i w jakim zakresie miałby zostać w przedmiotowym lokalu wykonany. Zbyt hipotetycznym w ocenie Sądu Rejonowego byłoby ustalenie odszkodowania wyłącznie na podstawie twierdzeń powoda oraz zakresu teoretycznie możliwych do wykonania prac remontowych.

W związku z powyższym Sąd Rejonowy uznał, że szkoda powoda obejmowała kwotę 3.726 zł powiększoną o 72 zł pokrytych przez powoda opłat za wywóz śmieci z przedmiotowego lokalu. W pozostałym zakresie obejmującym kwotę 4.230 zł Sąd Rejonowy oddalił powództwo.

O odsetkach Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 kc. Wezwanie do zapłaty z terminem siedmiodniowym zostało pozwanemu doręczone 4 stycznia 2016 r., w związku z czym pozwany pozostawał w zwłóce od 12 stycznia 2016 r. i od tej daty należały się powodowi odsetki.

O kosztach Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 i 100 kpc. Ponieważ powód domagał się zasądzenia kwoty 8.028 zł, a uwzględniono jego żądanie do wysokości 3.789 zł, Sąd Rejonowy rozdzielił koszty postępowania po połowie. Łączne koszty postępowania wynosiły 2.558,29 zł (opłata od pozwu 402 zł, opinia biegłego 356,29 zł, wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego 1.800 zł), zgodnie z zasadą podziału obciążały każdą ze stron do wysokości 1.279,14 zł, a zatem powód obowiązany był zwrócić pozwanemu kwotę 520,86 zł.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożył dnia 12 grudnia 2019 r. powód, zaskarżając wyrok co do kwoty 3.588 zł. Powód zarzucił Sądowi Rejonowemu błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na błędnym ustaleniu, że powód nie przedstawił dowodów na to, że miał zamiar wyremontować przedmiotowy lokal, podczas gdy takie dowody zostały przez niego powołane, a Sąd Rejonowy je pominął. Powód wskazał, że zakres wykonywanych remontów był Sądowi Rejonowemu znany z urzędu, a także nie był kwestionowany przez stronę pozwaną.

Mając na uwadze powyższe powód wniósł o zmianę wyroku poprzez zasądzenie odszkodowania według stawki biegłej dla lokalu po remoncie kapitalnym.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o:

1. oddalenie apelacji powoda w całości jako bezzasadnej;
2. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany wskazał, że żądanie wyższego odszkodowania niż zasądzone przez Sąd Rejonowy jest bezzasadne, albowiem zamiar wynajmu lokalu po przeprowadzeniu nieokreślonego generalnego remontu znacząco wykracza poza granicę rozumienia normalnego związku przyczynowego związanego z hipotetyczną szkodą, a więc powód niewystarczająco wykazał na utratę korzyści mającą usprawiedliwiać jego żądanie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Podstawą rozstrzygnięcia sprawy był materiał dowodowy zebrany w toku postępowania przed sądem I instancji – w toku postępowania apelacyjnego nie złożono żadnych wniosków dowodowych, a w ocenie Sądu Okręgowego brak było podstaw do prowadzenia dalszego postępowania dowodowego z urzędu.

Biorąc pod uwagę treść apelacji sporna pozostawała wyłącznie kwestia według jakiej stawki powinna zostać zasądzona na rzecz powoda kwota – uwzględniającej remont lokalu czy według stanu lokalu sprzed remontu. Przypomnienia przy tym wymaga, że żądanie pozwu dotyczyło okresu 6 miesięcy tj. od lipca do grudnia 2015r., a wyrok eksmisyjny pochodzi z 2007r. Sąd Rejonowy nie był w zakresie przeprowadzenia remontu konsekwentny – z jednej strony wskazał, że powód remontuje lokal przed jego ponownym wynajęciem, by jednak ostatecznie przyjąć, że nie jest to na tyle prawdopodobne co do lokalu nr (...), by graniczyło to z pewnością (str.4 uzasadnienia). Tych wątpliwości Sądu Rejonowego nie sposób jednak podzielić, podobne sprawy pojawiały się już na wokandzie Sądu Okręgowego i przeważa pogląd, który Sąd Okręgowy podziela przy rozpoznawaniu niniejszej sprawy, że skoro powód prowadzi wynajem na dużą skalę to chcąc czerpać dochód z wynajmu musi inwestować w lokale (sprawy (...)). Pamiętając więc nawet o tym, że szkoda w tego typu sprawach musi zostać przez powoda wykazana i ma charakter hipotetyczny to powód ze swych obowiązków dowodowych się wywiązał. Do problemu tego ustosunkował się obszernie w pozwie, a jego stanowisko o remontowaniu opuszczonych lokali potwierdził i przesłuchany w sprawie świadek B. P. (k.151). Co do wątpliwości Sądu Rejonowego odnośnie zakresu potencjalnego remontu wskazać trzeba, że i tu brak konsekwencji skoro zlecając biegłemu wydanie opinii sam Sąd Rejonowy posługiwał się (bez żadnych dodatkowych uszczegółowień) pojęciem lokalu wyremontowanego (k.155), a po wydaniu opinii przez biegłą ani Sąd Rejonowy, ani żadna ze stron nie miała wątpliwości jaki zakres remontu miała ma myśli biegłą wydając opinię (w jednym z wariantów). Biegła zaś w swej opinii wyjaśniła jakie prace remontowe wchodziłyby w grę (k.177 – 178). Dodatkowo wersję powoda o przeprowadzeniu w lokalu remontu wspiera i okres jaki upłynął od daty wyroku eksmisyjnego do chwili przyznawania odszkodowania za okres drugiej połowy 2015r. (ponad 8 lat) co uzasadnia pogląd, że takowy remont zostałby przeprowadzony przez powoda gdyby wyrok eksmisyjny został wykonany przez pozwanego.

W konsekwencji Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że nawet pamiętając o hipotetycznym charakterze szkody okoliczności sprawy w pełni uzasadniają stanowisko powoda, że utrata korzyści polegającej na uzyskiwaniu czynszu

z wyremontowanego mieszkania została przez niego w wystarczający sposób wykazana co uzasadniało uwzględnienie w całości apelacji powoda i zasądzenia kwoty wynikającej z opinii biegłej (k. 170 – 7.314 zł).

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy na podstawie art.386 § 1 kpc uwzględniając w całości apelację zmienił zaskarżony wyrok i podwyższył zasądzoną kwotę do 7.386 zł (uwzględniającą jeszcze wskazaną w pozwie kwotę 72 zł kosztów wywozu śmieci) z jednoczesnym obciążeniem pozwanego całością kosztów sądowych na podstawie art.100 zdanie drugie kpc (ostatecznie powód wygrał proces w 92 %, a zatem tylko w nieznacznej części uległ w swym żądaniu). Na koszty poniesione przez powoda w pierwszej instancji złożyła się kwota 758,29 zł obliczona przez Sąd Rejonowy (k.5 uzasadnienia wyroku).

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego uzasadnia natomiast art. 98 kpc, a na należną powodowi kwotę złożyła się opłata od apelacji w kwocie 200 zł (uwzględniająca wcześniejszą opłatę od wniosku o uzasadnienie wyroku Sądu Rejonowego).

Michał Wysocki