

Sygn. akt: I C 976/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 kwietnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
Protokolant:	protokolant Agnieszka Bronk-Marwicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 marca 2017 r. w G.

sprawy z powództwa **D. Ł.**

przeciwko **Gminie M. G.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej Gminy M. G. na rzecz powoda D. Ł. kwotę 6159,06 zł (sześć tysięcy sto pięćdziesiąt dziewięć złotych 06/100);

II. zasądza od pozwanej Gminy M. G. na rzecz powoda D. Ł. kwotę 3325 zł (trzy tysiące trzysta dwadzieścia pięć złotych) tytułem kosztów procesu;

III. nakazuje ściągnąć od pozwanej Gminy M. G. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 787,12 zł (siedemset osiemdziesiąt siedem złotych 12/100) tytułem zwrotu kosztów opinii biegłego wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sygnatura akt: I C 976/16

UZASADNIENIE

Powód D. Ł. wniósł pozew przeciwko Gminie M. G. domagając się od pozwanej zapłaty kwoty 6.159,06 zł tytułem odszkodowania za szkodę obejmującego zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, część opłat za energię elektryczną oraz czynsz, jaki mógłby otrzymać, gdyby wynajmował pokój na wolnym rynku.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż jest właścicielem lokalu mieszkalnego przy ul. (...) składającego się z czterech izb o łącznej powierzchni 41,93 m², dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą numer (...). W styczniu 2010r. J. B. wszedł w posiadanie pokoju o powierzchni 12 m². Wobec braku dokonywania przez najemcę opłat z tytułu czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych powód złożył pozew o eksmisję. Wyrokiem z dnia 24 marca 2015r. Sąd Rejonowy w Gdyni nakazał A. B. (1) opróżnienie i wydanie lokalu powodowi, jednocześnie wstrzymując wykonanie eksmisji do czasu złożenia przez Gminę M. G. uprawnionemu oferty najmu lokalu socjalnego. Jak wskazuje powód z uwagi na fakt, iż Gmina M. G. występowała w sprawie eksmisji w charakterze interwenienta ubocznego jej odpowiedzialność odszkodowawcza zaktualizowała się w dniu 16 kwietnia 2015r. tj. w dniu następnym po uprawomocnieniu się wyroku. Powód wskazuje iż eksmitowany jest bezrobotny i zajmuje w przedmiotowym

lokalu w sposób stały w pomieszczenie o powierzchni 12 m², a także korzysta z kuchni oraz łazienki, a przy tym nie uiszcza jakichkolwiek opłat związanych z zajmowaniem lokalu mieszkalnego, w szczególności opłat za wodę, kosztów eksploatacyjnych oraz opłat za energię elektryczną. Jak wskazuje powód były lokator przebywa we wskazanym lokalu oraz korzysta ze znajdujących się w nim elementów wyposażenia przez większość dnia, czyniąc również korzystanie z lokalu uciążliwym dla powoda. Powód pracuje jako funkcjonariusz policji i korzysta z mieszkania w zakresie mniejszym od lokatora, generując mniejsze opłaty. Powód domaga się kwoty 5.400 zł stanowiącej sumę czynszu, jaki powód mógł otrzymać, gdyby wynajmował pokój w przedmiotowym lokalu na wolnym rynku, a także połowy opłat za media oraz połowy opłat eksploatacyjnych. Powód skierował do pozwanego wezwanie do zapłaty, jednak do dnia wytoczenia powództwa pozwana nie zapłaciła powodowi dochodzonych należności.

(pozew k. 2-8)

Pozwana Gmina M. G. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania. Pozwana zakwestionowała przede wszystkim wysokość roszczenia i moc dowodową przedstawionych przez powoda dokumentów. Podniosła przy tym, że jako dowód wyliczonej wysokości odszkodowania powód przedstawił spis cyfr, nie wskazując jakichkolwiek podstaw wyliczenia ich. Zdaniem pozwanej dokument ten nie wskazuje źródeł wymiaru opłaty w żądanej wysokości i jest dokumentem prywatnym wytworzonym przez powoda i nie spełniającym minimalnych standardów obiektywizmu.

(odpowiedź na pozew k. 38-39)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód D. Ł. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w G. o powierzchni 41,93 m², dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o wydruk treści księgi wieczystej nr (...) k. 16-20)

Prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Gdyni wydanym w dniu 24 marca 2015r. w sprawie o sygnaturze akt I C 833/14 nakazano J. B., aby opuścił, opróżnił i wydał powodowi lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...). Jednocześnie Sąd orzekł, że J. B. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego i nakazał wobec niego wstrzymanie wykonania wyroku do czasu złożenia przez Gminę M. G. oferty najmu lokalu socjalnego. Pozwana Gmina M. G. występowała w ww. sprawie w charakterze interwenienta ubocznego. Przedmiotowy wyrok uprawomocnił się w dniu 15 kwietnia 2015r.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wyrok z dnia 24 marca 2015r. k. 114 akt sprawy Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze I C 833/14)

Do dnia wyrokowania pozwana Gmina M. G. nie złożyła uprawionemu oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. J. B. nadal zamieszkuje w przedmiotowym lokalu, zajmując w sposób wyłączny jeden z pokoi oraz korzystając z łazienki i kuchni i nie ponosi żadnych kosztów związanych z korzystaniem z tego mieszkania. Opłaty eksploatacyjne oraz opłaty za media są w całości opłacane przez powoda.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o przesłuchanie powoda płyta CD k. 47)

W okresie od maja do września 2015r. przypadające na lokal powoda opłaty wynosiły:

- 384,67 zł w maju, czerwcu i lipcu 2015r.,
- 147,20 zł w sierpniu 2015r.,
- 28,73 zł we wrześniu 2015r.

(dowód: zawiadomienia o wysokości opłat k. 22-26)

W okresie od kwietnia do sierpnia 2015r. opłaty za energię elektryczną wynosiły:

- 49,93 zł za okres od 6 kwietnia do 5 maja 2015r.,
- 47,45 zł za okres od 5 maja do 3 czerwca 2015r.,
- 57,37 zł za okres od 3 czerwca do 6 lipca 2015r.,
- 51,78 zł za okres od 6 lipca do 3 sierpnia 2015r.

(dowód: faktury VAT k. 27-30)

Wysokość możliwego do uzyskania przez powoda wolnorynkowego czynszu najmu części lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) zajmowanej przez J. B. za okres od 15 kwietnia 2015r. do 31 maja 2016r., przy założeniu, że powód miałby możliwość swobodnego dysponowania tym lokalem w stanie opuszczonym przez osoby eksmitowane na podstawie prawomocnego wyroku sądu, wynosi 6.670 zł, przy czym stawka miesięcznego czynszu 494 zł. Natomiast wysokość szkody poniesionej przez powoda z tytułu nieuiszczenia opłat eksploatacyjnych za ww. okres wynosi 2.309 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości A. B. (2) k. 63-90 wraz z ustną opinią uzupełniającą płyta CD k. 117)

Pismem z dnia 16 czerwca 2016r. powód wezwał pozwaną Gminę M. G. do zapłaty kwoty 7.731 zł z tytułu odszkodowania za niedostarczenie J. B. lokalu socjalnego.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wezwanie do zapłaty z dnia 16 czerwca 2016r. k. 12-13)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z przesłuchania powoda oraz dowodu z opinii biegłego sądowego do spraw szacowania nieruchomości A. B. (2).

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd uznał, że dowody z dokumentów przedłożonych przez stronę powodową są wiarygodne, albowiem strona pozwana nie wykazała w trybie przepisu art. 253 k.p.c., że dokumenty te nie są autentyczne, jak również, że osoby podpisane pod tymi pismami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych. Pozwana ograniczyła się jedynie do lakonicznych, niczym nieopartych zarzutów dotyczących niezachowania minimalnych standardów obiektywizmu. Co prawda strona powodowa złożyła jedynie kserokopie dokumentów, niemniej na podstawie całokształtu okoliczności niniejszej sprawy Sąd nie dopatrył się żadnych podstaw, aby twierdzić, że kserokopie nie odpowiadają oryginałom. Nadto, pozwana nie domagała się przedstawienia oryginałów na rozprawie. Żadnych wątpliwości Sądu nie budzi także forma przedmiotowych dokumentów. Wręcz przeciwnie, zarówno zawiadomienia o wysokości zaliczek jak i faktury VAT posiadają taką formę, jaką zazwyczaj mają dokumenty tego rodzaju. Przy ocenie wiarygodności i mocy dowodowej przedłożonych dokumentów Sąd miał na względzie, że dokumenty prywatne w postaci zawiadomień o wysokości zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólnych oraz faktur VAT za energię elektryczną pochodzą od osób trzecich i nie zostały wytworzone przez powoda. Nadto, należy zważyć, że zawiadomienia o wysokości zaliczek zostały podpisane i w pełni odpowiadają wymogom dokumentu prywatnego. Sąd uznał także wartość dowodową faktur VAT za prąd, mimo że nie są one podpisane. Zważyć bowiem należy, iż to, jakie znaczenie dowodowe ma dokument prywatny niepodpisany przez jego wystawcę, sąd ocenia na podstawie art. 233 k.p.c. w kontekście całokształtu zebranego materiału dowodowego. W świetle zasad doświadczenia życiowego nie ma żadnych wątpliwości, że przedmiotowe faktury zostały wystawione przez podmiot wskazany jako wystawca.

Za wiarygodny dowód w sprawie Sąd uznał także dowód z przesłuchania powoda. Zdaniem Sądu zeznania powoda są szczerze, spójne i nie budzą żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego czy logicznego rozumowania.

W ocenie Sądu brak było również podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej pisemnej opinii przedstawionej w niniejszej sprawie przez biegłą sądową A. B. (2). Zdaniem Sądu przedmiotowa opinia stanowi pełnowartościowy dowód w sprawie, gdyż została sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednią wiedzę fachową z dziedziny szacowania nieruchomości, a nadto opinia ta jest jasna, logiczna i wewnętrznie niesprzeczna, zaś wnioski końcowe są kategoryczne i zostały dobrze uzasadnione. Nadto, przedstawiona opinia nie budzi żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego czy wiedzy powszechnej. Na rozprawie biegły wyjaśniła w sposób rzeczowy i przekonujący wszystkie wątpliwości dotyczące opinii i odniosła się do merytorycznych zarzutów stron. W tym stanie rzeczy opinia przedstawiona przez biegłą A. B. (2) jest w pełni wiarygodnym i przydatnym środkiem dowodowym do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Swoje roszczenie powód wywodził z treści art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. 2014.150.) w zw. z art. 417 k.c. Zgodnie z treści art. 18 ust. 5 ww. ustawy jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121), natomiast w myśl art. 417 k.c. za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego lub inna osoba prawna wykonująca tę władzę z mocy prawa. W świetle art. 417 k.c. do przyjęcia odpowiedzialności pozwanej Gminy G. konieczne było zaistnienie łącznie trzech przesłanek: szkody po stronie powoda, niezgodnego z prawem działania lub zaniechania pozwanej przy wykonywaniu władzy publicznej oraz związku przyczynowego pomiędzy szkodą a zachowaniem pozwanej. Wszystkie wymienione okoliczności zostały, w ocenie Sądu, w przedmiotowej sprawie wykazane przez powoda, na którym zgodnie z treścią art. 6 k.c. spoczywał ciężar dowodu.

Przechodząc do oceny roszczenia powoda pod kątem przesłanek określonych w przepisie art. 417 k.c. należy wskazać, że pozwana nie kwestionowała tego, że w spornym okresie nie przedstawiła byłemu lokatorowi oferty najmu lokalu socjalnego i osoba ta nadal przebywa w tym mieszkaniu, zajmując stale jeden z pokoi oraz korzystając z kuchni, łazienki oraz wyposażenia mieszkania. W związku z tym powód jako właściciel nieruchomości nie mógł wykonywać w stosunku do niej wszystkich uprawnień, jakie przysługują mu na podstawie przepisu art. 140 k.c., w szczególności nie mógł części tej nieruchomości wynająć i czerpać z tego tytułu pożytków. Brak możliwości wykonywania uprawnień właścicielskich spowodowany był wyłącznie brakiem dostarczenia byłemu lokatorowi lokalu socjalnego. Powód nie mógł bowiem samowolnie usunąć tej osoby z lokalu, z uwagi na treść wyroku eksmisyjnego. Wobec powyższego zachowanie pozwanej Gminy należało uznać za bezprawne zaniechanie, gdyż zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie lokatorów (...) obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Zatem jest to obowiązek bezwzględny nałożony na gminę przez ustawodawcę. Dlatego, należało uznać, iż co do zasady, pozwana odpowiada za szkodę, spowodowaną nie dostarczeniem lokalu socjalnego eksmitowanym lokatorom, jaką ponosi właściciel z uwagi na niemożność swobodnego dysponowania należącym do niego lokalem. Już samo nie przedstawienie przez pozwaną oferty umowy najmu lokalu socjalnego, tj. nie wykonanie przez Gminę jej ustawowego obowiązku, stanowi zaniechanie w rozumieniu art. 417 § 1 k.c. i taki pogląd należy uznać za ugruntowany w orzecznictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego. W wyroku z 18 lutego 2004r. V CK 253/03 L., Sąd Najwyższy stwierdził, że odpowiedzialność gminy nie jest uzależniona od wykazania winy, przeciwnie, podstawą roszczenia odszkodowawczego jest sam fakt niedostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego. Z kolei w postanowieniu z 25 czerwca 2008r. III CZP 46/08 Biuletyn SN 2008/6, Sąd Najwyższy wskazał, że „treść art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów (...) jest jednoznaczna. Stanowi on, że jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy, na podstawie art. 417 k.c. Stwierdzenie, że roszczenie odszkodowawcze przysługuje na podstawie art. 417 k.c. oznacza, iż brak jakichkolwiek

przesłanek do wprowadzenia ograniczeń w zakresie stosowania tego przepisu, a w konsekwencji do stosowania art. 361 k.c.". Wobec powyższego Sąd uznał, iż została spełniona przesłanka bezprawnego zaniechania pozwanej Gminy M. G. przy wykonywaniu władzy publicznej.

Podstawową kwestią sporną w niniejszej sprawie była wysokość poniesionej przez powoda szkody. Powód domagał się odszkodowania za poniesioną szkodę zarówno w postaci *damnum emergens* obejmującej opłaty eksploatacyjne oraz opłaty za media, jak też odszkodowania w postaci *lucrum cessans* obejmującego możliwy do uzyskania w tym okresie czynsz najmu zajmowanego przez osobę eksmitowaną pokoju według stawki w wysokości 400 zł miesięcznie. W przypadku dochodzenia naprawienia szkody o charakterze nie osiągniętego zysku (*lucrum cessans*) koniecznym jest wykazanie przez właściciela nieruchomości, że w przypadku, gdyby stanowiący jego własność lokal, nie był zajmowany przez osoby prawomocnie eksmitowane, uzyskałby z tytułu jego najmu dochód w wysokości kwoty dochodzonej w pozwie. Zważyć przy tym należy, iż według poglądów zawartych w orzecznictwie, ustalenie szkody w postaci utraconych korzyści ma zawsze charakter hipotetyczny, gdyż polega na przyjęciu, na podstawie okoliczności, które wystąpiły po okresie spodziewanych korzyści, że korzyść w okresie poprzednim została osiągnięta. Jednakże utrata korzyści musi być przez żądającego odszkodowania udowodniona (art. 6 k.c.). Wprawdzie nie w sensie uzyskania co do tego pewności, ale z tak dużym prawdopodobieństwem, że uzasadnia ono w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2001r., IV CKN 119/01, LEX nr 52751; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2001r., IV CKN 382/00, LEX nr 52543). Ustalenie szkody w postaci utraconych korzyści ma wprawdzie charakter hipotetyczny, ale szkoda taka musi być przez osobę poszkodowaną wykazana z tak dużym prawdopodobieństwem, że uzasadnia ono w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, iż utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 1999r., III CKN 133/98, LEX nr 1213618, wyrok Sąd Najwyższego z dnia 3 października 1979r., II CR 304/79, OSNC 1980/9/164). W innym orzeczeniu z dnia 26 stycznia 2005r., V CK 426/04, LEX nr 147221 SN podniósł, iż wykazanie szkody w postaci *lucrum cessans* z natury rzeczy ma charakter hipotetyczny. Nie sprzeciwia się to przyjęciu, że szkoda rzeczywiście powstała, jeżeli zostanie udowodnione tak duże prawdopodobieństwo osiągnięcia korzyści majątkowej przez poszkodowanego, że rozsądnie rzecz oceniając można stwierdzić, iż poszkodowany na pewno uzyskałby korzyść, gdyby nie wystąpiło zdarzenie, w związku z którym ten skutek był niemożliwy. Podobnie przyjął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 października 2000r., V CKN 111/00, LEX nr 52740, wskazując, iż przepis art. 361 § 2 k.c. w części dotyczącej utraconych korzyści wymaga przyjęcia hipotetycznego przebiegu zdarzeń i ustalenia wysokiego prawdopodobieństwa utraty korzyści. Ustawodawca nie wskazał bliższych kryteriów budowania tych hipotez, pozostawiając je wiedzy i doświadczeniu życiowemu składu orzekającego, stosowanym odpowiednio do okoliczności sprawy. Biorąc powyższe pod rozwagę podkreślić należy, iż rzeczą strony powodowej było w niniejszej sprawie uprawdopodobnienie okoliczności, które w normalnym toku rzeczy doprowadziłyby do uzyskania utraconej korzyści. Nie wystarczy zatem, że strona powoła się na ogólną możliwość uzyskania korzyści – tj. brak możliwości dysponowania swoją własnością, gdyż w świetle powyższych rozważań powinna ona wykazać, że możliwość uzyskania utraconych korzyści (czynszu najmu) była realna w konkretnej sytuacji.

W ocenie Sądu w niniejszym postępowaniu powód wykazał, iż w spornym okresie miał możliwość wynajęcia części spornego lokalu z wysokim prawdopodobieństwem na wolnym rynku i uzyskania czynszu najmu w żądanej wysokości. Taki wniosek wynika w szczególności z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości. Pozwana Gmina M. G. wniosła zarzuty do opinii, zarzucając przede wszystkim, że stawka wskazana przez biegłą jest oderwana od sytuacji panującej na rynku nieruchomości, nie uwzględnia niskiego standardu lokalu i jego położenia. Zdaniem Sądu zarzuty te nie miały znaczenia dla wyniku sprawy. Przede wszystkim należy wskazać, że miesięczna stawka czynszu najmu, jakiej domaga się powód jest o 94 zł niższa od stawki wskazanej przez biegłą, stąd przyjąć należy, że niższa stawka żądana przez powoda rekompensuje w pełni gorszy stan lokalu. Nadto, jak wyjaśniła biegła A. B. (2) w spornym okresie na rynku (...) było wielu chętnych zainteresowanych najmem lokali mieszkalnych w różnym stanie i w różnej lokalizacji. Bogata była także oferta mieszkań przeznaczonych do wynajęcia, od lokali położonych w dzielnicy bardziej odległych od centrum miasta, znajdujących się w blokach i będących w gorszym stanie technicznym do lokali położonych w Ś. np. w S. T.. Biegła wskazała również, że przyjęła do porównania lokale położone w budynkach starszych, także poza dzielnicą W., a także zastosowała korektę cen ofertowych w wysokości 5 %, stąd nie ma podstaw

do twierdzenia, że stawka została przez biegłą zawyżona. Biegła wskazała przy tym, że wskazana przez nią stawka najmu jest niższa od średniej stawki za podobne pomieszczenia, jaka funkcjonowała na rynku nieruchomości. W świetle opinii uzupełniającej należało uznać, że bezzasadne są zarzuty pozwanej dotyczące niedogodnego położenia lokalu. Blok, w którym znajduje się mieszkanie powoda, leży przy głównej ulicy w pobliżu centrum handlowego. Nadto, w pobliżu znajdują się przystanki komunikacji miejskiej. Nadto, nie jest tak, że stan lokalu uniemożliwiał jego wynajem w spornym okresie. Zdaniem biegłej, przygotowanie przedmiotowego lokalu do wynajęcia nie wymagało znacznych nakładów, wystarczyłaby poprawa estetyki, co wiązało się jedynie z drobnymi pracami remontowymi. Podkreślić należy, iż stawka jakiej domaga się powód w wysokości 400 zł miesięcznie jest bliska stawce minimalnej. Z opinii biegłej wynika, że stawka minimalna wynosi 380 zł i dotyczy najmu pokoju położonego w dzielnicy D., a więc mającego według opinii gorszą lokalizację niż lokal powoda. Z wyjaśnień biegłej wynika, że pokój w lokalu powoda może stanowić przedmiot najmu np. dla studentów, dla których standard lokalu nie jest najbardziej istotną kwestią. Wreszcie, zważywszy, że wyrok eksmisyjny uprawomocnił się z dniem 15 kwietnia 2015r. to gdyby przyjąć, że pozwana wykonałaby swój obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego osobom uprawnionym bez zbędnej zwłoki, to bez wątpienia już w okresie objętym żądaniem pozwu mógłby lokal ten zaoferować do wynajęcia. Podkreślić przy tym należy, że w świetle opinii biegłego w okresie spornym istniał popyt na najem lokali w podobnym stanie i za żadaną przez powoda stawkę czynszu. W tych okolicznościach należało uznać, iż żądanie powoda o zapłatę odszkodowania obejmującego utracone korzyści zasługuje w całości na uwzględnienie. Ustalając wysokość należnego powodowi odszkodowania Sąd przyjął wysokość stawki wskazanej przez powoda (400 zł). Za okres od 15 kwietnia 2015r. do 31 maja 2016r. powodowi należy się zatem kwota 5.400 zł.

Jak wskazano powyżej, poza naprawieniem szkody w postaci *lucrum cessans*, powód domagał się także naprawienia szkody w postaci poniesionej przez niego straty. Jak bowiem wywodził D. Ł. lokator nie uiszcza żadnych opłat związanych z korzystaniem z tego lokalu i ciężar regulowania tych opłat spadł w całości na powoda. Strona pozwana kwestionowała roszczenie powoda co do wysokości, niemniej także w tym przypadku zarzuty Gminy są nieuzasadnione. Na okoliczność wysokości powyższego roszczenia powód złożył dokumenty prywatne w postaci zawiadomień o wysokości zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną za okres od maja do września 2015r., a także faktury VAT za energię elektryczną za okres od kwietnia do sierpnia 2015r. Przedmiotowe dokumenty przedstawiają dokładną wysokość kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej przypadających na lokal powoda oraz kosztów prądu i nie budzą żadnych wątpliwości Sądu. Nadto, wątpliwości Sądu nie budzi podział tych kosztów pomiędzy powoda a lokatora. Podkreślić także należy, że wysokość tych kosztów została pozytywnie zweryfikowana przez biegłą. Na poniesione przez powoda koszty składają się koszty zarządu nieruchomością wspólną w łącznej wysokości 664,95 zł oraz koszt zużycia energii elektrycznej w wysokości 94,11 zł.

Mając zatem na uwadze wszystkie podniesione powyżej okoliczności – na mocy art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego – Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 6.159,06 zł.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 pkt. 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywającego niniejsze postępowanie pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.325 zł, na którą składają się opłata sądowa od pozwu (308 zł), opłata za czynności fachowego pełnomocnika – radcy prawnego w stawce minimalnej (2.400 zł), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł) oraz zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego sądowego (600 zł).

Na mocy przepisów art. 98 k.p.c. w zw. z art. 5 ust. 1 pkt. 3 i art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz.U.2014.1025 ze zm.) Sąd nakazał ściągnąć od pozwanego nieuiszczone koszty opinii biegłego (787,12 zł), które zostały tymczasowo wyłożone ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni.