

Sygn. akt: I C 1201/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 października 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Jank
Protokolant:	sekretarz sądowy Katarzyna Chachulska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 3 października 2017 r. w G.

sprawy z powództwa **T. S.**

przeciwko Gminie M. G.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 13183,87 zł (trzydzieści tysięcy sto osiemdziesiąt trzy złote i osiemdziesiąt siedem groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 7 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie

III. znosi wzajemnie koszty postępowania pomiędzy stronami

Sygnatura akt: I C 1201/16

UZASADNIENIE

Powód T. S. wniósł pozew przeciwko Gminie M. G. domagając się od pozwanej zapłaty kwoty 35.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 7 czerwca 2016r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, iż jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr 3a położonego w G. przy ul. (...). D. 22A. Prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 18 października 2010r. orzeczono, że A. K. przysługuje prawo do lokalu socjalnego i wstrzymano w stosunku do niego wykonanie wyroku eksmisyjnego do czasu złożenia przez pozwaną oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Jak wskazuje powód do chwili obecnej A. K. zajmuje przedmiotowy lokal i nie płaci żadnych należności, w tym wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. Mimo pisemnego wezwania pozwana nie dostarczyła byłemu lokatorowi lokalu socjalnego. Zdaniem powoda pozwana ponosi odpowiedzialność za szkodę spowodowaną zaniechaniem wypełnienia obowiązku dostarczenia byłemu lokatorowi lokalu socjalnego na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego i art. 417 k.c., a należne powodowi odszkodowanie za okres od 1 lipca 2013r. do 31 maja 2016r. wynosi 35.000 zł. W ocenie powoda wysokość miesięcznego czynszu jaki mógłby uzyskać z tytułu najmu ww. lokalu na warunkach wolnorynkowych wynosi 1.000 zł.

(pozew k. 2-7)

W odpowiedzi na pozew Gmina M. G. wniosła o oddalenie powództwa. Pozwana zakwestionowała powództwo co do wysokości, podnosząc, że wysokość szkody nie została udowodniona. Nadto, zdaniem pozwanej, roszczenie powoda jest częściowo przedawnione. Z uwagi na trzyletni okres przedawnienia, należności za okres sprzed 12 września 2013r. są przedawnione. Nadto, pozwana zarzuciła, iż zajmujący lokal A. K. opłaca comiesięczny czynsz w wysokości 400 zł i o tę kwotę powinna zostać pomniejszona wysokość roszczenia. Pozwana zauważyła także, że pomiędzy stronami toczyło się już postępowanie pod sygnaturą I C 957/13, gdzie Sąd dokonał wiążących ustaleń stanu faktycznego. Pozwana wskazała, że w tamtym postępowaniu powód także nie udowodnił wysokości odszkodowania. Jak bowiem wskazała biegła lokal jest praktycznie bez ogrzewania i zaoferowanie takiego mieszkania do wynajmu i znalezienie najemcy jest równe zeru.

(odpowiedź na pozew k. 40-42)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód T. S. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...). D. 22A w G.. Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, w którym znajduje się m.in. lokal mieszkalny numer 3a.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wydruk z księgi wieczystej nr (...) k. 9-16)

Prawomocnym wyrokiem wydanym w dniu 18 października 2010r. w sprawie o sygnaturze akt I C 870/10 Sąd Rejonowy w Gdyni nakazał m.in. A. K., aby opuścił, opróżnił i wydał powodowi T. S. lokal mieszkalny nr 3a położony w G. przy ul. (...). D. 22A. Jednocześnie Sąd ustalił, że A. K. przysługuje prawo do lokalu socjalnego i nakazał wobec niego wstrzymanie wykonania wyroku do czasu złożeniu mu przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Przedmiotowy wyrok uprawomocnił się w dniu 9 listopada 2010r.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o odpis wyroku Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 18 października 2010r. k. 17, odpis postanowienia z dnia 10 stycznia 2011r. k. 18)

W okresie od 1 lipca 2013r. do 31 maja 2016r. pozwana Gmina M. G. nie przyznała A. K. prawa do lokalu socjalnego i nadal zamieszkiwał on w dotychczasowym lokalu.

(okoliczności bezsporne)

W spornym okresie A. K. regularnie płacił właścicielowi budynku kwotę 400 zł miesięcznie.

(dowód: zeznania świadka A. K. płyta CD k. 61, przesłuchanie powoda T. S. płyta CD k. 61)

W spornym okresie powód miał zamiar komercyjnego wynajmowania lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...). D. 22A w G., jednak z przyczyn finansowych swoich planów nie zrealizował.

(dowód: przesłuchanie powoda T. S. płyta CD k. 61)

Pismem z dnia 24 lutego 2016r. powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 32.000 zł tytułem odszkodowania za niedostarczenie A. K. lokalu socjalnego za okres od 1 lipca 2013r. do 29 lutego 2016r. Pismem z dnia 14 marca 2016r. pozwana wezwała powoda do wskazania czy opłaty miesięczne ponoszone przez byłego lokatora za zajmowany lokal zostały uwzględnione przy naliczaniu miesięcznej stawki odszkodowania oraz podania przyczyn żądania wyższej stawki odszkodowania. W odpowiedzi, pismem z dnia 12 kwietnia 2016r. powód wskazał, że był lokator w spornym okresie nie dokonywał na rzecz powoda opłat z tytułu odszkodowania za zajmowany lokal, a ewentualne wpłaty dotyczą innego tytułu prawnego, natomiast wyższą stawkę odszkodowania uzasadnił wyższymi stawkami wolnorynkowego czynszu. Pismem z dnia 22 kwietnia 2016r. pozwany wezwał powoda do wyjaśnienia rozbieżności pomiędzy oświadczeniem powoda zawartym w piśmie z dnia 12 kwietnia 2016r. a złożonym pod odpowiedzialnością karną oświadczeniem A. K., iż we wskazanym okresie ponosił opłaty w wysokości 400 zł miesięcznie, popartym złożonymi dowodami wpłat. Pismem z dnia 18 maja 2016r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 35.000 zł

tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego za okres od 1 lipca 2013r. do 31 maja 2016r. w terminie 14 dni od otrzymania wezwania. Pismem z dnia 1 czerwca 2016r. pozwana udzieliła odpowiedzi na to wezwanie, ponownie domagając się wyjaśnień co do sposobu zaliczenia wpłat od byłego lokatora oraz wysokości stawki odszkodowania.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: wezwanie do zapłaty z dnia 24 lutego 2016r. wraz z dowodem nadania k. 19-21, pismo pozwanego z dnia 14 marca 2016r. k. 22, pismo powoda z dnia 12 kwietnia 2016r. wraz z dowodem nadania k. 23-24, pismo pozwanego z dnia 22 kwietnia 2016r. k. 25, wezwanie do zapłaty z dnia 18 maja 2016r. wraz z dowodem nadania k. 26-27, pismo pozwanej z dnia 1 czerwca 2016r. k. 51)

Wysokość możliwego do uzyskania przez powoda wolnorynkowego czynszu najmu lokalu mieszkalnego nr 3a położonego w G. przy ul. (...). D. 22A zajmowanego przez A. K. za okres od 1 lipca 2013r. do 31 maja 2016r., przy założeniu, że powód miałby możliwość swobodnego dysponowania tym lokalem w stanie opuszczonym przez osobę eksmitowaną na podstawie prawomocnego wyroku sądu, wynosi 28.140 zł, przy czym stawka miesięcznego czynszu wynosi 804 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości A. B. k. 76-97)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań świadka A. K., dowodu z przesłuchania powoda oraz dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości A. B..

Oceniając zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrył się żadnych podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej dokumentów w postaci wydruku z księgi wieczystej, wyroku eksmisyjnego, postanowienia o prawomocności oraz korespondencji stron. Podkreślić bowiem należy, iż dokumenty w postaci orzeczeń sądowych mają charakter dokumentów urzędowych i w związku z tym korzystają one z domniemania autentyczności i zgodności z prawdą wyrażonych w nich oświadczeń, których w toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie obaliła w trybie art. 252 k.p.c. W przypadku pozostałych wymienionych powyżej dokumentów mających charakter dokumentów prywatnych żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów ani nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi dokumentami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych. Natomiast, Sąd odmówił przyznania waloru wiarygodności dowodowi w postaci przygotowanego przez powoda zestawienia kosztów eksploatacyjnych przypadających na lokal zajmowany przez byłego lokatora. Podkreślić bowiem należy, iż zawarte w tym dokumencie wyliczenie kosztów eksploatacyjnych zostało w całości zakwestionowane przez stronę pozwaną, zaś powód nie przedłożył żadnych innych dokumentów potwierdzających treść powyższego oświadczenia, w szczególności nie złożył faktur czy rachunków z tytułu poniesionych opłat za media. W związku z powyższym oświadczenie powoda pozostaje całkowicie gołosłowne i z tego względu nie może stanowić wiarygodnego dowodu w niniejszej sprawie.

Jeśli natomiast chodzi o ocenę osobowych środków dowodowych, to w znacznej części Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadka A. K. oraz zeznania powoda. Zdaniem Sądu, brak jest podstaw do kwestionowania zeznań świadka oraz powoda w zakresie dotyczącym uiszczania przez byłego lokatora co miesiąc kwoty 400 zł na rzecz powoda, jak też co do stanu lokalu. Okoliczność uiszczania przez świadka należności na rzecz powoda była w sprawie bezsporna. Z kolei zeznania świadka co do stanu lokalu i budynku korelują z treścią opinii biegłej sądowej. W świetle zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego żadnych wątpliwości nie budzą również zeznania powoda, że miał on zamiar wynajmować lokale znajdujące się w budynku przy ul. (...). D. 22A na wolnym rynku, lecz jedynie z powodów finansowych dotąd nie zrealizował swoich planów. O wiarygodności zeznań powoda świadczą także takie okoliczności jak: wykonanie częściowego remontu budynku czy też urządzenie 10 kawalerek w budynku. Natomiast, w ocenie Sądu, na wiarę nie zasługują zeznania wymienionych osób co do sposobu zaliczenia dokonywanych przez byłego lokatora wpłat. Jak już wskazano powyżej powód nie złożył na tę okoliczność żadnych wiarygodnych, obiektywnych dowodów, stąd jego zeznania pozostały całkowicie gołosłowne.

W ocenie Sądu brak było podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej pisemnej opinii przedstawionej w niniejszej sprawie przez biegłą sądową A. B.. 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 kategorięczne i zostały dobrze uzasadnione. Nadto, przedstawiona opinia nie budzi żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego czy wiedzy powszechnej, a strony nie zgłosiły do niej żadnych zarzutów. W tym stanie rzeczy opinia przedstawiona przez biegłą A. B. 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 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.

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. W związku z tym powód jako właściciel nieruchomości nie mógł wykonywać w stosunku do zajmowanej przez niego części nieruchomości 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 do tej części nieruchomości 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 eksmitowanemu lokatorowi, 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.

Przechodząc do rozważań dotyczących poniesionej przez powoda szkody, należy wyjaśnić, że w niniejszej sprawie T. S. domagał się wyłącznie odszkodowania obejmującego utracone korzyści tj. możliwy do uzyskania w spornym okresie czynsz najmu za zajmowany przez osobę eksmitowaną lokal. Podkreślić należy, iż 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, uzyskalby 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 zostałaby 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 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 okoliczności 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.

Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie powód wykazał, że w okresie od 1 lipca 2013r. do 31 maja 2016r. wynajęcie lokalu zajmowanego przez A. K. było możliwe. Zważyć bowiem należy, iż w przedłożonej Sądowi opinii biegła sądowa z zakresu szacowania wartości nieruchomości A. B. stwierdziła, że z tytułu najmu ww. lokalu w stanie w jakim się znajdował w spornym okresie właściciel mógł uzyskać czynsz w wysokości 804 zł miesięcznie. Z opinii biegłej jednoznacznie wynika, że istniał na rynku trójmiejskim popyt na lokale o niskim standardzie. Niezależnie od treści opinii biegłej, należy zauważyć, że powód rzeczywiście zamierzał zaoferować do wynajmu lokale znajdujące się w budynku przy ul. (...) D. 22A, a na przeszkodzie do realizacji tych planów stanęły wyłącznie względy finansowe. Zwrócić bowiem należy, iż powód wykonał częściowo prace remontowe budynku i przygotował części lokali do najmu (10 kawalerek). Powyższe inwestycje jednoznacznie wskazują na zamiar komercyjnego wynajmowania lokali.

Podstawową kwestią sporną pomiędzy stronami był sposób wyliczenia szkody. Zważyć bowiem należy, iż w odpowiedzi na pozew strona pozwana zarzuciła powodowi, że przy wyliczeniu wysokości szkody nie uwzględnił comiesięcznie dokonywanych przez powoda wpłat w kwotach po 400 zł. Odnosząc się do tych zarzutów powód wskazywał, że wpłaty dokonywane przez byłego lokatora są przez niego zaliczane na poczet opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości (opłaty za zużycie wody, odprowadzanie ścieków, wywóz śmieci, sprzątanie i odśnieżanie części wspólnych, koszty konserwacji części wspólnych - naprawa dachu, elewacji, wymiana żarówek na klatce schodowej, czyszczenie instalacji kominowej oraz opłaty na fundusz remontowy). Na potwierdzenie swoich twierdzeń powód złożył sporządzone przez siebie zestawienie kosztów eksploatacyjnych, z którego wynika, że łączna suma kosztów z tytułu utrzymania nieruchomości przypadających na lokal zajmowany przez byłego lokatora wynosi 363,20 zł miesięcznie. Strona pozwana jednak zakwestionowała wartość dowodową przedmiotowego oświadczenia, wskazując, że oświadczenie powoda jest tylko dokumentem prywatnym, który stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała złożyła oświadczenie zawarte w tym dokumencie i zarzuciła, że strona powodowa nie przedłożyła żadnych dokumentów źródłowych uzasadniających wysokość roszczenia. Wobec zakwestionowania

wiarygodności przedłożonego oświadczenia, rzeczą strony powodowej było wykazanie jej twierdzeń poprzez złożenie faktur czy rachunków z tytułu ponoszonych opłat za media czy wydatków poniesionych na przeprowadzenie prac konserwacyjnych lub remontowych, które potwierdziłyby prawdziwość twierdzeń zawartych w ww. oświadczeniu. Takiej jednak inicjatywy powód w niniejszej sprawie nie podjął, mimo spoczywającego na nim w tym względzie ciężaru dowodu (art. 6 k.c.). Bez poparcia oświadczenia dokumentami źródłowymi, Sąd nie był w stanie zweryfikować twierdzeń powoda o wysokości ponoszonych kosztów utrzymania i w rezultacie musiał odmówić temu dokumentowi waloru wiarygodności.

W związku z powyższym, wobec niewykazania, iż dokonywane przez byłego lokatora wpłaty były zaliczane na poczet kosztów utrzymania, uznać należało, że wpłaty te stanowiły opłaty czynszowe. Z tego względu wskazaną przez biegłą miesięczną stawkę czynszu możliwą do uzyskania z tytułu najmu przedmiotowego lokalu w kwocie 804 zł należało pomniejszyć o dokonane wpłaty. Stąd przyjąć należało, że za każdy miesiąc przypadający w okresie od 1 lipca 2013r. do 31 maja 2016r. powodowi należało się odszkodowanie w kwocie 404 zł miesięcznie.

Nadto, na uwzględnienie zasługiwał podniesiony przez pozwanego zarzut częściowego przedawnienia roszczenia powoda. Nie budzi sporu, iż termin przedawnienia roszczenia wynosi trzy lata. Zważywszy, że pozew w niniejszej sprawie został wniesiony skutecznie dopiero w dniu 12 września 2016r., to przedawnieniu uległo bez wątpienia roszczenie za okres wcześniejszy niż 12 września 2013r., czyli za okres od 1 lipca 2013r. do 11 września 2013r.

Z powyższych względów powodowi należało się odszkodowanie za okres począwszy od dnia 12 września 2013r. do dnia 31 maja 2016r. w łącznej kwocie 13.183,87 zł, na co składała się kwota 255,87 zł za okres od 12 września do 30 września 2013r. tj. za 19 dni oraz kwoty 404 zł za każdy z kolejnych 32 miesięcy przypadających w spornym okresie. Ponadto, na mocy art. 455 k.c. i art. 481 k.c. Sąd zasądził od kwoty 13.183,87 zł odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 7 czerwca 2016r. do dnia zapłaty. Zważyć bowiem należało, że zobowiązanie dłużnika do naprawienia szkody spowodowanej czynem niedozwolonym jest zobowiązaniem o charakterze bezterminowym (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 9 listopada 2006 r., I ACa 575/06, LEX nr 298549; wyrok SA w Katowicach z dnia 8 marca 2013 r., I ACa 1043/12, LEX nr 1293605; wyrok SN z dnia 13 września 2012 r., V CSK 379/11, LEX nr 1223734; wyrok SN z dnia 8 marca 2013 r., III CSK 192/12, LEX nr 1289360). Zważyć należy, iż przed wniesieniem pozwu, pismem z dnia 18 maja 2016r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 35.000 zł tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego za okres od 1 lipca 2013r. do 31 maja 2016r. w terminie 14 dni od otrzymania wezwania tj. od dnia 23 maja 2016r. Termin do zapłaty upłynął zatem z dniem 6 czerwca 2016r.

Natomiast w pozostałym zakresie – na mocy art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w zw. z art. 417 k.c. stosowanych a contrario – Sąd powództwo oddalił.

Zważywszy, że obie strony wygrały niniejszą sprawę w podobnym stosunku, na mocy art. 100 k.p.c. Sąd zniósł wzajemnie koszty postępowania pomiędzy stronami.