

Sygn. akt: I C 189/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 24 października 2017r

Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: Yuliya Kaczor

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 października 2017r

sprawy z powództwa **G. K.**

przeciwko **Gminie M. G.**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 9 502,45 zł. (dziewięć tysięcy pięćset dwa złote czterdzieści pięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 6 792 zł. (sześć tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt dwa złote) od dnia 21 lutego 2017r do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 591,82 zł. (pięćset dziewięćdziesiąt jeden złotych osiemdziesiąt dwa grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt: I C 189/17

UZASADNIENIE

Powódka G. K. wniosła pozew przeciwko Gminie M. G., domagając się od pozwanej zapłaty kwoty 15.600 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania na podstawie art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - za okres od 1 marca 2016r. do dnia wniesienia pozwu tj. do 21 lutego 2017r.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że w dniu 23 lutego 2016r. Sąd Rejonowy w Gdyni wydał wyrok w sprawie I C 1263/15 i nakazał C. W., R. W. i D. S., aby opuścili, opróżnili i wydali powódce lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...) i jednocześnie orzekł, że C. W. i D. S. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego oraz wstrzymał w stosunku do nich wykonanie eksmisji do czasu złożenia oferty najmu lokalu socjalnego. W dniu 18 maja 2016r. powódka złożyła do pozwanej wniosek o udzielenie informacji odnośnie oferty najmu lokalu socjalnego, a następnie w dniu 12 grudnia 2016r. wezwała pozwaną do zapłaty odszkodowania w wysokości 1.300 zł miesięcznie począwszy od marca 2016r. do dnia przydzielenia uprawnionym lokalu socjalnego. Powódka podnosi, że z uwagi na niezrealizowanie przez Gminę ustawowego obowiązku, nie może czerpać dochodów z wynajmu mieszkania, którego jest właścicielem, co jest równoznaczne z powstaniem szkody. Wysokość odszkodowania odpowiada wartości czynszu, jaki powódka mogłaby uzyskać na wolnym rynku w związku z wynajęciem przedmiotowego lokalu. Z analizy rynku wtórnego wynika, że czynsz najmu mieszkania w podobnej lokalizacji i o zbliżonej powierzchni wynosi od 1.300 do 2.000 zł. Powódka wskazała, że byli lokatorzy nie uiszczają jakichkolwiek opłat za zajmowany lokal, w tym nie płacą za media.

(pozew k. 3-6)

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, kwestionując je w szczególności co do wysokości. Zdaniem pozwanej powódka nie wskazała podstawy wyliczenia odszkodowania i nie wykazała jego wysokości. Przede wszystkim powódka nie wskazała w jaki sposób wyliczyła dochodzoną kwotę i jakich zobowiązań ona dotyczy, nie wskazała na jakiej podstawie i w stosunku do kogo naliczane jest odszkodowanie, którego dochodzi. Nadto, zdaniem pozwanej, powódka nie wykazała czy dochodziła swoich należności czynszowych na drodze postępowania sądowego i egzekucyjnego w stosunku do zobowiązanych i stąd brak podstaw do przyjęcia, iż w przypadku zwrócenia się przez powódkę o zapłatę bezpośrednio, zadłużenie nie zostałoby uregulowane, w szczególności gdyby powódka dysponowała sądowym tytułem egzekucyjnym.

(odpowiedź na pozew k. 32-33)

Pismem z dnia 9 października 2017r. powódka rozszerzyła powództwo o kwotę 2.710,45 zł tytułem straty, jaką poniosła w związku z zapłatą należności na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej w okresie od stycznia 2017r. do października 2017r.

(pismo procesowe powódki z dnia 9 października 2017r. k. 121)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka G. K. jest właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość, lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w G., dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wydruk z księgi wieczystej nr (...) k. 19-20)

Prawomocnym wyrokiem z dnia 23 lutego 2016r. (zaocznym w stosunku do R. W.) wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 1263/15 Sąd Rejonowy w Gdyni nakazał C. W., R. W. i D. S., aby opuścili, opróżnili i wydali powódce lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...). Jednocześnie Sąd ustalił, że C. W. i D. S. przysługuje prawo do lokalu socjalnego i nakazał wobec nich wstrzymanie wykonania eksmisji do czasu złożeniu im przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Przedmiotowy wyrok jest prawomocny.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o odpis wyroku Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 23 lutego 2016r. k. 12)

Do chwili wyrokowania pozwana Gmina M. G. nie przyznała C. W. i D. S. prawa do lokalu socjalnego i nadal zamieszkiwali oni w dotychczasowym lokalu.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o zeznania świadka S. K. płyta CD k. 56, zeznania świadka C. W. płyta CD k. 56, zeznania świadka D. S. płyta CD k. 56)

Pismem z dnia 18 maja 2016r. powódka zwróciła się do Gminy M. G. o udzielenie informacji czy została skierowana do wyżej wskazanych osób uprawnionych oferta najmu lokalu socjalnego.

W odpowiedzi, pismem z dnia 16 czerwca 2016r. pozwana poinformowała, że na skutek wniosku powódki wszczęła postępowanie mające na celu uzyskanie i wskazanie lokalu socjalnego dla osób uprawnionych, a zobowiązania do wskazania lokalu socjalnego są realizowane sukcesywnie według kolejności na liście, począwszy od najdłużej zarejestrowanych.

Pismem z dnia 12 grudnia 2016r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty odszkodowania w wysokości 1.300 zł miesięcznie, począwszy od marca 2016r. do dnia przydzielenia osobom uprawnionym lokalu socjalnego.

Pismem z dnia 5 stycznia 2017r. pozwana poinformowała, że nie ma podstaw do wypłaty odszkodowania jedynie na podstawie wezwania strony, bez sądowego badania jego zasadności oraz racji wszystkich stron postępowania i zapłata odszkodowania może nastąpić dopiero na podstawie prawomocnego wyroku sądu.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o pismo powódki z dnia 18 maja 2016r. k. 15, pismo pozwanej z dnia 16 czerwca 2016r. k. 16, wezwanie do zapłaty z dnia 12 grudnia 2016r. k. 17, pismo pozwanej z dnia 5 stycznia 2017r. k. 18)

Pismem z dnia 28 maja 2015r. powódka wezwała C. W. do zapłaty zaległości czynszowych w wysokości 6.496,82 zł w terminie miesiąca pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Wobec braku zapłaty, pismem z dnia 2 lipca 2015r. powódka wypowiedziała umowę najmu z uwagi na zaległości w opłacie czynszu, a następnie złożyła pozew o zapłatę.

Nakazem zapłaty z dnia 3 lipca 2015r. wydanym w postępowaniu upominawczym w sprawie I 1Nc 3548/15 Referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Gdyni nakazał C. W., aby zapłaciła G. K. kwotę 6.791,58 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia kwoty 6.496,82 od dnia 1 maja 2015r. do dnia zapłaty.

Pismem z dnia 20 sierpnia 2015r. C. W. wniosła o rozłożenie zobowiązania na raty.

Z uwagi na sytuację majątkową i osobistą byłych lokatorów powódka nie skierowała wyżej opisanego nakazu zapłaty do wykonania w drodze egzekucji.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wezwanie do zapłaty z dnia 28 maja 2015r. k. 49, wypowiedzenie umowy najmu k. 50, nakaz zapłaty k. 48, pismo z dnia 20 sierpnia 2015r. k. 51, zeznania świadka S. K. płyta CD k. 56)

Mimo powyższego, w okresie od marca 2016r. do lutego 2017r. C. W. oraz pozostali lokatorzy nie uiszczali żadnych należności na rzecz powódki. Powódka nie dochodziła na drodze sądowej należności za powyższy okres.

(dowód: zeznania świadka S. K. płyta CD k. 56, zeznania świadka C. W. płyta CD k. 56)

Miesięczna stawka czynszu, do zapłaty którego zobowiązani byli lokatorzy wynosi 566 zł.

(dowód: zeznania świadka C. W. płyta CD k. 56)

W stanie, w jakim przedmiotowy lokal, znajdował się w okresie od lutego 2016r. do lutego 2017r. nie nadawał się on do wynajęcia na wolnym rynku. Lokal wymagał kapitalnego remontu, ma niesprawną instalację grzewczą i bardzo niski standard (wszystkie powłoki malarskie są zabrudzone, występuje zagrzybienie, zniszczone posadzki, łazienka bez ciepłej wody, uszkodzony piec gazowy).

Wysokość możliwego do uzyskania przez powódkę wolnorynkowego czynszu najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) zajmowanego przez C. W. i D. S. za okres od 1 marca 2016r. do 21 lutego 2017r., przy założeniu, że powódka miałaby możliwość swobodnego dysponowania tym lokalem w stanie opuszczonym przez osoby eksmitowane na podstawie prawomocnego wyroku sądu, a lokal znajdowałby się w średnim standardzie, wynosi 15.275 zł, przy czym stawka miesięcznego czynszu wynosiłaby w takim przypadku 1.300 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. Ś. k. 68-97 wraz z ustną opinią uzupełniającą płyta CD k. 134)

W okresie od stycznia do października 2017r. z tytułu opłat eksploatacyjnych na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej powódka uiszczała kwotę 2.710,45 zł.

(dowód: kartoteka finansowa k. 122, zawiadomienia o wysokości opłat k. 123-131)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań świadków S. K., C. W. i D. S. oraz dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. Ś..

Oceniając zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrywał się żadnych podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej dokumentów w postaci wydruku z księgi wieczystej, wyroku

eksmisyjnego, nakazu zapłaty wydanego przeciwko byłym lokatorom, kartoteki finansowej, zawiadomień o wysokości opłat 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 dokumentów mających charakter dokumentów prywatnych w postaci korespondencji stron i korespondencji pomiędzy powódką a byłymi lokatorami żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów ani nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi dokumentami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych. Sąd uznał także wartość dowodową dokumentów w postaci kartoteki finansowej oraz zawiadomień o wysokości opłat, mimo że strona pozwana kwestionowała autentyczność tych dokumentów, twierdząc, że każdy mógł je wytworzyć. Zważyć 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. Przy ocenie wiarygodności wyżej wskazanego dokumentu Sąd miał na uwadze, że dokumenty te zostały podpisane, a ich forma odpowiada formie wydruków z programów rozliczeniowych stosowanych przez wspólnoty mieszkaniowe. Z tego względu nie ma podstaw do twierdzenia, że nie zostały one wytworzone przez Wspólnotę Mieszkaniową.

Za wiarygodne Sąd uznał także zeznania świadków. W ocenie Sądu wszyscy wymienieni powyżej świadkowie zeznawali szczerze, zgodnie ze swoją najlepszą wiedzą, a nadto ich zeznania nie budziły żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego czy logicznego rozumowania i częściowo znalazły pokrycie w dowodach z dokumentów.

W ocenie Sądu brak było podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej pisemnej opinii przedstawionej w niniejszej sprawie przez biegłego sądowego J. Ś.. Podkreślić należy, iż przedstawiona w opinii wysokość czynszu najmu za lokal mieszkalny powódki – jak wyjaśnił biegły – możliwa jest do uzyskania przy założeniu, że lokal ten znajdowałby się w średnim standardzie. Tymczasem, jak wskazał biegły Ś. w aktualnym stanie przedmiotowy lokal nie nadaje się do wynajęcia na wolnym rynku i wymaga kapitalnego remontu. Powyższy wniosek nie budzi żadnych zastrzeżeń w świetle zasad doświadczenia życiowego czy zasad logiki. Jednocześnie, biegły nie dysponując fachową wiedzą z zakresu kosztorysowania prac budowlanych, nie był w stanie określić ani zakresu koniecznego remontu ani czasu remontu. Wobec kategorycznego stwierdzenia biegłego o aktualnym stanie technicznym lokalu wskazana przez biegłego wysokość czynszu najmu była irrelevantna dla rozstrzygnięcia.

Swoje roszczenie powódka wywodziła 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 powódki pod kątem przesłanek określonych w przepisie art. 417 k.c. należy wskazać, że pozwana nie kwestionowała ani treści wyroku eksmisyjnego ani tego, że w spornym okresie nie przedstawiła byłym lokatorom oferty najmu lokalu socjalnego i osoby te nadal przebywają w tym mieszkaniu. W tym stanie rzeczy stwierdzić należy, że powódka jako właścicielka nieruchomości nie mogła wykonywać w stosunku do zajmowanej przez byłych lokatorów nieruchomości wszystkich uprawnień, jakie przysługują jej na podstawie przepisu art. 140 k.c., w szczególności nie mogła tej nieruchomości wynająć i czerpać z tego tytułu pożytków. Brak możliwości wykonywania uprawnień właścicielskich do tej nieruchomości spowodowany był wyłącznie brakiem dostarczenia byłym lokatorom lokalu socjalnego. Powódka nie mogła bowiem samowolnie usunąć tych osób 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. W tym stanie rzeczy uznać należało, że powództwo jest co do zasady uzasadnione.

Pomiędzy stronami sporna była natomiast wysokość roszczenia. Strona powodowa domagała się odszkodowania obejmującego utracone korzyści tj. możliwy do uzyskania w okresie od 1 marca 2016r. do dnia 21 lutego 2017r. czynsz najmu za zajmowany przez osobę eksmitowaną lokal w wysokości 15.600 zł, a także odszkodowania obejmującego stratę w postaci uiszczonych opłat eksploatacyjnych za okres od stycznia do października 2017r. w wysokości 2.710,45 zł. Odnosząc się do pierwszego żądania, należy wskazać, 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, 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 zostałaby osiągnięta. Jednakże utrata korzyści musi być przez żądającego odszkodowania udowodniona (art. 6 k.c.). 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 okoliczności pod rozwagę podkreślić należy, iż rzeczą strony powodowej było w niniejszej sprawie wykazanie istnienia okoliczności, które w normalnym toku rzeczy doprowadziłyby do uzyskania utraconej korzyści. Nie wystarczy zatem, że strona powołała 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.

Zważyć należy, iż z opinii przedstawionej przez biegłego sądowego wynika, że w stanie w jakim lokal znajdował się w dacie wniesienia pozwu, a także w dacie wyrokowania, lokal nie nadawał się do wynajęcia na wolnym rynku. Jak

bowiem wyjaśnił biegły J. Ś. w trakcie oględzin lokal ustalił, że lokal od wielu lat nie był remontowany, posiada niesprawną instalację grzewczą, a ogólny standard lokalu jest bardzo niski. Biegły zauważył m.in., że stolarka drzwiowa jest starej generacji, łazienka wyposażona w starą żeliwną wannę, a na ścianach znajdują się kafelki starej generacji. Z uwagi na awarię pieca gazowego w łazience nie ma dostępu do ciepłej wody. Ponadto, wszystkie powłoki malarskie są zabrudzone, występuje zagrzybienie, zniszczone są również posadzki. Zdaniem biegłego lokal w aktualnym stanie wymaga kapitalnego remontu. Jednocześnie biegły nie będąc ekspertem w dziedzinie budownictwa nie był w stanie wskazać jaki powinien być zakres i koszt remontu, ani jak długo taki remont by trwał. W świetle stanowczej opinii biegłego nie budziło wątpliwości, że za wynajęcie lokalu znajdującego się w tak złym stanie powódka nie byłaby w stanie uzyskać czynszu w stawce 1.300 zł miesięcznie. Biegły wskazał, że czynsz w takiej wysokości właściciel nieruchomości mógłby uzyskać tylko przy założeniu m.in., że lokal znajdowałby się w średnim standardzie bez zaniedbań remontowych. Z tych przyczyn należało uznać, że powódka nie wykazała, że mogła uzyskać z tytułu najmu przedmiotowego lokalu czynsz w wysokości wskazanej w pozwie. Powódka nie złożyła żadnych wniosków dowodowych, by wykazać zakres, koszt czy czas trwania remontu koniecznego do doprowadzenia lokalu do średniego standardu, w szczególności nie wносиła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa. Zważywszy, że w niniejszej sprawie powódka była reprezentowana przez fachowego pełnomocnika, Sąd nie znalazł podstaw do działania z urzędu. Jednocześnie należy wskazać, że zgodnie z poglądami wyrażanymi w judykaturze „szkoda właściciela obejmuje już chociażby kwoty, które nie są płacone przez osoby, którym przyznano prawo do lokalu socjalnego. Jest to zatem minimalna wartość szkody, którą powód poniósł poprzez zaniechanie gminy. Musiał bowiem tolerować zamieszkiwanie osób, którzy za zajmowanie lokali mieszkalnych nie ponosili żadnych opłat, podczas gdy ustawa nakłada na nie obowiązek zapłaty odszkodowania w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł (art. 18 ust. 1 i 3 u.o.p.l.) (por. wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 30 maja 2016r., III Ca 234/16)”. Utracony czynsz należy zatem uznać za swoisty miernik wysokości szkody poniesionej przez właściciela nieruchomości (por. wyrok SA w Łodzi z dnia 25 czerwca 2013 r., I ACa 563/2013). Z zeznań przesłuchanych w niniejszej sprawie świadków wynikało, że byli lokatorzy nie dokonują żadnych opłat na rzecz właściciela nieruchomości z tytułu korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Zważyć przy tym należy, iż z uwagi na sytuację materialną byłych lokatorów mało prawdopodobne wydaje się, aby realne było wyegzekwowania na drodze postępowania egzekucyjnego jakichkolwiek należności. Z przedłożonych przez stronę powodową dokumentów wynika, że powódka już dochodziła od byłej lokatorki C. W. na drodze sądowej należności za zajmowanie spornego lokalu i jej żądanie zostało uwzględnione (vide: nakaz zapłaty z dnia 3 lipca 2015r. wydanym w postępowaniu upominawczym w sprawie I 1Nc 3548/15). Po uzyskaniu tytułu egzekucyjnego C. W. zwróciła się do powódki o rozłożenie zadłużenia na raty, jednak nie wywiązała się z tego zobowiązania. Zważywszy, że renta C. W. jest już objęta zajęciem komorniczym i lokatorka nie ma żadnych innych dochodów czy też majątku to wydaje się nierealne wyegzekwowanie od niej jakichkolwiek należności. Z zeznań C. W. wynikało, że miesięczna stawka czynszu, do ponoszenia jakiej była zobowiązana na podstawie umowy najmu, wynosiła 566 zł. Biorąc pod uwagę cały okres żądania tj. okres od 1 marca 2016r. do 21 lutego 2017r. (12 miesięcy) należało, uznać, że minimalna szkoda poniesiona przez powódkę w związku z niemożnością dysponowania lokalem stanowiącym jej własność wynosi 6.792 zł.

Natomiast w całości Sąd uwzględnił żądanie o zapłatę odszkodowania w postaci *damnum emergens*. Jak bowiem wywodziła powódka byli lokatorzy nie uiszczają żadnych opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z tego lokalu na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej i ciężar regulowania tych opłat spadł w całości na powódkę. Pismem z dnia 9 października 2017r. powódka rozszerzyła powództwo o kwotę 2.710,45 zł tytułem straty, jaką poniosła w związku z zapłatą opłat eksploatacyjnych na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej od stycznia 2017r. do października 2017r. W ocenie Sądu, w powyższym zakresie powódka sprostowała ciężarowi dowodu i wykazała swoje roszczenie co do zasady i wysokości. Z przedłożonych do akt sprawy dokumentów w postaci kartoteki finansowej oraz zawiadomień o wysokości opłat wynika, że wysokość poniesionych na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej należności wynosi 2.710,45 zł.

Sąd nie uwzględnił natomiast roszczenia o zapłatę odsetek od rozszerzonego powództwa od dnia 10 października 2017r. do dnia zapłaty. Zważyć bowiem należy, iż powyższe roszczenie strona powodowa zgłosiła na rozprawie, a nie w piśmie procesowym. Zgodnie natomiast z treścią przepisu art. 193 § 2¹ k.p.c. z wyjątkiem spraw o roszczenia alimentacyjne zmiana powództwa może być dokonana jedynie w piśmie procesowym. Jak wskazuje się w judykaturze

nie zachowanie obowiązującej formy pisemnej powoduje bezskuteczność oświadczenia o zmianie powództwa (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 4 września 2012r., I ACa 592/12, L.).

Mając zatem na uwadze wszystkie podniesione powyżej okoliczności – 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. – Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 9.502,45 zł, na co składały się kwota 6.792 zł z tytułu *lucrum cessans* oraz kwota 2.710,45 zł z tytułu *damnum emergens*. Nadto, na mocy art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c., od kwoty 6.792 zł Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu tj. od dnia 21 lutego 2017r. do dnia zapłaty. 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). Podkreślić należy, iż w dacie wniesienia pozwu roszczenie powódki było już wymagalne, albowiem przed wytoczeniem powództwa powódka wzywała pozwaną do zapłaty pismem z dnia 12 grudnia 2016r.

W pozostałym zakresie – na mocy wyżej powołanych przepisów stosowanych a contrario – powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. i § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych i stosunkowo rozdzielił koszty. Sąd przyjął, że obie strony wygrały w podobnym stosunku tj. po połowie. Powódka poniosła koszty opłaty sądowej od pozwu w wysokości 780 zł i rozszerzonego powództwa w kwocie 136 zł, z czego należy się jej od przeciwnika kwota 458 zł. Koszty zastępstwa procesowego zniosły się wzajemnie. Nadto, obie strony poniosły koszty zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego w kwotach po 800 zł. Wynagrodzenie biegłego wynosiło 1.332,36 zł, a zatem zgodnie ze stosunkiem, w jakim strony przegrały - wygrały niniejsze postępowanie, powinny pokryć ten wydatek po połowie tj. w kwotach po 666,18 zł. Zważyć jednak należy, iż wynagrodzenie biegłego zostało sfinansowane w całości z zaliczki wpłaconej przez powódkę i w części z zaliczki sfinansowanej przez pozwaną (532,36 zł). Zatem powódce należy się od przeciwnika zwrot kwoty 133,82 zł stanowiącą różnicę pomiędzy wykorzystaną zaliczką a kosztem opinii, który powinna ponieść zgodnie z zasadą stosunkowego podziału kosztów (800 zł – 666,18 zł). Po wzajemnym skompensowaniu należności należało od pozwanego zasądzić na rzecz powoda kwotę 591,82 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.