

Sygn. akt: I C 820/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 17 maja 2021r

Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: sekr. sąd. Małgorzata Kiedrowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 kwietnia 2021r

sprawy z powództwa D. Ł.

przeciwko Gminie M. G.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 10 000,40 zł. (dziesięć tysięcy czterdzieści złotych);
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. ustala, że koszty procesu ponosi pozwana w całości, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt **I C 820/17**

UZASADNIENIE

Powód D. Ł. wniósł pozew przeciwko Gminie M. G., domagając się zapłaty kwoty 11.320,75 zł, na co składały się kwoty:

- a) 4.416,39 zł tytułem odszkodowania za poniesione koszty zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną za okres od października 2015 roku do czerwca 2017 roku,
- b) 482,36 zł tytułem odszkodowania obejmującego część poniesionych opłat za energię elektryczną za okres od sierpnia 2015 roku do czerwca 2017 roku,
- c) 6.422,00 zł tytułem odszkodowania w wysokości czynszu, jaki powód mógłby otrzymać, gdyby wynajmował pokój na wolnym rynku za okres od czerwca 2016 roku do czerwca 2017 roku,

a także zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż jest właścicielem lokalu mieszkalnego przy ul. (...) składającego się z 4 izb o łącznej powierzchni 41,93 m² (dwa pokoje, kuchnia, łazienka), dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą numer (...). W styczniu 2010 roku 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 2015 roku w sprawie o sygn. akt I C 833/14 Sąd Rejonowy w Gdyni nakazał A. B. (1) opróżnić i wydać powodowi ten lokal, 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, wiedziała o swoim obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego. Wyrok uprawomocnił się w dniu 15 kwietnia 2015 roku. Postępowanie przed Sądem Rejonowym

w Gdyni o sygn. akt I C 833/14 o zapłatę roszczeń odszkodowawczych w związku z niedostarczeniem przez pozwaną lokalu osobie uprawnionej zakończyło się wydaniem wyroku w dniu 04 kwietnia 2017 roku, w którym Sąd uwzględnił w całości żądanie powoda. Ustalona stawka miesięcznego czynszu oparta została na opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości sporządzonej na potrzeby postępowania prowadzonego przed Sądem Rejonowym w Gdyni o sygn. akt I C 976/16. Uprawniony do otrzymania lokalu socjalnego w dalszym ciągu przebywa w mieszkaniu powoda, a pozwana Gmina nie złożyła mu oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. W związku z tym powód w mniejszym stopniu od lokatora korzysta ze swojego mieszkania. Uprawniony jest osobą bezrobotną, która większość czasu spędza w mieszkaniu powoda, generując znacznie wyższe opłaty eksploatacyjne niż powód.

Powód bezskutecznie wezwał pozwaną do zapłaty.

(pozew – k. 2-10)

Pozwana Gmina M. G. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

Pozwana zakwestionowała powództwo w szczególności co do wysokości. Zdaniem pozwanej powód nie udowodnił swojego roszczenia. Nie uprawdopodobnił, czy lokal nadaje się do wynajmu, w szczególności, w jakim jest stanie w chwili obecnej.

(odpowiedź na pozew – k. 82-83)

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 (...).

(fakt bezsporny)

Prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Gdyni wydanym w dniu 24 marca 2015 roku 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 wyżej wskazanej sprawie w charakterze interwenienta ubocznego. Przedmiotowy wyrok uprawomocnił się w dniu 15 kwietnia 2015 roku.

(fakt bezsporny)

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

(fakty bezsporne ustalone w oparciu o: saldo lokalu – k. 38, potwierdzenia przelewów – k. 63-68, 99-118v., przesłuchanie powoda – k. 141v.-142, płyta – k. 143, protokół rozprawy w sprawie I C 976/16 – k. 45-46 tamże, płyta – k. 47 tamże)

W sprawie Sądu Rejonowego w Gdyni o sygn. akt I C 976/16 powód dochodził od pozwanej zapłaty kwoty 6.159,06 zł, na co składały się kwoty:

a) 664,95 zł tytułem odszkodowania za poniesione koszty zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości wspólnej za okres od maja 2015 roku do września 2015 roku,

b) 94,11 zł tytułem odszkodowania obejmującego część poniesionych opłat za energię elektryczną za okres od kwietnia 2015 roku do sierpnia 2015 roku,

c) 5.400,00 zł tytułem odszkodowania w wysokości czynszu, jaki powód mógłby otrzymać, gdyby wynajmował pokój na wolnym rynku za okres od kwietnia 2015 roku do maja 2016 roku.

Wyrokiem z dnia 04 kwietnia 2017 roku uwzględniono powództwo w całości.

(fakty bezsporne ustalone w oparciu o: wyrok z dnia 04.04.2017r. w sprawie I C 976/16 – k. 122 tamże, pozew w sprawie I C 976/16 – k. 2-8 tamże)

Wysokość możliwego do uzyskania przez powoda wolnorynkowego czynszu najmu części lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) zajmowanej przez J. B. za okres od czerwca 2016 roku do czerwca 2017 roku przy założeniu, że powód miałby możliwość swobodnego nim dysponowania, wyniosłaby 479 zł. miesięcznie.

Natomiast wysokość szkody poniesionej przez powoda z tytułu nieuiszczania kosztów związanych z utrzymaniem przedmiotowego lokalu (bez energii elektrycznej) za okres od października 2015 roku do czerwca 2017 roku wyniosła 3.460,67 zł, na co składały się koszty stałe (w tym funduszu remontowego) – 979,08 zł, ogrzewania – 1.134,00 zł, wody ciepłej i zimnej – 1.152,39 zł oraz gazu – 195,20 zł.

Z kolei wysokość szkody poniesionej przez powoda z tytułu kosztów energii elektrycznej w okresie od sierpnia 2015 roku do czerwca 2017 roku wyniosła 481,79 zł.

(dowód: zawiadomienia o wysokości opłat – k. 17-37, rozliczenie wodomierzy – k. 39-41, faktury VAT za energię elektryczną – k. 42-62, pisemna opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości A. B. (2) – k. 265-290, wraz z pisemną opinią uzupełniającą – k. 356-358 oraz ustną – k. 383-384, płyta – k. 385)

Pismem z dnia 04 lipca 2017 roku powód wezwał pozwaną Gminę M. G. do zapłaty kwoty 11.320,75 zł z tytułu odszkodowania za niedostarczenie J. B. lokalu socjalnego. Wezwanie okazało się bezskuteczne.

(fakty bezsporne ustalone w oparciu o wezwanie do zapłaty z dnia 04.07.2017r. – k. 11-16 wraz z wyliczeniem oraz pełnomocnictwem)

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).

Zdaniem Sądu, nie było żadnych podstaw, aby kwestionować wiarygodność i autentyczność złożonych przez powoda dokumentów prywatnych, a tym bardziej znajdujących się w aktach sprawy tutejszego Sądu o sygn. akt I C 976/16. Zważyć należało, iż powyższe dokumenty korzystają z domniemania autentyczności oraz pochodzenia dokumentu od wystawcy oświadczenia, a wyrok we wskazanej sprawie stanowił dowód tego, co w nim urzędowo zaświadczone i żadna ze stron nie kwestionowała w myśl art. 252 lub 253 k.p.c. powyższych domniemań.

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.

Sąd dopuścił dowód z opinii innego biegłego do spraw szacowania nieruchomości i czynszów, albowiem opinia biegłego sądowego J. Ś. nie była tak kategoryczna i przekonująca, aby określone w tezie dowodowej okoliczności uznać za dostatecznie wyjaśnione.

W ocenie Sądu brak było podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej pisemnej opinii przedstawionej w niniejszej sprawie przez biegłą sądową A. B. (2). Zdaniem Sądu przedmiotowa opinia wraz z opiniami uzupełniającymi – pisemną oraz ustną 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. Biegła dokonała korekt w pierwotnej opinii, a ustnie na rozprawie wyjaśniła w sposób rzeczowy i przekonujący wszystkie wątpliwości dotyczące opinii i odniosła się do powstałych wątpliwości, w szczególności, co do sposobu dokonania korekt. 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 wynajmować 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 dnia 18 lutego 2004 roku w sprawie o sygn. akt V CK 253/03 (OSNC 2007/2/22) 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 2008 roku w sprawie o sygn. akt. III CZP 46/08 (LEX nr 437195) Sąd Najwyższy wskazał, że „treść art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku 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 494 zł miesięcznie, tj. w wysokości ustalonej w postępowaniu tut. Sądu o sygn. akt I C 976/16. 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 należało, że 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 3 października 1979r., II CR 304/79, OSNC 1980/9/164). W innym orzeczeniu z dnia 26 stycznia 2005 roku w sprawie o sygn. akt. V CK 426/04 (LEX nr 147221) Sąd Najwyższy 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 2000 roku w sprawie o sygn. akt 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. jedynie w przypadku zarzutów do opinii biegłego J. Ś. podnosiła, że nie istniało duże prawdopodobieństwo wynajęcia pokoju zajmowanego przez lokatora, gdyby powód mógł swobodnie dysponować tym pokojem. Jak wskazała biegła A. B. (2) na stronie 14. opinii w badanym okresie pomimo bogatej oferty najmu istniało duży popyt na najem. Wyjaśniła kryteria warunkujące różnice cenowe w zależności od konkretnych cech, przede wszystkim lokalizacji. Zastosowała korektę cenową 5 %, przyjmując, że ceny ofertowe mogą ulec obniżeniu w wyniku negocjacji. Nie wydaje się także, aby wynajęcie pokoju przez powoda po jego opuszczeniu przez uprawnionego do otrzymania lokalu socjalnego wymagało znacznych nakładów finansowych – jedynie jego odświeżenia, ewentualnie wymiany mebli. Zważywszy, że wyrok eksmisyjny uprawomocnił się z dniem 15 kwietnia 2015 roku to gdyby przyjął, że pozwana wykonałaby swój obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej bez zbędnej zwłoki, to bez wątpienia już w okresie objętym żądaniem pozwu mógłby pokój ten zaoferować do wynajęcia. Podkreślić przy tym należy, że w

świetle opinii biegłej w okresie spornym istniał popyt na najem pokoi 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 479,00 zł za miesiąc, a więc w wysokości nieznacznie niższej niż wskazana przez powoda (494,00 zł). Za okres od czerwca 2016 roku do czerwca 2017 roku (13 miesięcy) powodowi należała się zatem kwota 6.227,00 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, a także rozliczenia wodomierzy za okres od października 2015 roku do maja 2017 roku, a także faktury VAT za energię elektryczną za okres od sierpnia 2015 roku do czerwca 2017 roku. Przedmiotowe dokumenty przedstawiają dokładną wysokość kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej przypadających na lokal powoda oraz kosztów prądu i nie budzą żadnych wątpliwości Sądu. Zasadne było przyjęcie podziału kosztów naliczanych według powierzchni użytkowej (koszty stałe oraz ogrzewanie) według powierzchni użytkowej, z której korzysta dana osoba (powód korzysta z 29,2 m², uprawniony do otrzymania lokalu socjalnego lokator – 12,7 m²), podziału kosztów stałych naliczanych według liczby osób na lokal – po połowie na powoda oraz lokatora, a także kosztów zaliczkowych i płaconych według zużycia (woda, gaz, energia elektryczna), albowiem wynikały głównie z korzystania z części wspólnych lokalu, z których obie osoby mogą korzystać w tym samym zakresie, a nie ma możliwości określenia poziomu indywidualnego zużycia. Takie ustalenie oparte jest o treść art. 322 k.p.c., zgodnie z którym jeżeli w sprawie o naprawienie szkody, o dochody, o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia lub o świadczenie z umowy o dożywocie sąd uzna, że ścisłe udowodnienie wysokości żądania jest niemożliwe, nader utrudnione lub oczywiście niecelowe, może w wyroku zasądzić odpowiednią sumę według swej oceny opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy. Podkreślić także należało, że wysokość tych kosztów została zweryfikowana przez biegłą.

Zatem wysokość szkody poniesionej przez powoda z tytułu nieuiszczenia kosztów związanych z utrzymaniem przedmiotowego lokalu (bez energii elektrycznej) za okres od października 2015 roku do czerwca 2017 roku wyniosła 3.460,67 zł, na co składały się koszty stałe (w tym funduszu remontowego) – 979,08 zł, ogrzewania – 1.134,00 zł, wody ciepłej i zimnej – 1.152,39 zł oraz gazu – 195,20 zł. Z kolei wysokość szkody poniesionej przez powoda z tytułu kosztów energii elektrycznej w okresie od sierpnia 2015 roku do czerwca 2017 roku wyniosła 481,79 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 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego – Sąd w punkcie 1. wyroku zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 10.000,40 zł, na co składało się odszkodowanie w postaci *damnum emergens* (6.227,00 zł) oraz *lucrum cessans* (3.773,40 zł), a w pozostałym zakresie na podstawie ww. przepisów stosowanych a *contrario* w punkcie 2. oddalił powództwo.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu zasądził od przegrywającej proces pozwanej całość poniesionych przez powoda kosztów procesu, pozostawiając szczegółowe wyliczenie Referendarzowi sądowemu.