

Sygn. akt: I C 898/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 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 11 kwietnia 2017 r. w G.

sprawy z powództwa **P. H., B. Ł. (1) i M. Ł.**

przeciwko **Gminie M. G.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej Gminy M. G. na rzecz powoda P. H. kwotę 8876 zł (osiem tysięcy osiemset siedemdziesiąt sześć złotych) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 24 października 2015r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanej Gminy M. G. solidarnie na rzecz powodów B. Ł. (2) i M. Ł. kwotę 8876 zł (osiem tysięcy osiemset siedemdziesiąt sześć złotych) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 24 października 2015r. do dnia zapłaty;

III. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

IV. zasądza od pozwanej Gminy M. G. na rzecz powodów P. H., B. Ł. (1) i M. Ł. solidarnie kwotę 2037,72 zł (dwa tysiące trzydzieści siedem złotych 72/100) tytułem kosztów procesu;

V. nakazuje ściągnąć od pozwanej Gminy M. G. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 1429,73 zł (tysiąc czterysta dwadzieścia dziewięć złotych 73/100) tytułem zwrotu kosztów opinii biegłych wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa;

VI. nakazuje ściągnąć od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 839,68 zł (osiemset trzydzieści dziewięć złotych 68/100) tytułem zwrotu kosztów opinii biegłych wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sygnatura akt: I C 898/15

UZASADNIENIE

Powodowie P. H., M. Ł. i B. Ł. (1) wnieśli pozew przeciwko Gminie M. G. domagając się od pozwanej zapłaty kwot po 14.100 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, iż są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w G.. Wyrokiem z dnia 10 maja 2012r. Sąd Rejonowy w Gdyni orzekł o eksmisji J. Z., M. T. i A. T. z ww. lokalu oraz o wstrzymaniu jego wykonania do czasu przedstawienia przez pozwaną ofert najmu lokalu socjalnego. Wyrok uprawomocnił się w dniu 17 kwietnia 2013r i został zgłoszony do rejestracji do Urzędu Miasta G. wnioskiem z dnia 13 czerwca 2013r. Do dnia złożenia pozwu Gmina M. G. nie złożyła oferty najmu lokalu socjalnego, zaś M. T. i A. T. w dalszym ciągu zamieszkują w przedmiotowym lokalu. Odszkodowanie obejmuje okres od daty wpływu wniosku o rejestrację wyroku tj. od dnia 18 czerwca 2013r. do dnia 1 czerwca 2015r. Powodowie przyjęli stawkę w wysokości 1.200 zł tj. tyle ile wynosi wartość czynszu, jaką mogliby w związku z wynajęciem lokalu uzyskać na wolnym rynku.

(pozew k. 2-4)

Pozwana Gmina M. G. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania. Pozwana podniosła, że wysokość odszkodowania nie została udowodniona, w szczególności nie wykazano, że za lokal w okresie od dnia 18 czerwca 2013r. do dnia 1 czerwca 2015r. powodowie mogliby uzyskać odszkodowanie w wysokości 1.200 zł miesięcznie. Pozwana zarzuciła, że brak jest też dowodów na to, że powodowie chcieli i zamierzali przedmiotowy lokal wynająć na wolnym rynku. Nadto, zdaniem pozwanej, odsetki ustawowe są wymagalne najwcześniej od dnia doręczenia pozwanej wezwania do zapłaty tj. od dnia 4 lutego 2015r., a nie zaś od dnia zarejestrowania wyroku.

(odpowiedź na pozew k. 33-35)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie P. H., B. Ł. (1) i M. Ł. są współwłaścicielami nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w G., dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). P. H. przysługuje udział w wysokości 1/2 części. Udział w takiej samej wysokości przysługuje też B. Ł. (1) i M. Ł. na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o wydruk treści księgi wieczystej nr (...) k. 10-14, umowę sprzedaży z dnia 7 marca 2007r. k. 15-16v)

Wyrokiem z dnia 10 maja 2012r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 164/12 Sąd Rejonowy w Gdyni nakazał M. T., J. Z. i A. T., aby opuściły, opróżniły i wydały powodom lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...). Jednocześnie Sąd orzekł, że M. T., J. Z. i A. T. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego i nakazał wobec nich wstrzymanie wykonania wyroku do czasu złożenia przez Gminę M. G. oferty najmu lokalu socjalnego. Przedmiotowy wyrok uprawomocnił się w dniu 17 kwietnia 2013r.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 10 maja 2012r. k. 9)

Pismem z dnia 13 czerwca 2013r. pełnomocnik powód zwrócił się do pozwanej Gminy M. G. o rejestrację przedmiotowego wyroku. Pismem z dnia 31 stycznia 2015r. powodowie wezwali pozwaną do zapłaty kwoty 22.200 zł tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego w okresie od 18 czerwca 2013r. do dnia 30 stycznia 2015r. Pismem z dnia 20 kwietnia 2015r. pozwana wskazała, że M. T. i A. T. znajdują się na 539 pozycji ogólnej liczby zobowiązań Gminy w zakresie wskazania i wynajęcia lokalu socjalnego i nie ma możliwości określenia wiążącego terminu wskazania lokalu socjalnego.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wniosek z dnia 13 czerwca 2013r. k. 18, pismo pozwanej z dnia 20 kwietnia 2015r. k. 17, wezwanie do zapłaty z dnia 30 stycznia 2015r. k. 37)

Budynek przy ul. (...) w G. został wybudowany w latach 30 – tych XX w., składa się z suterenu, parteru, piętra i strychu. W budynku znajdują się trzy lokale mieszkalne. Przedmiotowy budynek aktualnie znajduje się w złym stanie technicznym, stolarka okienna drewniana skrzynkowa pochodzi z okresu budowy domu, jest częściowo zdemontowana, okna są zabezpieczone płytami pilśniowymi. Budynek jest wyposażony w stare, lecz sprawne

instalacje elektryczną, gazową, wodną i kanalizacyjną. W lokalu nr (...) nadal zamieszkuje M. T. i A. T.. Mieszkanie to także znajduje się w złym stanie, ze ścian odpada tynk, występuje wilgoć, lokal jest ogrzewany piecami z grzałkami elektrycznymi, w kuchni znajduje się piec typu koza.

(dowód: zeznania świadka M. T. płyta CD k. 115, przesłuchanie powoda B. Ł. (1) płyta CD k. 133, przesłuchanie powoda P. H. płyta CD k. 133)

Powodowie planowali generalny remont budynku, w tym wymianę izolacji pionowej, ocieplenie, wymianę tynków zewnętrznych i wewnętrznych, wymianę instalacji wodnych, kanalizacji, systemu ogrzewania. W dniu 1 lutego 2008r. zgłosili prace budowlane w Urzędzie Miasta G.. Pismem z dnia 29 lutego 2008r. Urząd Miasta G. wniósł sprzeciw w sprawie planowanych robót budowlanych i nałożył na powoda obowiązek uzyskania pozwolenia na budowę. W odpowiedzi na kolejne zgłoszenie, pismem z dnia 19 marca 2008r. organ architektoniczno – budowlany poinformował, że nie sprzeciwia się prowadzeniu robót objętych zgłoszeniem w postaci wymiany stolarki okiennej, wymianie wewnętrznych instalacji, skuciu i wymianie tynków wewnętrznych, malowaniu klatki schodowej, wykonaniu izolacji pionowej, dociepleniu styropianem, wymianie ogrodzenia. Remont został przerwany z uwagi na sprzeciw lokatorki. W trakcie kilku dni remontu usunięto stolarkę okienną, skuto tynki w lokalu nr (...) i częściowo w suterenie.

(dowód: przesłuchanie powoda P. H. płyta CD k. 133, zgłoszenie prac budowlanych k. 128, zawiadomienie k. 129, decyzja k. 130)

Miesięczna stawka możliwego do uzyskania przez powodów wolnorynkowego czynszu najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) za okres od 18 czerwca 2013r. do 1 czerwca 2015r., przy założeniu, że powodowie mieliby możliwość swobodnego dysponowania tym lokalem w stanie opuszczonym przez osoby eksmitowane na podstawie prawomocnego wyroku sądu, wynosi 830 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. Ś. k. 46-68 wraz z ustną opinią uzupełniającą płyta CD k. 103)

Okres niezbędny do przeprowadzenia przez powodów remontu umożliwiającego wynajęcie lokalu mieszkalnego nr (...) na wolnym rynku wynosi 9 tygodni.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa R. N. (1) k. 140-175 wraz z ustną opinią uzupełniającą płyta CD k. 197)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań świadka M. T., dowodu z przesłuchania powodów P. H. i B. Ł. (1), dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. Ś. oraz dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa R. N. (1).

Oceniając materiał dowodowy Sąd uznał, że dowody z dokumentów przedłożonych przez strony są wiarygodne, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, ani też żadna ze stron nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi pismami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

W zasadzie brak było podstaw do kwestionowania zeznań świadka oraz powodów co do stanu budynku oraz lokalu. Zeznania wymienionych osób są bowiem zbieżne, nadto korelują z treścią opinii biegłego sądowego J. Ś., który dokładnie opisał zarówno stan budynku przy ul. (...) jak też stan lokalu mieszkalnego nr (...) oraz sporządził dokumentację fotograficzną.

Za wiarygodny dowód w sprawie Sąd uznał także opinię biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości. 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, co czyni ją w pełni przydatnym środkiem dowodowym do rozstrzygnięcia sprawy. Biegły w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się także do zarzutów strony pozwanej dotyczących możliwości wynajęcia przedmiotowego lokalu nr (...) na wolnym rynku, wskazując, iż oddanie lokalu w najem byłoby możliwe dopiero po doprowadzeniu lokalu do minimalnego standardu.

Nadto, Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania opinii biegłego z zakresu budownictwa R. N. (2). Przedmiotowa opinia także została sporządzona w sposób rzetelny, fachowy i nie budzi żadnych zastrzeżeń. Nadto, na rozprawie biegły ustosunkował się w sposób przekonujący do wszystkich zarzutów strony pozwanej i w konsekwencji obronił swoją opinię.

Swoje roszczenie powodowie wywodzili 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 powodów, na których zgodnie z treścią art. 6 k.c. spoczywał ciężar dowodu.

Podkreślić należy, iż pozwana nie kwestionowała zasady swojej odpowiedzialności, w szczególności nie kwestionowała okoliczności dotyczących zamieszkiwania w lokalu osób, w stosunku do których wydano prawomocny wyrok eksmisyjny z ustaleniem prawa do lokalu socjalnego, ani też faktu, że nie przedstawiła byłym lokatorom M. T. i A. T. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Kwestią sporną była jedynie wysokość szkody poniesionej przez powoda. Wskazać należy, iż pojęcie szkody w rozumieniu art. 417 k.c. obejmuje zarówno uszczerbek w majątku (*damnum emergens*) jak i brak możliwości uzyskania korzyści (*lucrum cessans*), która jest wynikiem działania niezgodnego z prawem. Wskazać również należy, iż roszczenie odszkodowawcze właściciela lokalu przeciwko gminie przewidziane w art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie lokatorów (...) w związku z art. 417 k.c. obejmuje wynagrodzenie szkody w pełnej wysokości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2008 r., III CZP 46/08). 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.). 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 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.

Zważyć należy, iż strona pozwana zarzuciła powodom, że nie udowodnili, iż w spornym okresie mogli i zamierzali wynająć przedmiotowy lokal nr (...) na wolnym rynku, przy uwzględnieniu jego stanu technicznego oraz stanu budynku. W świetle zeznań świadka M. T. oraz powodów nie ulega wątpliwości, że aktualny stan budynku i samego lokalu nr (...) zajmowanego przez byłych lokatorów jest zły i wymaga remontu. Zeznania świadków oraz powoda znajdują potwierdzenie w treści opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości J. Ś., który sporządził dokładny opis stanu technicznego lokalu oraz dokumentację fotograficzną. Z opisu biegłego Ś. wynika, że posadzki w przedpokoju i pokojach są pokryte zniszczonymi parkietami, drewniana skrzynkowa stolarka okienna jest zniszczona korozją biologiczną, powłoki malarskie zabrudzone, stolarka drzwiowa starej generacji, lokal ogrzewany jest elektrycznie i za pomocą tzw. kozy. Z zeznań lokatorki wynikało też, iż zniszczone są tynki, a lokal jest zawilgocony. Stan budynku także wymaga kapitalnego remontu, albowiem w pozostałych dwóch lokalach zdemontowano część stolarki okiennej, widoczne są pęknięcia ścian nośnych i działowych, ubytki tynku oraz zawilgocenia. W odpowiedzi na zarzuty strony pozwanej biegły J. Ś. przyznał, że w obecnym stanie lokal nr (...) nie nadaje się do wynajęcia i konieczne jest podjęcie prac remontowych doprowadzających lokal do minimalnego standardu. Wobec powyższego nie ulegało wątpliwości, że w celu doprowadzenia lokalu do stanu umożliwiającego jego wynajęcie na wolnym rynku konieczne było przeprowadzenie niezbędnych prac remontowych. Czas niezbędny do przeprowadzenia przez powodów remontu umożliwiającego wynajęcie lokalu mieszkalnego nr (...) Sąd ustalił na podstawie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa. Zdaniem biegłego R. N. (1) konieczne i niezbędne prace remontowe mogłyby zostać zakończone w terminie 9 tygodni. Taki czas – w ocenie biegłego – byłby potrzebny do przywrócenia lokalu do użytku zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami budowlanymi dotyczącymi użytkowania budynków wielorodzinnych. Jak wyjaśnił biegły R. N. (1) przy obliczaniu tego czasu założył on optymalne wykonanie robót w zakresie ich kolejności oraz szybkości wykonania, uwzględniając konieczność nadzorowania i prowadzenia robót przez odpowiednio przeszkolone osoby, dysponujące odpowiednim zasobem wiedzy fachowej i środkami produkcji. Biegły uwzględnił przy tym także konieczność wymiany instalacji, które co prawda są sprawne, lecz pochodzą z okresu budowy domu albo z okresu powojennego, co powoduje, że nie odpowiadają współczesnym wymaganiom technicznym i prawdopodobnie uległyby uszkodzeniu przy wykonywaniu prac remontowych. Biegły nie uwzględnił natomiast ewentualnych napraw elementów konstrukcyjnych budynku, albowiem udostępniony mu materiał dowodowy nie wskazywał na konieczność wykonania tego typu robót. Strona pozwana wniosła zarzuty do opinii biegłego, kwestionując pominięcie prac dotyczących elementów konstrukcyjnych oraz zaniżenie kosztu remontu. Zarzuty te nie zasługiwały jednak na uwzględnienie. Przede wszystkim, strona pozwana nie wykazała, że elementy konstrukcyjne są uszkodzone i wymagają naprawy. Brak jest także dowodów na to, że remont budynku z uwagi na jego wysoki koszt byłby dla powodów nieopłacalny. Zważyć bowiem należy, iż jeszcze w 2008r. powodowie podjęli próbę generalnego remontu budynku, która została przerwana z uwagi na sprzeciw lokatorów. Biorąc pod uwagę cały zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd doszedł do przekonania, że powodowie byli w stanie wynająć przedmiotowy lokal na wolnym rynku niezwłocznie po wykonaniu remontu. Na zamiar komercyjnego wykorzystania przedmiotowej nieruchomości wskazują czynności podjęte przez powodów w 2008r. w postaci zgłoszenia prac remontowych. Z zeznań powoda P. H. wynika, że prace remontowe zostały rozpoczęte m.in. usunięto stolarkę okienną, skuto tynku w lokalu nr (...) i

częściowo w suterenie. W świetle zeznań powodów nie ulega wątpliwości, że tylko postawa lokatorów, którzy zajmują sporny lokal bez tytułu prawnego i zgłosili sprzeciw, uniemożliwia przeprowadzenie niezbędnych prac remontowych i doprowadzenie budynku do stanu pozwalającego na jego wynajęcie. Winę za taki stan rzeczy ponosi pozwana, która mimo nałożonego na nią obowiązku przedstawienia byłym lokatorom oferty najmu lokalu socjalnego dotychczas nie wywiązała się z tego obowiązku.

Z uwagi na konieczność przeprowadzenia remontu Sąd uznał, że możliwość wynajęcia przedmiotowego lokalu na wolnym rynku istniała dopiero począwszy od 10 - ego tygodnia od rejestracji wyroku eksmisyjnego. A zatem powodowie mogli domagać się odszkodowania najprędzej od dnia 20 sierpnia 2013r. Wysokość możliwego do uzyskania wolnorynkowego czynszu Sąd ustalił na podstawie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości. Z opinii wynika, iż w spornym okresie stawka miesięczna czynszu najmu wynosiła 830 zł. Zdaniem Sądu stawka czynszu jest adekwatna do standardu lokalu po przeprowadzonym remoncie oraz do powierzchni tego lokalu. Przedmiotowy lokal ma powierzchnię 101,73 m², składa się z przedpokoju, czterech pokoi, kuchni, spiżarni, łazienki i wc, znajduje się w dobrej lokalizacji, blisko strefy śródmiejskiej, na nieruchomości z pełnym uzbrojeniem terenu i dogodnym dojazdem. Jednocześnie zwrócić należy uwagę, że zdaniem biegłego w spornym okresie istniał średni popyt na najem tego typu lokali. Z uwagi na powyższe należało przyjąć z dużym prawdopodobieństwem, że powodowie zdołaliby niezwłocznie po zakończeniu remontu wynająć lokal na wolnym rynku. Zważywszy na konieczność wykonania remontu Sąd przyjął, że powodowie byli w stanie uzyskać czynsz za 12 dni sierpnia w kwocie 322 zł oraz za kolejne 21 miesięcy w kwocie po 830 zł miesięcznie. Za okres od 20 sierpnia 2013r. do 1 czerwca 2015r. powodom należy się zatem łącznie kwota 17.752 zł.

Z uwagi jednak na fakt, że powodowie są współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości, 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 pozwanego na rzecz P. H. kwotę 8.876 zł, stosownie do wysokości jego udziału we współwłasności. Podobną kwotę zasądzono solidarnie na rzecz M. Ł. i B. Ł. (1), którym przysługuje udział w wysokości 1/2 części na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Od zasądzonych kwot na mocy art. 481 § 1 i 2 k.c. i art. 455 k.c. Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia następnego od dnia doręczenia pozwu tj. od dnia 24 października 2015r. 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). Zgodnie z treścią art. 455 k.c. jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony, ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Skoro powodowie nie wzywali pozwanego do zapłaty całości dochodzonej w niniejszej sprawie kwoty przed wniesieniem pozwu, to za pierwsze wezwanie do zapłaty należało potraktować pozew.

Na podstawie przepisów 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 a contrario Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z § 6 pkt. 4 i § 4 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz.U.2013.490). Zważyć bowiem należało, iż powodowie wygrali niniejszą sprawę w 63 %, zaś pozwany w 37 % i w takim stosunku stronom należy się zwrot kosztów od przeciwnika. Strona powodowa poniosła koszty w postaci opłaty sądowej od pozwu (1.410 zł), opłaty za czynności fachowego pełnomocnika – radcy prawnego (2.400 zł), opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (17 zł), zaliczki na poczet opinii biegłego sądowego (800 zł) tj. w łącznej kwocie 4.627 zł. Z kolei pozwany poniósł koszty zastępstwa procesowego w wysokości 2.400 zł. Po skompensowaniu należności należało zasądzić od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 2.037,72 zł.

Na mocy przepisów art. 100 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 stron nieuiszczone koszty opinii biegłego (2.269,41 zł) w stosunku w jakim strony przegrały niniejszą sprawę. Stąd powodowie winni zwrócić do Skarbu Państwa kwotę 839,68 zł, a pozwana kwotę 1.429,73 zł.