

Sygn. akt: I C 192/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 października 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Justyna Gronda

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 października 2016 r. w G.

sprawy z powództwa **A. T.**

przeciwko **Gminie M. G.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej Gminy M. G. na rzecz powoda A. T. kwotę 24.674 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:

- od kwoty 9984,24 zł od dnia 13 lutego 2015r. do dnia zapłaty i

- od kwoty 14.689,76 zł od dnia 16 kwietnia 2016r. do dnia zapłaty ;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.033,79 zł (dwa tysiące trzydzieści trzy złote 79/100) tytułem kosztów procesu;

IV. nakazuje ściągnąć od pozwanej Gminy M. G. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 458,01 zł tytułem zwrotu kosztów opinii biegłego wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa Sąd Rejonowy w Gdyni;

V. nakazuje ściągnąć od powoda A. T. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 68,44 zł (sześćdziesiąt osiem złotych 44/100) tytułem zwrotu kosztów opinii biegłego wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa Sąd Rejonowy w Gdyni.

Sygnatura akt: I C 192/15

UZASADNIENIE

Powód A. T. wniósł pozew przeciwko Gminie M. G. domagając się początkowo od pozwanej zapłaty kwoty 9.984,24 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenia zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, iż jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), w której znajduje się lokal mieszkalny nr (...), zaś wyrokiem z dnia 12 kwietnia 2007r. Sąd Rejonowy w Gdyni orzekł eksmisję z tego lokalu A. J. i M. J., a także orzekł o uprawnieniu tych osób do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymał

wobec nich wykonanie eksmisji do czasu złożenia przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Powód złożył wniosek do pozwanej w sprawie przyznania lokalu socjalnego tytułem realizacji ww. prawomocnego wyroku sądu. Pozwana wszczęła postępowanie, którego celem jest uzyskanie i wskazanie lokalu socjalnego dla osób uprawnionych, jednocześnie informując powoda, że na obecnym etapie postępowania nie ma możliwości określenia terminu zapewnienia lokalu socjalnego oraz poinformowała powoda o konieczności wystąpienia na drogę sądową z roszczeniem o zapłatę odszkodowania. Jako podstawę roszczenia powód wskazał przepis art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów. Poniesiona przez powoda szkoda obejmuje *lucrum cessans* tj. czynsz najmu, jaki powód mógłby otrzymać według cen rynkowych w okresie od dnia 1 stycznia 2012r. do 27 czerwca 2013r. w wysokości 7.894,98 zł oraz *damnum emergens* tj. opłaty eksploatacyjne za powyższy okres w wysokości 2.089,26 zł.

(pozew k. 2-4, pismo procesowe powoda k. 33-34)

W odpowiedzi na pozew pozwana Gmina M. G. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jej rzecz zwrotu kosztów procesu.

Pozwana zakwestionowała powództwo w szczególności co do wysokości, podnosząc, że powód w najmniejszym stopniu nie wykazał źródeł wymiaru opłaty w żądanej wysokości, a tym samym nie wypełnił ciążącego na nim obowiązku wynikającego z art. 6 k.c. Nadto, w ocenie pozwanej, powód nie wykazał czy dochodził swoich należności czynszowych na drodze postępowania egzekucyjnego w stosunku do zobowiązanych i wobec tego nie wiadomo czy w przypadku zwrócenia się przez powoda o zapłatę zadłużenia do lokatorów zadłużenie nie zostałoby wyegzekwowane na drodze postępowania egzekucyjnego. Nadto, pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia, wskazując, że dochodzone przez powoda roszczenie jest świadczeniem okresowym i przedawnia się z upływem trzyletniego terminu przedawnienia.

(odpowiedź na pozew k. 26-27)

W piśmie procesowym z dnia 22 marca 2016r. powód rozszerzył powództwo o kwotę 18.239,02 zł.

(pismo procesowe powoda k. 122)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód A. T. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). W budynku położonym się na tej nieruchomości znajduje się m.in. lokal mieszkalny nr (...).

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o odpis zwykły z księgi wieczystej nr (...) k. 8-12)

Wyrokiem zaocznym z dnia 16 listopada 2006r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 1318/06 Sąd Rejonowy w Gdyni nakazał A. J. i M. J., aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w G., a także orzekł, że nie przysługuje im uprawnienie do lokalu socjalnego. Wyrokiem z dnia 12 kwietnia 2007r. Sąd utrzymał ww. wyrok co do obowiązku opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu. Jednocześnie Sąd uchylił wyrok zaoczny w zakresie pkt II. i orzekł, że A. J. i M. J. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i nakazał wobec nich wstrzymanie eksmisji do czasu złożenia przez Gminę M. G. oferty najmu lokalu socjalnego. Przedmiotowy wyrok uprawomocnił się w dniu 5 maja 2007r. W postępowaniu o sygnaturze I C 1318/06 Gmina M. G. uczestniczyła w charakterze interwenienta ubocznego.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wyrok zaoczny Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 16 listopada 2006r. k. 34, wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 12 kwietnia 2007r. k. 117)

W odpowiedzi na wezwanie powoda z dnia 25 marca 2013r., pismem z dnia 2 kwietnia 2013r. pozwana Gmina M. G. poinformowała powoda, że zgodnie z przyjętą przez nią zasadą postępowania, sprawę o zapłatę odszkodowania winien rozpatrzyć właściwy sąd. Pismem z dnia 16 maja 2014r. powód wezwał pozwaną Gminę M. G. do zapłaty

kwoty 9.984,24 zł z tytułu odszkodowania z powodu niedostarczenia przez Gminę lokalu socjalnego A. i M. J. w terminie 14 dni od dnia odebrania wezwania. W odpowiedzi, pismem z dnia 27 maja 2014r. Gmina M. G. ponownie odesłała powoda na drogę postępowania sądowego, wskazując, że nie ma podstaw do wypłaty odszkodowania jedynie na podstawie wezwania strony bez sądowego badania jego zasadności oraz racji wszystkich stron postępowania. Jednocześnie Gmina wskazała, że wobec wymeldowania się osób uprawnionych do lokalu socjalnego ze spornego lokalu zasadne jest uznanie, że osoby te zaspokoili w sposób trwały swoje potrzeby mieszkaniowe i zobowiązanie Gminy w zakresie wynajęcia lokalu socjalnego stało się nieaktualne.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o pismo pozwanej z dnia 2 kwietnia 2013r. k. 15, wezwanie do zapłaty z dnia 16 maja 2014r. k. 16, pismo pozwanej z dnia 27 maja 2014r. k. 17)

Po uprawomocnieniu się wyroku eksmisyjnego A. J. i M. J. korzystali z przedmiotowego lokalu mieszkalnego nr (...) do momentu wymeldowania się, co nastąpiło w dniu 27 czerwca 2013r. W tym okresie A. J. i M. J. podnajmowali lokal osobom trzecim. Po opuszczeniu lokalu przez byłych lokatorów i przeprowadzeniu remontu, lokal ten został przez powoda wynajęty.

(dowód: pismo pozwanej z dnia 27 maja 2014r. k. 17, zeznania świadka M. W. płyta CD k. 134, przesłuchanie powoda płyta CD k. 150)

Możliwy do uzyskania przez powoda wolnorynkowy czynsz najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) za okres od 1 stycznia 2012r. do 27 czerwca 2013r., przy założeniu, że powód miałyby możliwość swobodnego dysponowania tym lokalem w stanie opuszczonym przez osobę eksmitowaną na podstawie prawomocnego wyroku sądu, wynosi 26.134 zł, przy czym stawka miesięcznego czynszu za czerwiec 2013r. wynosi 1.314 zł, zaś za pozostałe miesiące 1.460 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. Ś. k. 44-70 wraz z ustną opinią uzupełniającą płyta CD k. 106)

W spornym okresie nie były uiszczane żadne opłaty eksploatacyjne związane z korzystaniem z lokalu mieszkalnego nr (...).

(dowód: zeznania świadka M. W. płyta CD k. 134, zeznania świadka M. J. płyta CD k. 146)

A. J. i M. J. nie płacili na rzecz powoda żadnych należności związanych z korzystaniem z przedmiotowego lokalu.

(dowód: przesłuchanie powoda płyta CD k. 150, zeznania świadka M. J. płyta CD k. 146)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań świadków A. J., M. J. i M. W., dowodu z przesłuchania powoda oraz dowodu z opinii biegłego sądowego do spraw szacowania nieruchomości J. Ś..

Oceniając materiał dowodowy Sąd uznał, że dowody z dokumentów przedłożonych przez stronę powodową oraz znajdujących się w aktach sprawy o sygnaturze I C 1318/06 Sądu Rejonowego w Gdyni 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 ocenie Sądu brak było również podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej pisemnej opinii przedstawionej w niniejszej sprawie przez biegłego sądowego J. Ś.. Zdaniem Sądu przedmiotowa opinia stanowi pełnowartościowy dowód w sprawie, gdyż została sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednią wiedzę fachową z dziedziny szacowania nieruchomości, a nadto opinia ta jest jasna, logiczna i wewnętrznie niesprzeczna, zaś wnioski końcowe są kategoryczne i zostały dobrze uzasadnione. Nadto, przedstawiona opinia nie budzi żadnych wątpliwości

w świetle zasad doświadczenia życiowego czy wiedzy powszechnej. Strona pozwana co prawda zgłosiła zarzuty do przedmiotowej opinii, jednak biegły J. Ś. na rozprawie w sposób wyczerpujący i przekonujący wyjaśnił wszystkie wątpliwości co do treści opinii, w szczególności co do możliwości wynajęcia przedmiotowego lokalu na wolnym rynku, jak też co do wysokości możliwego do uzyskania czynszu najmu. W tym stanie rzeczy opinia przedstawiona przez biegłego J. Ś. jest w pełni wiarygodnym i przydatnym środkiem dowodowym do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Jeśli chodzi natomiast o ocenę osobowych środków dowodowych, to Sąd nie znalazł żadnych podstaw do kwestionowania zeznań świadka M. W. oraz zeznań powoda A. T.. W ocenie Sądu zeznania powoda i świadka są szczerze, logiczne i zbieżne ze sobą. Jedynie częściowo Sąd dał natomiast wiarę zeznaniom M. J.. Świadek zeznał, że korzystał ze spornego lokalu do momentu wymeldowania oraz przyznał, że nie uiszczał żadnych należności za ten lokal, co jest zbieżne z zeznaniami M. W. i powoda. Natomiast Sąd nie dał wiary zeznaniom A. J. co do daty opuszczenia lokalu. A. J. podała bowiem, że wyprowadziła się z niego na przełomie 2010/2011 i po opuszczeniu tego lokalu nie udostępniła go żadnej innej osobie. Zeznania te stoją jednak w sprzeczności z zeznaniami nie tylko powoda, lecz również pozostałych świadków.

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 byłym lokatorom oferty najmu lokalu socjalnego. Natomiast wątpliwości strony pozwanej wzbudziła data opuszczenia przez A. J. oraz M. J. lokalu należącego do powoda. Z treści pisma pozwanej z dnia 27 maja 2014r. wynika, że byli lokatorzy zostali wymeldowani z przedmiotowego lokalu w dniu 27 czerwca 2013r. Na podstawie zeznań świadków oraz powoda Sąd ustalił, że osoby uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 12 kwietnia 2007r. korzystały jednak z przedmiotowego lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w G. w całym okresie objętym żądaniem pozwu. Świadek M. J. zeznał, że mieszkał w tym lokalu do momentu wymeldowania, a w spornym okresie znajdowały się w tym lokalu rzeczy należące do niego, w szczególności pozostawała w nim część mebli. Nadto, świadek zeznał, że w czasie remontu zamieszkiwał w lokalu jego kolega wykonujący remont. Z zeznań świadka M. W. oraz zeznań powoda także wynika, że w okresie od 1 stycznia 2012r. do dnia 27 czerwca 2013r. lokalem dysponowali wyłącznie A. i M. J., którzy mieli prowadzić w nim hodowlę psów oraz mieli ten lokal podnajmować osobom trzecim, na co miała wskazywać liczba osób zameldowanych w tym mieszkaniu. W świetle zeznań złożonych przez świadków oraz powoda nie budzi wątpliwości Sądu, że osoby, którym Sąd przyznał uprawnienie do lokalu socjalnego korzystały z przedmiotowego lokalu w całym okresie objętym żądaniem pozwu, przebywali w nim osobiście, bądź podnajmowali lokal osobom trzecim oraz trzymali w nim swoje rzeczy osobiste. W tym czasie powód jako właściciel nieruchomości nie mógł zatem wykonywać w stosunku do niej uprawnień, jakie przysługują mu na podstawie przepisu art. 140 k.c., w szczególności nie mógł tej nieruchomości wynająć i czerpać z tego tytułu pożytków. Brak możliwości wykonywania uprawnień właścicielskich spowodowany był wyłącznie brakiem dostarczenia byłym lokatorom lokalu socjalnego. Powód nie mógł bowiem samowolnie usunąć tych osób z lokalu, z uwagi na treść wyroku eksmisyjnego. Takie zachowanie pozwanej Gminy należało uznać za bezprawne zaniechanie, gdyż zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie lokatorów (...) obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia

lokalu podlegającego opróżnieniu. Zatem jest to obowiązek bezwzględny nałożony na gminę przez ustawodawcę. Dlatego, należało uznać, iż co do zasady, pozwana odpowiada za szkodę, spowodowaną nie dostarczeniem lokalu socjalnego eksmitowanym lokatorom, jaką ponosi właściciel z uwagi na niemożność swobodnego dysponowania należącym do niego lokalem. Już samo nie przedstawienie przez pozwaną oferty umowy najmu lokalu socjalnego, tj. nie wykonanie przez Gminę jej ustawowego obowiązku, stanowi zaniechanie w rozumieniu art. 417 § 1 k.c. i taki pogląd należy uznać za ugruntowany w orzecznictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego. W wyroku z 18 lutego 2004r. V CK 253/03 L., Sąd Najwyższy stwierdził, że odpowiedzialność gminy nie jest uzależniona od wykazania winy, przeciwnie, podstawą roszczenia odszkodowawczego jest sam fakt niedostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego. Z kolei w postanowieniu z 25 czerwca 2008r. III CZP 46/08 Biuletyn SN 2008/6, Sąd Najwyższy wskazał, że „treść art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów (...) jest jednoznaczna. Stanowi on, że jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy, na podstawie art. 417 k.c. Stwierdzenie, że roszczenie odszkodowawcze przysługuje na podstawie art. 417 k.c. oznacza, iż brak jakichkolwiek przesłanek do wprowadzenia ograniczeń w zakresie stosowania tego przepisu, a w konsekwencji do stosowania art. 361 k.c.”. Wobec powyższego Sąd uznał, iż została spełniona przesłanka bezprawnego zaniechania pozwanej Gminy M. G. przy wykonywaniu władzy publicznej.

Podstawową kwestią sporną w niniejszej sprawie była wysokość poniesionej przez powoda szkody. Powód domagał się odszkodowania za poniesioną szkodę zarówno w postaci *damnum emergens* obejmującej opłaty eksploatacyjne (opłaty za konserwację domofonu, energię elektryczną, wywóz śmieci, opłaty wodno – kanalizacyjne) należne za okres od dnia 1 stycznia 2012r. do dnia 27 czerwca 2013r. w kwocie 2.089,26 zł, jak też odszkodowania w postaci *lucrum cessans* obejmującej możliwy do uzyskania w tym okresie czynsz najmu w łącznej kwocie 26.134 zł. W ocenie Sądu roszczenie powoda o naprawienie szkody w postaci poniesionej straty nie zasługiwało jednak na uwzględnienie. Jak wskazuje się w doktrynie strata (*damnum emergens*) obejmuje zmniejszenie aktywów lub zwiększenie pasywów poszkodowanego, a więc rzeczywisty uszczerbek w majątku należącym do niego w chwili zdarzenia, za które odpowiedzialność została przypisana oznaczonemu podmiotowi (por. A. Olejniczak [w:] A. Kidyba (red.) Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania – część ogólna, LEX 2014). Zmniejszenie aktywów następuje przez utratę, ubytek lub zniszczenie poszczególnych elementów majątkowych, które dotąd przysługiwały poszkodowanemu (por. K. Zagrobelny [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski (red.) Kodeks cywilny. Komentarz, wyd. 7, 2016). Na podstawie zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego Sąd doszedł do przekonania, że powód nie wykazał, że poniósł szkodę w postaci straty. Wprawdzie nie budziło wątpliwości, że przedmiotowe opłaty eksploatacyjne nie były uiszczane przez byłych lokatorów, co wynika choćby z zeznań świadka M. J., niemniej nie wykazano, żeby koszty te poniósł sam powód. Jak bowiem zeznała świadek M. W. nigdy żadne opłaty od tego lokalu nie były uiszczane. W świetle tych zeznań należało przyjąć, że opłat tych nie ponosił również powód jako właściciel nieruchomości. Skoro nie ponosił on kosztów eksploatacyjnych to jego aktywa nie uległy w żadnym zakresie zmniejszeniu. Zważywszy również należy, iż w toku niniejszego postępowania nie wykazano także czy administrator nieruchomości lub bezpośrednio dostawcy mediów domagali się od powoda zapłaty tych kosztów. Biorąc pod uwagę, że opłaty te stanowią świadczenia okresowe i dotyczą okresu wcześniejszego aniżeli okres trzyletni to nie jest wykluczone, że powód w takim postępowaniu podniesie zarzut przedawnienia i w ogóle opłat nie zapłaci. Nadto, w takich okolicznościach powód może dojść do porozumienia z wierzycielami i koszty te mogą zostać w całości czy w części umorzone. Zatem szkoda w postaci *damnum emergens* ma charakter czysto hipotetyczny i w konsekwencji nie można przyjąć, że doszło do pomniejszenia aktywów majątku powoda, jak też powiększenia jego pasywów.

W znacznej części natomiast Sąd uwzględnił roszczenie powoda w zakresie utraconych korzyści. 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. Zważywszy 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.

W ocenie Sądu w niniejszym postępowaniu powód wykazał, iż w spornym okresie miał możliwość wynajęcia spornego lokalu z wysokim prawdopodobieństwem na wolnym rynku i uzyskania czynszu najmu we żądanej wysokości. Taki wniosek wynika w szczególności z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości. Biegły J. Ś. wskazał bowiem, że z przeprowadzonej przez niego analizy rynku wynika, że w spornym okresie istniał średni popyt na najem tego typu lokali mieszkalnych. Co prawda strona pozwana kwestionowała, że w spornym okresie powód wynajęłby przedmiotowy lokal z uwagi na jego stan techniczny, jednak wobec wyjaśnień złożonych przez biegłego na rozprawie Sąd uznał te zarzuty za całkowicie bezzasadne. Zdaniem pozwanej biegły bezpodstawnie do porównania przyjął lokale o średnim, przeciętnym, a nawet dobrym standardzie, podczas gdy budynek, w którym znajduje się sporny lokal, pochodzi z 1936r., nadto lokal nie posiada ogrzewania, a drewniana stolarka znajduje się w złym stanie. W ocenie pozwanej przedstawiona przez biegłego stawka oderwana jest od sytuacji panującej na rynku, a przyjęte ceny są cenami ofertowymi, zaś z internetowych portali nieruchomości wynika, że stawka za lokale o nawet wyższym standardzie jest znacznie niższa niż stawka przyjęta przez biegłego. Odnosząc się do zarzutów pozwanej biegły J. Ś. stwierdził, że w spornym okresie istniała możliwość wynajęcia przedmiotowego lokalu, o czym świadczy choćby fakt, że aktualnie mieszkanie jest wynajmowane przez powoda. Biegły zauważył, że opinia została sporządzona przy założeniu, że powód mógłby swobodnie dysponować lokalem. Stąd też biegły przyjął, że w spornym okresie lokal znajdowałby się w dobrym stanie. Biegły wskazał, że nie jest tak, że lokal w ogóle nie posiada ogrzewania, posiada on bowiem ogrzewanie elektryczne, podobnie woda jest podgrzewana za pomocą energii elektrycznej. Zdaniem biegłego niezasadne są również zarzuty dotyczące zawyżenia stawki czynszu najmu. Jak bowiem wyjaśnił, w opinii zastosował 15 % korektę stawki w stosunku do stawek ofertowych. Nadto, do porównania przyjął nieruchomości znajdujące się w niezbyt odległym położeniu od lokalu powoda, a zatem wskazana przez niego stawka odpowiada stawkom stosowanym na rynku lokalnym. Sąd w pełni podzielił wnioski, do jakich doszedł biegły. Zdaniem Sądu, rację ma biegły wywodząc, że w spornym okresie istniała możliwość wynajęcia mieszkania na wolnym rynku. Zauważyć bowiem należy, iż z zeznań powoda oraz świadka M. W. jednoznacznie wynika, że niezwłocznie po opuszczeniu lokalu przez byłych lokatorów lokal został wyremontowany i co najmniej od sierpnia 2013r. stanowi przedmiot najmu. Zważywszy zatem, że wyrok eksmisyjny uprawomocnił się z dniem 5 maja 2007r., to gdyby przyjąć, że pozwana wykonałaby swój obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego osobom uprawnionym bez zbędnej zwłoki, a powód równie szybko – jak miało to miejsce po opuszczeniu mieszkania przez A. i M. J. – wykonałby remont to bez wątpienia już w okresie objętym

żądaniem pozwu mógłby lokal ten zaoferować do wynajęcia. Podkreślić przy tym należy, że zarówno w świetle opinii biegłego, jak też w świetle zeznań powoda i świadków należało przyjąć, że istniałby popyt na najem lokalu. Zauważyć bowiem należy, że lokal ten był podnajmowany już przez byłych lokatorów przed wykonaniem remontu. Problemów ze znalezieniem najemcy nie miał też powód, gdyż co najmniej od sierpnia 2013r. lokal ten stanowi przedmiot najmu. W tych okolicznościach należało uznać, że powód wykazał wysokość szkody w zakresie utraconych korzyści.

Zważyć jednak należy, iż w odpowiedzi na pozew pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia stanowiącego przedmiot niniejszego postępowania. Jak wskazuje się w judykaturze określone w art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów roszczenia odszkodowawcze przedawniają się w terminie trzyletnim, przewidzianym w art. 118 KC dla roszczeń o świadczenia okresowe (por. wyrok Sądu Najwyższego z 7 marca 2014 r., IV CNP 33/13, L.). Zważywszy, że powód wniósł pozew w dniu 13 lutego 2015r. to przy uwzględnieniu terminu wymagalności poszczególnych świadczeń okresowych należało przyjąć, że przedawnieniu uległo jedynie roszczenie o zapłatę odszkodowania za miesiąc styczeń 2012r. w wysokości 1.460 zł.

Mając na uwadze wszystkie podniesione powyżej okoliczności należało – na podstawie przepisów art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w zw. z art. 417 k.c. – należało zasądzić od pozwanej Gminy M. G. na rzecz powoda kwotę 24.674 zł. Na powyższą kwotę składa się odszkodowanie za szkodę w postaci *lucrum cessans* za okres od lutego 2012r. do czerwca 2013r. (16 miesięcy x 1.460 zł + czynsz za czerwiec 2013r. w wysokości 1.314 zł).

Jeśli natomiast chodzi o żądanie w zakresie odsetek ustawowych za opóźnienie, to powód domagał się ich zasądzenia od całości dochodzonej kwoty 28.223,26 zł już od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Bez wątpienia 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. Zgodnie z przywołanym powyżej przepisem dłużnik, który otrzymał od wierzyciela wezwanie do wykonania zobowiązania, powinien je wykonać niezwłocznie, czyli bez zbędnej zwłoki. Przed wytoczeniem niniejszego powództwa, powód wzywał pozwaną jedynie do zapłaty kwoty pierwotnie dochodzonej pozwem tj. kwoty 9.984,24 zł, dlatego przyjąć należało, że w chwili wniesienia pozwu roszczenie powoda w tej części było już wymagalne. W konsekwencji na mocy art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c. Sąd uwzględnił żądanie zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie co do tej kwoty już od dnia 13 lutego 2015r. Z żądaniem przenoszącym kwotę 9.984,24 zł powód wystąpił dopiero w toku postępowania. Pismo zawierające rozszerzenie pozwu zostało doręczone pełnomocnikowi pozwanej w dniu 15 kwietnia 2016r. Zatem, przyjąć należało, że z dniem następnym pozwana już opóźniła się z zapłatą. W ocenie Sądu powyższy termin do spełnienia świadczenia był realny przy uwzględnieniu struktury działalności i zasad funkcjonowania pozwanej. Nadto, już po doręczeniu opinii biegłego pozwana mogła liczyć się z możliwością rozszerzenia powództwa. Dlatego też, od kwoty 14.689,76 zł Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 16 kwietnia 2016r. do dnia zapłaty.

Na mocy przepisów art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w zw. z art. 417 k.c. w zw. z art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c. stosowanych a contrario – z przyczyn podanych powyżej Sąd oddalił powództwo co do żądania zapłaty kwoty 2.089,26 zł z tytułu odszkodowania za szkodę w postaci *damnum emergens* wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 13 lutego 2013r. do dnia zapłaty, co do żądania zasądzenia kwoty 1.460 zł z tytułu odszkodowania za szkodę w postaci *lucrum cessans* za miesiąc styczeń 2012r. wraz z odsetkami ustawowymi za ten sam okres oraz co do odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 14.689,76 zł za okres od dnia 13 lutego 2013r. do dnia 15 kwietnia 2016r.

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 powód wygrał niniejszą sprawę w 87 %, zaś pozwany w 13 % i w takim stosunku stronom należy się zwrot kosztów od przeciwnika. Strona powodowa poniosła koszty w postaci opłaty sądowej od pozwu (500 zł), opłaty za czynności fachowego pełnomocnika – radcy prawnego (1.200 zł), opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (17 zł), zaliczki na poczet opinii biegłego sądowego (800 zł) tj. w łącznej kwocie 2.517 zł. Z kolei pozwany poniósł koszty zastępstwa procesowego w wysokości 1.200 zł. Po skompensowaniu należności należało zasądzić od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.033,79 zł. Zgodnie z treścią § 4 ust. 2 ww. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w razie zmiany w toku postępowania wartości stanowiącej podstawę obliczenia opłat, bierze się pod uwagę wartość zmienioną, poczynając od następnej instancji. Dlatego też Sąd przyjął wysokość kosztów zastępstwa procesowego w oparciu o pierwotną wartość przedmiotu sporu.

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 (526,45 zł) w stosunku w jakim strony przegrały niniejszą sprawę. Stąd powód winien zwrócić do Skarbu Państwa kwotę 68,44 zł, a pozwana kwotę 458,01 zł.