

Sygn. akt: I C 642/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lutego 2023r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Małgorzata Żelewska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 8 lutego 2023r. w G.

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G.

przeciwko **Gminie M. G.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej Gminy M. G. na rzecz powódki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. kwotę 12.287,40 zł (dwanaście tysięcy dwieście osiemdziesiąt siedem złotych i czterdzieści groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od następujących kwot:

- 8.961,16 zł od 3 lipca 2020r. do dnia zapłaty,

- 3.326,24 zł od dnia 21 listopada 2020r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanej Gminy M. G. na rzecz powódki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. kwotę 516,54 zł (pięćset szesnaście złotych i pięćdziesiąt cztery grosze) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje ściągnąć od powódki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 563,15 zł (pięćset sześćdziesiąt trzy złote i piętnaście groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów opinii biegłej sądowej;

V. nakazuje ściągnąć od pozwanej Gminy M. G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 345,15 zł (trzysta czterdzieści pięć złotych i piętnaście grosze) tytułem nieuiszczonych kosztów opinii biegłej sądowej.

## UZASADNIENIE

Powódka (...) sp. z o.o. w G. wniosła pozew przeciwko Gminie M. G. o zapłatę kwoty 32.304,70 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 16.373,90 zł od dnia 3 lipca 2020 roku do dnia zapłaty, a także od kwoty 15.930,80 zł od dnia doręczenia pozwu pozwanej do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że jest właścicielką nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), którą nabyła w dniu 20 stycznia 2017 roku. Wyrokiem z dnia 20 stycznia 2017r. w sprawie o sygnaturze akt I C 614/16 Sąd Rejonowy w Gdyni nakazał T. R., M. R., T. S. i A. R. opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu nr (...), ustalając im prawo do lokalu socjalnego. Lokal socjalny nie został zaoferowany przez pozwaną. Byli lokatorzy nie opuścili lokalu, nie uiszczają żadnych opłat związanych z korzystaniem z niego oraz wyrządzają szkody w lokalu zupełnie o niego nie dbając, nie przeprowadzając żadnych remontów ani czynności konserwacyjnych. W związku z powyższym, pismem z dnia 4 czerwca 2020r. (doręczonym najpóźniej w dniu 18 czerwca 2020r.) powódka wezwała pozwaną do uiszczenia utraconego czynszu najmu, poniesionego kosztu dostarczania zimnej wody oraz poniesionego kosztu

wywozu nieczystości za okres od lipca 2019 roku do maja 2020 roku w łącznej kwocie 16.373,90 zł. W piśmie tym powódka wskazała wysokość należności z tytułu czynszu w kwocie 1.401 zł miesięcznie (tj. wg stawki 30 zł/m<sup>2</sup>). Przyjęta przez powódkę stawka czynszu jest niższa od stawek najmu lokalu i dla lokali położonych w tym samym budynku o zbliżonej powierzchni, gdyż lokal znajduje się w gorszym stanie. Koszt dostarczania zimnej wody został określony według szacunkowego zużycia zimnej wody przez osoby zajmujące lokal. W większości przypadków powód przyjmował zużycie zimnej wody na poziomie 2 m<sup>3</sup>, co daje kwotę 18,70 zł miesięcznie. W miesiącach, w których powód zaobserwował większe zużycie, przyjmował większe szacunkowe zużycie wody. Koszt gospodarowania opadami został określony na podstawie uchwał Rady Miasta G.. W 2019r. powód nie dokonywał selektywnej zbiórki i odbioru odpadów, natomiast w latach kolejnych powód przestrzegał obowiązku selektywnej zbiórki odpadów. Za okres od lipca 2019r. do września 2020r. powód określił utracony czynsz na kwotę 21.015 zł, poniesiony koszt zużycia wody na kwotę 410,70 zł, zaś koszt wywozu nieczystości na kwotę 879 zł. Nadto, powódka dochodzi naprawienia szkody spowodowanej nieprzeprowadzaniem remontów w kwocie 10.000 zł. Odsetek od kwoty 16.373,90 zł domaga się od dnia następnego po upływie 14 dni od doręczenia wezwania do zapłaty z dnia 4 czerwca 2020r., natomiast od kwoty 15.930,80 zł od dnia doręczenia pozwu.

(pozew k. 3-13)

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. W pierwszej kolejności pozwana zarzuciła, że powódka nie udowodniła, że osoby objęte wyrokiem eksmisyjnym nie uiszczają opłat związanych z korzystaniem z tegoż lokalu, a także że wyrządzają szkody, nie udowodniła także, by w ogóle próbowała dochodzić należności z tytułu eksploatacji lokalu lub należnego czynszu od osób zamieszkujących ten lokal na drodze postępowania sądowego czy egzekucyjnego. Nadto, strona powodowa zawierała z uprawnionymi do lokalu kolejne umowy najmu. Zaniechanie prób dochodzenia naprawienia poniesionej szkody od osób zajmujących lokal nie powinno obciążać pozwanej, a co najmniej powinno być traktowane jako przyczynienie się powódki do powstania szkody. Pozwana zakwestionowała również wysokość żądania, gdyż powódka nie udowodniła, że w spornym okresie zawarłaby umowę najmu na zasadach wolnorynkowych we wskazanej kwocie. Nie potwierdzają tego także dołączone do pozwu umowy najmu, albowiem pozwanej nie jest znany standard przedmiotowego lokalu i lokali, których ww. umowy dotyczą. Tym samym, zdaniem pozwanej, powódka nie wykazała w ogóle istnienia i rozmiaru szkody w zakresie *lucrum cessans*. Odnośnie kosztów zimnej wody, pozwana zarzuciła, że powódka nie wskazała jakichkolwiek podstaw dokonywanych naliczeń, nie przedstawiła faktur od dostawców, ani też nie wskazała, że dokonała płatności. Przedstawione zestawienia budzą wątpliwości pozwanej jako niemożliwe do weryfikacji. Nadto, powódka nie udowodniła, że dokonała płatności z tytułu kosztów gospodarowania odpadami. Pozwana zakwestionowała też powództwo o naprawienie szkody spowodowanej brakiem remontów, zarzucając, że powódka nie jest w stanie w ogóle wykazać, czy poniosła szkodę, gdyż dotyczy ono ewentualnych należności przyszłych.

(odpowiedź na pozew, k. 88-92)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Wyrokiem z dnia 20 stycznia 2017 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 614/16 Sąd Rejonowy w Gdyni nakazał T. R., M. R., T. S. i A. R., aby opuścili, opróżnili i wydali E. K. lokal mieszkalny w G. przy ul. (...) (punkt 1.), orzekł, że przysługuje im prawo do lokalu socjalnego (pkt 2.) i wstrzymał względem nich wykonanie eksmisji do czasu złożenia im przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (punkt 3.). Przedmiotowy wyrok uprawomocnił się w dniu 26 kwietnia 2017 roku.

(dowód: wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 230 stycznia 2017r., k. 28-29)

Aktualnym właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...), jest powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 20 stycznia 2017 roku (rep. A 278/2017 notariusz A. C. z G.).

(dowód: wydruk aktualnej treści księgi wieczystej nr (...), k. 30-34)

Powódka prowadzi działalność gospodarczą polegającą m.in. na wynajmowaniu lokali.

(dowód: odpis z rejestru przedsiębiorców KRS, k. 17-27)

Po uprawomocnieniu wyroku eksmisyjnego powódka zawarła z byłymi lokatorami umowę najmu, która obowiązywała do dnia 30 czerwca 2019 roku. Umowa została rozwiązana z uwagi na zaległości w opłatach z tytułu czynszu najmu i opłatach za media. W 2017 roku we wszystkich lokalach w budynku przy ul. (...) zostały założone wodomierze.

(dowód: zeznania świadka K. S., k. 152-156, przesłuchanie H. S., k. 160-168)

W okresie od lipca 2019r. do września 2020r. T. R., M. R., T. S. i A. R. nadal zajmowali przedmiotowy lokal nr (...). W okresie objętym żądaniem pozwu byli lokatorzy nie uiszczali żadnych opłat związanych z korzystaniem z lokalu, w szczególności czynszu, opłat za zimną wodę i opłat za gospodarowanie odpadami. Opłaty za wodę i za gospodarowanie odpadami były uiszczane przez powódkę. Dopiero, we wrześniu 2020r. byli lokatorzy uiszcili kwotę 110 zł tytułem opłat za zimną wodę i gospodarowanie odpadami. W grudniu 2020r. z tego tytułu wpłacili kwoty 165 zł i 120 zł, zaś od stycznia 2021 roku płacą za ww. media po 120 zł miesięcznie.

(dowód: zeznania świadka K. S., k. 152-156, przesłuchanie H. S., k. 160-168)

Pismem z dnia 4 czerwca 2020 roku powódka wezwała pozwaną do natychmiastowego wykonania punktu 2 i 3 wyroku poprzez zaoferowanie osobom uprawnionym lokalu socjalnego. Jak wskazano osoby uprawnione dokonują zniszczeń w nieruchomości oraz narażają powódkę na szkody, za które odpowiedzialność ponosi G..

W odpowiedzi, pismem z dnia 18 czerwca 2020r. pozwana poinformowała, że odszkodowanie może być wypłacone wyłącznie na podstawie wyroku sądu. Z kolei, w piśmie z dnia 2 lipca 2020r. pozwana wskazała, że wyrok eksmisyjny został zarejestrowany w dniu 1 czerwca 2017r. i wszczęto postępowanie zmierzające do przedstawienia oferty najmu lokalu socjalnego, nadto wskazała, że z uwagi na wstrzymanie działań eksmisyjnych, nie ma możliwości określenia wiążącego terminu złożenia oferty najmu lokalu socjalnego.

(dowód: wezwanie z dnia 4 czerwca 2020r., k. 35-37, odpowiedź pozwanej z dnia 18 czerwca 2020r., k. 38, pismo pozwanej z dnia 2 lipca 2020r., k. 39)

W spornym okresie pozwana Gmina M. G. nie złożyła osobom uprawnionym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

(fakt niesporny)

Na mocy uchwały nr XIV/287/15 Rady Miasta G. z dnia 25 listopada 2015r. o zmianie uchwały w sprawie wyboru metody ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalania stawek tej opłaty – jeżeli odpady nie są zbierane i nie są odbierane w sposób selektywny – stawka opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla mieszkań o powierzchni od 45 do 60 m<sup>2</sup> wynosi 52 zł miesięcznie.

Natomiast, na mocy uchwał Rady Miasta G. nr XIV/477/19 z dnia 27 listopada 2019r. i nr XVI/548/20 z dnia 29 stycznia 2020r. w sprawie wyboru metody ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalania stawek tej opłaty stawka opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla mieszkań o powierzchni od 45 do 60 m<sup>2</sup> wynosi 63 zł miesięcznie.

(dowód: uchwały nr XIV/287/15 Rady Miasta G. z dnia 25 listopada 2015r., k. 40, uchwała nr XIV/477/19 Rady Miasta G. z dnia 27 listopada 2019r., k. 41-46, uchwała nr XVI/548/20 z dnia 29 stycznia 2020r., k. 47-53)

Wartość możliwego do uzyskania przez powódkę czynszu najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego w G. przy ul. (...) w okresie od lipca 2019 roku do maja 2020r. wynosiła 11.130 zł, przy czym w 2019 roku miesięczna stawka czynszu wynosiła 730 zł, a od stycznia 2020r. – 750 zł. Koszt zużycia 2 m<sup>3</sup> wody wynosi – wg obowiązującej w okresie objętym żądaniem pozwu taryfy – 18,56 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłej sądowej M. S., k. 196-220)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań świadka K. S., dowodu z przesłuchania powódki, a także dowodu z opinii biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości i czynszów.

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrył się żadnych podstaw do kwestionowania prawdziwości i wiarygodności dokumentów powołanych w ustaleniach stanu faktycznego. Podkreślić bowiem należy, iż dokumenty w postaci wyroku eksmisyjnego, odpisu z księgi wieczystej, uchwał Rady Miasta G. w przedmiocie ustalenia stawek za gospodarowanie odpadami mają charakter dokumentów urzędowych w rozumieniu art. 244 k.p.c., co oznacza, że korzystają one z domniemania autentyczności i zgodności z prawdą wyrażonych w nich oświadczeń, których żadna ze stron nie kwestionowała w trybie art. 252 k.p.c. Ponadto, za w pełni wiarygodne Sąd uznał dokumenty prywatne w postaci korespondencji stron. Forma przedmiotowych dokumentów prywatnych nie budzi żadnych zastrzeżeń co do autentyczności i pochodzenia wyrażonych w nich oświadczeń.

Ponadto, ustalenia faktyczne w sprawie Sąd poczynił na podstawie dowodu z zeznań świadka K. S. i członka zarządu powodowej spółki (...) w zakresie dotyczącym zamieszkiwania byłych lokatorów w przedmiotowym lokalu, braku ponoszenia przez nich jakichkolwiek opłat za korzystanie z lokalu i opłat za media w okresie objętym żądaniem pozwu, a także faktu zapłaty przez powoda powyższych kosztów obciążających lokatorów. W powyższym zakresie Sąd ocenił zeznania wymienionych osób jako szczere, zbieżne ze sobą i niesprzeczne z innymi dowodami zebranymi w niniejszej sprawie. Natomiast, jeśli chodzi o wysokość kosztów zużycia wody – wobec nieprzedłożenia jakichkolwiek dowodów potwierdzających poniesiony koszt – Sąd oparł się na dowodzie z opinii biegłej, przyjmując koszt ustalony według taryfy dostawcy. Jeśli chodzi natomiast o stan lokalu, to zeznania wymienionych osób znajdują potwierdzenie w opinii biegłej.

W ocenie Sądu, brak było również podstaw do odmowy wiary i mocy dowodowej pisemnej opinii przedstawionej przez biegłą sądową M. S.. Zdaniem Sądu przedmiotowa opinia stanowi pełnowartościowy na okoliczność możliwego do uzyskania przez powódkę czynszu najmu w okresie objętym żądaniem pozwu, została bowiem sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednią wiedzę fachową z dziedziny szacowania nieruchomości i czynszów, jest jasna, logiczna i wewnętrznie niesprzeczna, zaś wnioski końcowe są kategoryczne i zostały dobrze uzasadnione i nie budzą żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego czy wiedzy powszechnej. Strony niniejszego postępowania nie zgłosiły merytorycznych zarzutów do przedmiotowej opinii.

Na podstawie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 3 i 4 k.p.c. Sąd pominął natomiast dowód z opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości na okoliczność wskazania szkód jakie osoby zajmujące sporny lokal wyrządziły w okresie od kwietnia 2017r. do chwili obecnej i określenia kosztu remontu. Zważyć bowiem należy, że w oparciu o zebrany materiał dowodowy nie sposób ustalić momentu powstania szkody, a tym samym stwierdzenia, czy nastąpiło to po uprawomocnieniu się wyroku eksmisyjnego. Wiadomości w tym zakresie nie dostarczy także dowód z opinii biegłego.

Swoje roszczenie powódka wywodziła z przepisów 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. z 2022 r. poz. 172) w zw. z art. 417 k.c. Zgodnie z art. 18 ust. 5 ww. ustawy jeżeli osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy wyroku gmina nie dostarczyła lokalu, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 2019 r. poz. 1145 i 1495), 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 M. 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 Gmina M. G. nie kwestionowała tego, że w spornym okresie nie przedstawiła byłym lokatorom oferty najmu lokalu socjalnego, nadto z zeznań świadka oraz przedstawicielki powoda jednoznacznie wynikało, że osoby te korzystały z lokalu mieszkalnego, którego dotyczył wyrok eksmisyjny. W związku z tym powódka jako właścicielka lokalu mieszkalnego nie mogła wykonywać w stosunku do zajmowanej przez osoby eksmitowane nieruchomości wszystkich uprawnień, jakie przysługują jej na podstawie ww. prawa własności, w szczególności nie mogła tej nieruchomości wynająć i czerpać z tego tytułu pożytków. Brak możliwości wykonywania uprawnień wynikających z powyższego prawa w stosunku do ww. 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 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 bowiem, 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.

Zważyć należy, iż powódka w niniejszej sprawie dochodziła zapłaty odszkodowania zarówno w postaci straty (tj. równowartości poniesionych opłat za zużycie zimnej wody oraz opłat za gospodarowanie odpadami), jak też w postaci utraconych korzyści tj. możliwego do uzyskania w spornym okresie czynszu najmu za zajmowany przez osoby eksmitowane z lokalu. Podkreślić należy, iż w przypadku dochodzenia naprawienia szkody o charakterze nie osiągniętego zysku (*lucrum cessans*) koniecznym jest wykazanie przez właściciela nieruchomości, że w przypadku, gdyby jego 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 3 października 1979r., II CR 304/79, OSNC 1980/9/164). W innym orzeczeniu z dnia 26 stycznia 2005r., V CK 426/04, LEX nr 147221 SN podniósł, iż wykazanie szkody w postaci *lucrum cessans* z natury rzeczy ma charakter hipotetyczny. Nie sprzeciwia się to przyjęciu, że szkoda rzeczywiście powstała, jeżeli zostanie udowodnione tak duże prawdopodobieństwo osiągnięcia korzyści majątkowej przez poszkodowanego, że rozsądnie rzecz oceniając można stwierdzić, iż poszkodowany na pewno uzyskałby korzyść, gdyby nie wystąpiło zdarzenie, w związku z którym ten skutek był niemożliwy. Podobnie przyjął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 października 2000r., V CKN 111/00, LEX nr 52740, wskazując, iż przepis art. 361 § 2 k.c. w części dotyczącej utraconych korzyści wymaga przyjęcia hipotetycznego przebiegu zdarzeń i ustalenia wysokiego prawdopodobieństwa utraty korzyści. Ustawodawca nie wskazał bliższych kryteriów budowania tych hipotez, pozostawiając je wiedzy i doświadczeniu życiowemu składu orzekającego, stosowanym odpowiednio do okoliczności sprawy. Biorąc powyższe okoliczności pod rozwagę podkreślić należy, iż rzeczą strony powodowej było w niniejszej sprawie uprawdopodobnienie okoliczności, które w normalnym toku rzeczy doprowadziłyby do uzyskania utraconej korzyści. Nie wystarczy zatem, że strona powoła się na ogólną możliwość uzyskania korzyści – tj. brak możliwości dysponowania swoją własnością, gdyż w świetle powyższych rozważań powinna ona wykazać, że możliwość uzyskania utraconych korzyści (czynszu najmu) była realna w konkretnej sytuacji.

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie powódka zdołała przede wszystkim wykazać, że w przypadku eksmisji z lokalu byłych lokatorów przedmiotowy lokal zostałby przez nią wynajęty. Powódka bowiem w ramach działalności gospodarczej zajmuje się wynajmem lokali, co jednoznacznie wynika z odpisu z rejestru przedsiębiorców KRS. Nadto, w oparciu o dołączone do pozwu kopie umów można stwierdzić, że także inne lokale mieszkalne znajdujące się na przedmiotowej nieruchomości przy ul. (...) w G. stanowią przedmiot najmu. Jeśli zaś chodzi o wysokość możliwego do uzyskania czynszu najmu, to Sąd swoje ustalenia w tym zakresie oparł na dowodzie z opinii biegłej sądowej ds. szacowania nieruchomości i czynszów. Na tej podstawie Sąd ustalił, że gdyby powódka miała możliwość swobodnego korzystania ze spornego lokalu w okresie od lipca 2019 roku do grudnia 2019 roku, to mogłaby uzyskać na wolnym rynku czynsz z tytułu wynajmu przedmiotowego lokalu jedynie w kwocie 730 zł miesięcznie, co za cały ten okres daje łącznie kwotę 4.380 zł. Natomiast, w okresie od stycznia 2020r. mogłaby uzyskać czynsz w kwocie 750 zł. Jak wskazała biegła taka stawka możliwego do uzyskania czynszu wynika ze złego stanu lokalu. W pomieszczeniach widoczne są ślady zagrzybienia, poza stolarką okienną i drzwiami wejściowymi, pozostałe elementy wyposażenia nadają się do wymiany bądź naprawy. Jak stwierdziła biegła, lokal nadaje się do generalnego remontu. Zdaniem Sądu nie sposób uznać, że odpowiedzialność za taki stan lokalu ponosi strona pozwana. Z okoliczności niniejszej sprawy wynika, że osoby co do których zapadł wyrok eksmisyjny zamieszkiwały w przedmiotowym lokalu co najmniej od 2016r. (na co wskazuje sygnatura akt sprawy eksmisyjnej I C 614/16), a zapewne weszły w posiadanie tego lokalu już wcześniej. Strona powodowa nie przedstawiła żadnych dowodów, na podstawie których możnaby stwierdzić, w jakim stanie lokal znajdował się w chwili objęcia go przez byłych lokatorów, ani też kiedy powstały zniszczenia. Bez wątplenia powódka nabyła prawo własności przedmiotowej nieruchomości w dniu 20 stycznia 2017 roku, a więc w tym samym dniu, w którym zapadł wyrok eksmisyjny. Z zeznań świadka oraz członka zarządu powodowej spółki wynika, że w czasie, kiedy przedstawiciele spółki bądź osoby trzecie dokonywali oględzin lokalu, przedmiotowy lokal znajdował się już w złym stanie, wymagającym przeprowadzenia generalnego remontu. Tym samym nie sposób dać wiary twierdzeniom powódki, że gdyby pozwana nie zaniechała swojego obowiązku i dostarczyła lokal socjalny osobom uprawnionym nie doszłoby do pogorszenia stanu lokalu. Nie wiadomo bowiem w jakim stanie lokal znajdował się przed uprawomocnieniem wyroku eksmisyjnego, niewykluczone, że już przed zawarciem umowy najmu lokal był w nienajlepszym stanie, bądź też szkoda powstała przed lub w toku postępowania eksmisyjnego. Ponadto, nie sposób było podzielić stanowiska powoda, nawet przy założeniu, że opóźnienie pozwanej w dostarczeniu lokalu socjalnego stanowiło przeszkodę w przeprowadzeniu remontu i gdyby nie to zaniechanie, to powód przeprowadziłby remont generalny mieszkania i przeznaczył lokal do wynajęcia jeszcze w okresie objętym żądaniem pozwu. W ocenie Sądu nie wykazano bowiem, jakiego nakładu czasu wymagałyby prace remontowe konieczne do przywrócenia spornego lokalu do stanu umożliwiającego jego zaoferowanie na rynku za kwotę wskazaną w pozwie. Bez wiadomości specjalnych nie sposób w tym zakresie dokonać żadnych ustaleń. Na marginesie zauważyć również należy, iż zaoferowany przez powódkę wniosek o dowód z opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości nie mógł doprowadzić do rezultatu oczekiwanego przez stronę powodową. Biegły z tego zakresu nie jest bowiem w stanie wypowiedać się na okoliczność

wartości prac remontowych niezbędnych do przeprowadzenia w spornym lokalu czy wysokości szkody wyrządzonej przez byłych lokatorów. W związku z powyższym Sąd uznał, że wartość możliwego do uzyskania przez powódkę czynszu najmu za okres od lipca 2019 roku do maja 2020r. wynosi 11.130 zł, co stanowi sumę iloczynu miesięcznej stawki w kwocie 730 zł i okresu 6 miesięcy w 2019r. oraz iloczynu 9 miesięcy przypadających w 2020 roku i stawki 750 zł. Wyjaśnić należy, że w postanowieniu dowodowym Sąd przyjął jako datę końcową dzień 31 maja 2020r., niemniej z pozwu jednoznacznie wynika, że żądanie pozwu dotyczy okresu od lipca 2019 roku do września 2020 roku. Dokonanie ustaleń w zakresie nieobjętym tezą dowodową nie wymagało jednak dowodu z opinii uzupełniającej i było możliwe poprzez wykonanie prostych działań matematycznych tj. pomnożenia 4 miesięcy nieobjętych opinią i stawki miesięcznej w kwocie 750 zł.

Nadto, w części na uwzględnienie zasługiwało powództwo o zapłatę odszkodowania stanowiącego poniesioną stratę w postaci opłat za zimną wodę i opłat za gospodarowanie odpadami. Jak wskazuje się w doktrynie i orzecznictwie odesłanie do art. 417 k.c. umożliwia właścicielom lokalu dochodzenie od gminy odszkodowania w pełnym zakresie wyznaczonym przez art. 361 k.c. (por. postanowienie SN z 25 czerwca 2008 r., III CZP 46/08, L.). W uchwale z 16 maja 2012 r. (III CZP 12/12, OSNC 2012, Nr 12, poz. 138) SN zaznaczył, że straty wynikające z niemożliwości uzyskania czynszu najmu i straty będące następstwem konieczności ponoszenia przez samego właściciela opłat za korzystanie z lokalu obejmujących, np. należności za wodę, energię elektryczną i ogrzewanie mieszkania, mogą pozostawać w normalnym związku przyczynowym (art. 361 § 1 k.c.) z zaniechaniem wypełnienia przez gminę obowiązku dostarczenia takiej osobie lokalu socjalnego. Sąd Najwyższy przyjmuje przy tym, że odpowiedzialność gminy nie jest subsydiarna, czyli nie jest uzależniona od uprzedniego bezskutecznego dochodzenia przez właściciela spełnienia obowiązków przez lokatora (por. wyrok SN z 19 czerwca 2008 r., V CSK 31/08, OSNC – Zb. dodatkowy 2009, Nr A, poz. 16). W świetle powyższego należy stwierdzić, że szkoda właściciela może polegać na poniesieniu wydatków związanych z użytkowaniem lokalu przez byłego lokatora (por. K. Osajda (red. serii), B. Lackoroński (red. tomu), Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz. Wyd. 10, Warszawa 2022). Strata właściciela lokalu spowodowana nieuiszczaniem przez lokatora opłat za używanie lokalu mieszkalnego pozostaje w normalnym związku przyczynowym z zaniechaniem wypełnienia przez gminę obowiązku dostarczenia takiej osobie lokalu socjalnego i podlega rekompensacie na gruncie art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1234 ze zm.), który wprowadza zasadę pełnego odszkodowania (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 20 września 2017r., I ACa 473/17, L.).

Jeśli chodzi o opłatę za gospodarowanie odpadami, to zważyć należy, iż obowiązek ponoszenia takich opłat wynika wprost z przepisów ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2519). Zgodnie z art. 6h pkt 1 powołanej ustawy opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi są obowiązani ponosić właściciele nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy na rzecz gminy, na terenie której są położone nieruchomości lub lokale. W myśl art. 6i ust. 1 pkt 1 obowiązek ponoszenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi powstaje w przypadku nieruchomości, na której zamieszkują mieszkańcy - za każdy miesiąc, w którym na danej nieruchomości zamieszkuje mieszkaniec. Stawki opłaty określa uchwała Rady Gminy Miasta G., która została załączona do pozwu. W świetle powyższego nie budzi wątpliwości, że zajmowanie lokalu przez osoby uprawnione do lokalu socjalnego generuje po stronie powoda jako właściciela nieruchomości, na której zamieszkują mieszkańcy, obowiązek ponoszenia stosownych opłat. Z zeznań przesłuchanych osób wynika, że w 2019 roku na nieruchomości nie dokonywano selektywnego gromadzenia odpadów, stąd za ten okres stawka była wyższa. W 2020r. doszło do zmiany sposobu gospodarowania odpadami na przedmiotowej nieruchomości. Wyliczenie wysokości opłat nie budziło także wątpliwości biegłej.

Zdaniem Sądu częściowo uzasadnione było również żądanie dotyczące zwrotu kosztów zużycia zimnej wody. Z zeznań świadka i członka zarządu powodowej spółki wynika, że lokal nr (...) w okresie objętym żądaniem pozwu miał dostęp do wody. Jednocześnie, w oparciu o zasady logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego należało przyjąć, że czteroosobowa rodzina musi korzystać z wody choćby w celach higienicznych, sanitarnych czy w celu przygotowania posiłków etc. Zużycie wody na poziomie 2 m<sup>3</sup> w przypadku byłych lokatorów nie budzi wątpliwości, natomiast w

świetle opinii biegłej koszt zużycia takiej ilości wody należało uznać za nieco zawyżony. Jak bowiem wskazała biegła zgodnie z obowiązującą w okresie, którego dotyczy żądanie, taryfą dostawcy (...) stawka zużycia 1 m<sup>3</sup> wody i odbioru ścieków wynosiła 9,28 zł. Zatem w przypadku wskazywanego zużycia koszt wynosiłby 18,56 zł. Mimo że strona powodowa opłacała koszty zużycia wody to nie przedłożyła żadnych dowodów, które potwierdzałyby, że w odniesieniu do spornego lokalu ponosiła koszt wyższy niż wskazany przez biegłą. Nadto, zeznania przedstawiciela powódki nie potwierdzały wysokości kosztów wskazanych w pozwie. H. S. wskazywała na koszt rzędu 18,66 zł, zaś w pozwie koszt ten określono na kwotę 18,70 zł. Jeśli chodzi o koszty zużycia wody za pierwsze cztery miesiące objęte żądaniem pozwu to – jak wskazała biegła – stanowią one koszt zużycia wody na poziomie 5-7 m<sup>3</sup>. Mimo że lokal nr (...) był opomiarowany powódka nie przedłożyła żadnych dowodów wskazujących, że byli lokatorzy zużywali taką ilość wody, znacznie odbiegającą od średniego zużycia. W związku z powyższym należało w całym okresie uwzględnić koszt minimalny (tj. 18,56 zł miesięcznie). Z powyższych względów Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 278,40 zł z tytułu poniesionych kosztów zużycia wody i kwotę 879 zł z tytułu kosztów opłat za gospodarowanie odpadami. Na podstawie dowodów osobowych należało uznać, że powyższe koszty zostały faktycznie uiszczone przez stronę powodową.

Sąd natomiast oddalił powództwo w zakresie żądania zapłaty kwoty 10.000 zł z tytułu poniesionej szkody stanowiącej koszt przeprowadzenia remontu. Podkreślić należy, iż podstawową przesłanką roszczenia odszkodowawczego jest związek przyczynowy pomiędzy działaniem lub zaniechaniem sprawcy a poniesioną szkodą. Tymczasem w odniesieniu do powyższego żądania nie sposób dopatrzeć się takiego związku. Jak bowiem już wskazano powyżej strona powodowa nie przedstawiła żadnych dowodów, na podstawie których możnaby stwierdzić, w jakim stanie lokal znajdował się w chwili objęcia go przez byłych lokatorów. Nadto, nie udowodniono w jakim dokładnie czasie powstały zniszczenia. Nie można w żaden sposób wykluczyć, że lokal był zniszczony już w chwili objęcia go w posiadanie przez byłych najemców. Z tego względów nie ma żadnych podstaw, aby powstanie szkody łączyć z zaniechaniem pozwanej w dostarczeniu byłym lokatorom lokalu socjalnego.

Mając zatem na względzie wszystkie przytoczone powyżej okoliczności, na podstawie 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 12.287,40 zł. Nadto, na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. Sąd przyznał odsetki ustawowe za opóźnienie od następujących kwot:

- 8.961,16 zł od 3 lipca 2020r. do dnia zapłaty,

- 3.326,24 zł od dnia 21 listopada 2020r. do dnia zapłaty;

Podkreślić należy, iż powód domagał się odsetek osobno od sumy należności za okres od lipca 2019r. do maja 2020r. i osobno od sumy należności za cztery ostatnie miesiące objęte żądaniem pozwu. W pierwszym przypadku odsetki miały zostać zasądzone od dnia udzielenia odpowiedzi na wezwanie do zapłaty, zaś w drugim od dnia doręczenia pozwu stronie pozwanej. Podkreślić należy, iż suma zasądzonych należności za okres od lipca 2019 do maja 2020r. wynosiła 8.961,16 zł. Od tej kwoty Sąd zasądził odsetki od 3 lipca 2020r., albowiem wobec nie przedłożenia dowodu doręczenia wezwania należało przyjąć, że zostało ono doręczone najpóźniej w dniu udzielenia odpowiedzi przez Gminę tj. w dniu 18 czerwca 2020r. Zważywszy jednak, że pozwanej wyznaczono 14- dniowy termin do zapłaty, roszczenie stało się wymagalne dopiero w dniu 3 lipca 2020 roku. Natomiast, w zakresie należności za okres od czerwca do września 2020 roku w łącznej wysokości 3.326,24 zł Sąd zasądził odsetki od dnia następnego po dniu doręczenia pozwu tj. od dnia 21 listopada 2020r. (k. 97).

W pozostałym zakresie, na mocy powołanych powyżej przepisów a contrario, powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 100 k.p.c. i rozliczył je stosunkowo, uznając, że powódka wygrała niniejszy spór w 38 %, zaś pozwana w 62 %. Na poniesione przez powódkę koszty składały się: opłata sądowa od pozwu (1.616 zł), opłata za czynności zawodowego pełnomocnika będącego adwokatem w stawce minimalnej (3.600,00 zł), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł) i zaliczka na poczet opinii biegłego (2.000 zł) – łącznie kwota 7.233 zł, z czego



zgodnie ze wskazanym powyżej stosunkiem należy jej się zwrot kwoty 2.748,54 zł. Pozwany poniósł natomiast koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 zł, z czego przysługuje mu zwrot kwoty 2.232 zł. Zatem po skompensowaniu powodowi należy się od pozwanej zwrot kwoty 516,54 zł.

Natomiast, na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. art. 5 ust. 3, art. 8 ust.1 i art. 83 i 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał ściągnąć od stron na rzecz Sądu Rejonowego – Skarbu Państwa w G. nieuiszczone koszty wynagrodzenia biegłego, które zostały tymczasowo wypłacone ze Skarbu Państwa w stosunku w jakim strony uległy w sporze. Łączna wysokość kosztów opinii biegłego wyłożonych przez Skarb Państwa wynosiła 908,30 złotych. Zatem stosownie do wskazanego powyżej stosunku w jakim strony uległy w niniejszej sprawie powódka winna pokryć te wydatki do kwoty 563,15 złotych, zaś strona pozwana do kwoty 345,15 złotych.