

Sygn. akt. I C 371/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lipca 2022 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni - I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: asesor sądowy Mateusz Berent

Protokolant: Katarzyna Pietkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 4 lipca 2022 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa J. N. (N.)

przeciwko Gminie M. G.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej Gminy M. G. na rzecz powoda J. N. kwotę 10.155,21 zł (dziesięć tysięcy sto pięćdziesiąt pięć złotych dwadzieścia jeden groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 lipca 2021 roku do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od powoda J. N. na rzecz pozwanej Gminy M. G. kwotę 526,63 zł (pięćset dwadzieścia sześć złotych sześćdziesiąt trzy grosze) tytułem kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty;

IV. nakazuje pobrać od powoda J. N. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 843,93 zł (osiemset czterdzieści trzy złote dziewięćdziesiąt trzy grosze) tytułem wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa;

V. nakazuje pobrać od pozwanej Gminy M. G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 351,95 zł (trzysta pięćdziesiąt jeden złotych dziewięćdziesiąt pięć groszy) tytułem wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 371/21

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 7 lipca 2022 roku

(żądanie i podstawa faktyczna pozwu)

1. Powód J. N. wystąpił przeciwko pozwanej Gminie M. G. z powództwem o zapłatę kwoty 34.502,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego J. W., a także żądał zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

2. W uzasadnieniu pozwu powód podała, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...), z którego eksmitowana z prawem do lokalu socjalnego została J. W.. Pozwana nie przedstawiła jej oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, a lokatorka nadal zajmuje sporny lokal. W związku z tym powód doznał szkody,

gdyż nie mógł czerpać korzyści w postaci czynszu, jaki mógłby uzyskać wynajmując lokal. Kwota dochodzona pozew obejmowała średni miesięczny czynsz wolnorynkowy rozumiany jako pobieranie pożytków z najmu w wysokości 1.200 zł, co daje łączną kwotę za okres od czerwca 2018 roku do czerwca 2021 roku – 43.200 zł. Wysokość opłat eksploatacyjnych za korzystanie z mieszkania należna do Zrzeszenia (...) z siedzibą w G. wyniosła za ten okres 8.701,52 zł. Powód za okres od czerwca 2018 roku do czerwca 2021 roku wpłacił do Zrzeszenia łączną kwotę 6.964,47 zł. Zaległość powoda wobec Zrzeszenia na dzień 30 czerwca 2021 roku wynosiła 1.737,05 zł. Z tytułu dodatku mieszkaniowego wypłaconego przez pozwaną i wpłat lokatora powód otrzymał za okres od czerwca 2018 roku do czerwca 2021 roku łączną kwotę 17.398,96 zł.

3. Na dochodzoną kwotę 34.502,56 zł tytułem odszkodowania składają się kwoty: 43.200 zł (czynsz) oraz 8.701,52 zł (opłaty eksploatacyjne) pomniejszone o wpłaty lokatora i pozwanej w łącznej kwocie 17.398,96 zł.

(pozew, k. 3-5)

(odpowiedź na pozew)

4. Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

5. W uzasadnieniu pozwana podała, że powód nie udowodnił, aby objęta wyrokiem eksmisyjnym lokatorka zajmowała lokal w okresie objętym pozewem, a także aby powód starał się dochodzić niepokrytych należności z tytułu eksploatacji lokalu lub należnego od lokatorki czynszu. Zaniechanie w tym zakresie nie powinno obciążać pozwanej. Roszczenie częściowo jest przedawnione, albowiem objęte 3-letnim okresem przedawnienia. Powód dołączył do pozwu sporządzone przez siebie wydruki komputerowe, ale nie zawierają one jakichkolwiek dokumentów źródłowych wskazujących podstawę wymiaru opłat w takiej wysokości. Powód nie wykazał, że gdyby mógł swobodnie dysponować lokalem to uzyskałby wolnorynkowy czynsz najmu w wysokości 1.200 zł miesięcznie. Odsetki należne są dopiero od dnia wyrokowania, ponieważ przed tym dniem pozwana nie może znać potencjalnej wysokości szkody.

(odpowiedź na pozew, k. 51-56)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

6. Powód J. N. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G..

(fakt bezsporny)

7. Prawomocnym wyrokiem z dnia 7 lutego 2008 roku wydanym w sprawie o sygn. akt I C 815/07 Sąd Rejonowy w Gdyni nakazał J. T. (obecnie: T.-W.), aby opuściła, opróżniła i wydała ww. lokal mieszkalny. Jednocześnie Sąd ustalił, że lokatorce tej przysługuje prawo do lokalu socjalnego i nakazał wobec niej wstrzymanie wykonania eksmisji do czasu złożeniu jej przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

(fakt bezsporny)

8. Pismem z dnia 20 września 2017 roku powód wezwał pozwaną do wskazania lokatorce lokalu socjalnego.

(dowód: pismo z dnia 20 września 2017 r., k. 14)

9. W odpowiedzi pozwana wskazała, że na obecnym etapie postępowania nie ma możliwości określenia wiążącego terminu złożenia przez pozwaną oferty lokalu socjalnego. Na dzień 30 września 2017 roku lokatorka znajdowała się na 105 pozycji ogólnej listy zobowiązań Gminy G. w zakresie wskazania i wynajęcia lokalu socjalnego, a w kategorii gospodarstw jednoosobowych na 46 pozycji.

(dowód: pismo z dnia 4 października 2017 r., k. 15)

10. Pismem z dnia 16 grudnia 2017 roku powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 18.000,00 zł z tytułu uzupełniającego odszkodowania ponad czynsz, który płaci lokatorka – w terminie 7 dni.

(dowód: pismo z dnia 16 grudnia 2017 r., k. 16)

11. Pozwana w odpowiedzi na wezwanie podała, że zgodnie z przyjętą zasadą sprawę o odszkodowanie winien rozpatrzeć właściwy sąd.

(dowód: pismo z dnia 29 grudnia 2017 r., k. 17)

12. Pismem z dnia 30 października 2019 roku powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 32.092,41 zł z tytułu odszkodowania w związku z niedostarczeniem lokatorce lokalu socjalnego za okres od dnia 1 listopada 2016 roku do dnia 31 października 2019 roku. Dalsza korespondencja między stronami nie doprowadziła do polubownego zakończenia sporu.

(dowód: pismo z dnia 30 października 2019 r., k. 18-18v., pismem z dnia 21 listopada 2019 r., k. 20, pismem z dnia 14 stycznia 2020 r., k. 21, pismo z dnia 3 marca 2020 r., k. 22, pismo z dnia 3 marca 2020 r., k. 23, pismo z dnia 9 marca 2020 r., k. 24)

13. Wysokość możliwego do uzyskania przez powoda wolnorynkowego czynszu najmu ww. lokalu mieszkalnego zajmowanego przez J. W. za okres od dnia 1 czerwca 2018 roku do dnia 30 czerwca 2021 roku, przy założeniu, że powód miałby możliwość swobodnego dysponowania tym lokalem w stanie opuszczonym przez osobę eksmitowaną na podstawie prawomocnego wyroku sądu, wynosiła 21.947,94 zł.

14. Na kwotę tę składał się miesięczny czynsz w kwocie po 640,92 zł możliwy do uzyskania w okresie od czerwca do grudnia 2018 r., po 545,17 zł – w okresie od stycznia do grudnia 2019 r., po 598,83 zł – w okresie od stycznia do grudnia 2020 r., wreszcie po 622,25 zł – w okresie od stycznia do czerwca 2021 r.

15. W okresie objętym pozwem lokal zajmowany był przez lokatorkę.

(dowód: pisemna opinia biegłej sądowej M. B., k. 95-156v. wraz z pisemną opinią uzupełniającą, k. 177-178)

16. W okresie objętym pozwem W. W. wpłacił na rzecz powoda kwotę 11.088,30 zł.

17. Na kwotę tę składały się wpłacane co miesiąc sumy:

- a) 253 zł – w okresie od czerwca do sierpnia 2018 r.,
- b) 258,30 zł – w okresie od września 2018 r. do stycznia 2019 r.,
- c) 285,12 zł – w okresie od lutego do lipca 2019 r.,
- d) 304,04 zł – w okresie od sierpnia 2019 r. do lipca 2020 r.,
- e) 338,10 zł – w okresie od 25 sierpnia 2020 r. do stycznia 2021 r.
- f) 330 zł – w okresie od marca do czerwca 2021 r.

(dowód: lista operacji na rachunku, k. 74-76, potwierdzenie przelewu, k. 34)

18. Pozwana wpłaciła w tym czasie na rzecz powoda kwotę 6.310,66 zł tytułem dodatku mieszkaniowego.

19. Na kwotę tę składały się wpłacane co miesiąc sumy:

- a) 150,49 zł – w czerwcu i lipcu 2018 r.

- b) 341,48 zł – we wrześniu 2018 r.
- c) 178,69 zł – w okresie od października 2018 r. do stycznia 2019 r.
- d) 300,98 zł – w marcu 2019 r.
- e) 150,49 zł – w okresie od kwietnia do lipca 2019 r.
- f) 341,48 zł – we wrześniu 2019 r.
- g) 170,74 zł – w okresie od października 2019 r. do stycznia 2020 r.
- h) 194,19 zł – w okresie od 10 lutego 2020 r. do lipca 2020 r.
- i) 157,68 zł – w okresie od sierpnia 2020 r. do stycznia 2021 r.
- j) 333,76 zł – w marcu 2021 r.
- k) 166,88zł – w okresie od kwietnia 2021 r. do czerwca 2021 r.

(dowód: lista operacji na rachunku, k. 25-28, potwierdzenia przelewów – k. 29-33)

20. Za okres objęty pozwem powód dokonał na rzecz Zrzeszenia (...) w siedzibą w G. kwotę 5.606,23 zł.

21. Na kwotę tę składały się wpłacane sumy:

- a) po 217 zł – w czerwcu i listopadzie 2018 r.
- b) 46,83 zł – w grudniu 2018 r.
- c) 217,00 zł – w styczniu 2019 r.
- d) 217,46 zł, 217 zł i 217,46 zł – w kwietniu 2019 r.
- e) 218 zł i 218 zł – w lipcu 2019 r.
- f) 101,78 zł – w sierpniu 2019 r.
- g) 218,20 zł i 218,20 zł – w październiku 2019 r.
- h) 219 zł – w listopadzie 2019 r.
- i) po 240 zł – w marcu i kwietniu 2019 r.
- j) 260 zł – w maju 2020 r.
- k) 239 zł – w lipcu 2020 r.
- l) po 243 zł – w październiku 2020 r. i lutym 2021 r.
- m) 249 zł – w marcu 2021 r.
- n) Po 242,15 zł – w kwietniu i maju 2021 r.
- o) 243 zł – w czerwcu 2021 r.

(dowód: lista operacji na rachunku, k. 77-81)

Sąd zważył, co następuje:

22. Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie dowodów z dokumentów oraz dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości M. B..

(ocena dowodów)

23. Oceniając zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrzył się żadnych podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej dokumentów. Żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów ani nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi dokumentami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

24. W ocenie Sądu brak było również podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej pisemnej opinii przedstawionej w niniejszej sprawie przez biegłą sądową M. B.. Zdaniem Sądu przedmiotowa opinia stanowi pełnowartościowy dowód w sprawie, gdyż została sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednią wiedzę specjalną z dziedziny szacowania nieruchomości, a nadto opinia ta jest jasna, logiczna i wewnętrznie niesprzeczna, zaś wnioski końcowe są kategoriyczne i zostały przekonująco uzasadnione. Nadto, przedstawiona opinia nie budzi żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego czy wiedzy powszechnej. Biegła wyjaśniła wszelkie wątpliwości pozwanej, co do opinii, co czyniło ją w pełni wiarygodnym i przydatnym środkiem dowodowym do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Powód nie kwestionował opinii. Strony nie miały zastrzeżeń do opinii uzupełniającej.

25. Pozwana ostatecznie przyznała, że przedmiotowy lokal jest zajmowany przez J. W..

(rozstrzygnięcie i podstawa prawna orzeczenia)

26. Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

27. Powód wywodził swoje roszczenie z art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r., poz. 172, tj., dalej jako: u.o.p.l.), w myśl którego 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 2020 r. poz. 1740 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 1509).

28. Powód żądał odszkodowania za poniesioną szkodę zarówno w postaci utraconych korzyści obejmujących możliwy do uzyskania w tym okresie czynsz najmu w łącznej kwocie 43.200,00 zł, jak również w postaci straty obejmującej poniesione opłaty eksploatacyjne w kwocie 8.701,52 zł, pomniejszone o kwotę 17.398,96 zł.

29. Podstawową kwestią sporną w niniejszej sprawie była wysokość poniesionej przez powoda szkody w zakresie utraconych korzyści, a dokładniej czynszu najmu, jaki powód mógłby uzyskać na wolnym rynku, w przypadku, gdyby mógł swobodnie korzystać ze swojej nieruchomości. Na podstawie przedłożonych przez stronę powodową dokumentów Sąd ustalił wysokość opłat eksploatacyjnych rzeczywiście uiszczonych na rzecz zarządcy nieruchomości, wysokość kwot uiszczonych na rzecz powoda przez lokatorów zajmujących przedmiotowy lokal oraz sumę zapłaconą przez pozwaną na rzecz powoda na poczet odszkodowania.

(zakres odszkodowania)

30. Art. 18 ust. 5 u.o.p.l. odsyła do art. 417 k.c. Stosownie do brzmienia tego przepisu 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.

31. Zakres obowiązku naprawienia szkody określa art. 361 §1 i §2 k.c., w myśl których zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. W powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono.

32. Przechodząc do oceny roszczenia powoda pod kątem przesłanek określonych w przepisie art. 417 k.c. należy wskazać, że pozwana nie kwestionowała ani treści wyroku eksmisyjnego ani tego, że w spornym okresie nie przedstawiła eksmitowanej lokatorce oferty najmu lokalu socjalnego. Co prawda pozwana szablonoowo zarzucała, że powód nie wykazał, aby lokatorka zajmowała lokal w okresie objętym pozwem, jednak zarzut ten był oczywiście chybiony. Pozwana dokonywała bowiem wpłat na poczet opłat związanych z korzystaniem z lokalu przez lokatorkę, co jedynie potwierdza, że pozwana faktycznie – pomimo zarzutu – była przekonana, że lokal w dalszym ciągu zajmowany jest przez lokatorkę. Podobnie uznać należało, że lokatorka uiszczała częściowe odszkodowanie właśnie dlatego, że zajmowała lokal. Godzi się zauważyć, że na fakt ten zwróciła uwagę biegła, która wskazała na zamieszkiwanie lokatorki w przedmiotowym lokalu.

33. W tym stanie rzeczy stwierdzić należało, że powód jako właściciel nieruchomości nie mógł wykonywać w stosunku do zajmowanej przez byłą lokatorkę nieruchomości wszystkich 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 do tej nieruchomości spowodowany był wyłącznie brakiem dostarczenia byłej lokatorce lokalu socjalnego. Powód nie mógł bowiem samowolnie usunąć tej osoby z lokalu, z uwagi na treść wyroku eksmisyjnego.

34. Wobec powyższego zachowanie pozwanej Gminy należało uznać za bezprawne zaniechanie, gdyż zgodnie z art. 14 ust. 1 zd. 2 u.o.p.l. obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.. Z treści ww. przepisu wynika obowiązek Gminy o charakterze publicznoprawnym.

35. W ocenie Sądu pozwana co do zasady odpowiada za szkodę, spowodowaną brakiem przedstawienia oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu eksmitowanemu lokatorowi, jaką ponosi właściciel z uwagi na niemożność swobodnego dysponowania należącym do niego lokalem. Pozwana nie mogła bronić się zarzutem brakiem wolnych lokali socjalnych możliwych do wynajęcia byłej lokatorce zajmującej przedmiotowy lokal. Już samo nieprzedstawienie przez pozwaną oferty umowy najmu lokalu socjalnego, tj. niewykonanie 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 2004 roku w sprawie o sygn. V CK 253/03 (LEX nr 319627), 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 dnia 25 czerwca 2008 roku III CZP 46/08 (LEX nr 437195), Sąd Najwyższy wskazał, że treść art. 18 ust. 5 u.o.p.l. 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.

(odszkodowanie w zakresie utraconych korzyści)

36. Odnosząc się do żądania zapłaty odszkodowania w zakresie obejmującym utracone korzyści, należy wskazać, iż w przypadku dochodzenia naprawienia szkody o charakterze utraconych korzyści koniecznym jest wykazanie przez właściciela nieruchomości, że w przypadku, gdyby stanowiący jego własność lokal, nie był zajmowany przez osobę prawomocnie eksmitowaną, uzyskałby z tytułu jego najmu dochód w wysokości kwoty dochodzonej w pozwie.

37. Zważyć przy tym należało, 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 została osiągnięta. Jednakże utrata korzyści musi być przez żądającego odszkodowania udowodniona (art. 6 k.c.). Ustalenie szkody w postaci utraconych korzyści ma wprawdzie charakter hipotetyczny, ale szkoda taka musi być przez osobę poszkodowaną wykazana z tak dużym prawdopodobieństwem, że uzasadnia ono w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, iż utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 1999 r., III CKN 133/98, LEX nr 1213618, wyrok Sąd Najwyższego z dnia z dnia 3 października 1979 roku, II CR 304/79, OSNC 1980/9/164). W innym orzeczeniu z dnia 26 stycznia 2005 roku w sprawie o sygn. V CK 426/04 (LEX nr 147221) Sąd Najwyższy podniósł, iż wykazanie szkody w postaci utraconych korzyści 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. Ustawodawca nie wskazał bliższych kryteriów budowania tych hipotez, pozostawiając je wiedzy i doświadczeniu życiowemu składu orzekającego, stosowanym odpowiednio do okoliczności sprawy.

38. Biorąc pod uwagę okoliczności niniejszej sprawy podkreślić należy, iż rzeczą strony powodowej było w niniejszej sprawie wykazanie istnienia okoliczności, które w normalnym toku rzeczy doprowadziłyby do uzyskania utraconej korzyści. Nie wystarczy zatem, że strona 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.

39. W ocenie Sądu w niniejszym postępowaniu powód wykazał, iż w spornym okresie miałby możliwość wynajęcia spornego lokalu z wysokim prawdopodobieństwem na wolnym rynku i uzyskania czynszu najmu w żądanej wysokości. Taki wniosek wynika w szczególności z opinii biegłej sądowej z zakresu wyceny nieruchomości. Z opinii biegłej wynikało owszem, że lokal znajdował się w złym stanie technicznym, miał niski standard wykończenia oraz obniżoną funkcjonalność, co jednak przełożyło się na zakres pożytków możliwych do uzyskania w związku z najmem lokalu. Zastosowana przez biegłą metoda wyceny pozwoliła na ustalenie możliwego zysku inwestycyjnego z przedmiotowego lokalu. Wreszcie, zważywszy, że wyrok eksmisyjny niewątpliwie uprawomocnił się w 2008 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 lokal ten zaoferować do wynajęcia. W tych okolicznościach należało uznać, iż żądanie powoda o zapłatę odszkodowania obejmującego utracone korzyści zasługuje niemal w całości na uwzględnienie. Ustalając wysokość należnego powodowi odszkodowania Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego, że w okresie objętym pozwem mógłby uzyskać z tego tytułu kwotę 21.947,94 zł.

(odszkodowanie w zakresie straty)

40. W odniesieniu do drugiego żądania, jak wskazuje się w doktrynie strata 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 (vide: 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 wykazał, że poniósł stratę obejmującą rzeczywiście uiszczone opłaty na rzecz zarządcy nieruchomości. Nie budziło wątpliwości, że powód poniósł koszty utrzymania nieruchomości w wysokości 5.606,23 zł, co znajduje potwierdzenie w liście operacji na rachunku bankowym. Skoro powód poniósł koszty eksploatacyjne, to jego aktywa uległy w tym zakresie zmniejszeniu. Zatem szkoda w postaci damnum emergens została przez powoda udowodniona jako realnie powstała i należało przyjąć, że doszło do pomniejszenia aktywów majątku powoda o kwotę wyżej wskazaną.

41. Godzi się zauważyć, że szkoda w postaci straty musi rzeczywiście zaistnieć, stąd odszkodowanie nie obejmuje swoim zakresem opłat ustalonych przez zarządcę nieruchomości, jeśli nie zostaną one rzeczywiście uiszczone albo stwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu.

(zarzut przedawnienia)

42. Zarzut przedawnienia nie zasługiwał na uwzględnienie, albowiem pozew obejmował odszkodowanie za okres od czerwca 2018 roku, natomiast pozew został wniesiony 30 czerwca 2021 roku. Zgodnie art. 118 k.c., zgodnie z którym jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi sześć lat, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Jednakże koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego, chyba że termin przedawnienia jest krótszy niż dwa lata. Powyższe przesądza, że roszczenie nie było przedawnione nawet częściowo, gdyż nie mogło ulec przedawnieniu przed końcem 2021 roku. Przytoczony przepis znajduje zastosowanie do całości roszczenia na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1104)

43. Z uwagi na powyższe, w pkt I. wyroku Sąd na podstawie art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 u.o.p.l. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 10.551,21 zł, co stanowiło sumę szkody w postaci utraconych korzyści w kwocie 21.947,94 zł oraz straty w kwocie 5.606,23 zł pomniejszonych o wpłaty dokonane przez pozwaną (6.310,66 zł) oraz byłą lokatorkę (11.088,30 zł). Na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Sąd zasądził odsetki za opóźnienie od dnia 22 lipca 2021 roku do dnia zapłaty. Sąd uznał, że odszkodowanie stanowi świadczenie jednorazowe i staje się ono wymagalne niezwłocznie po wezwaniu do zapłaty jako zobowiązanie bezterminowe (art. 455 k.c.). W konsekwencji wezwanie do zapłaty stanowiło doręczenie odpisu pozwu, co nastąpiło dnia 14 lipca 2021 roku. Sąd uznał, że niezwłoczne spełnienie świadczenia winno nastąpić dnia 21 lipca 2021 roku, stąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od 22 lipca 2021 roku.

44. Wobec niezasadności powództwa co do dalej idącego żądania, na podstawie ww. przepisów stosowanych a contrario Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie, o czym orzekł w pkt II wyroku.

(koszty procesu)

45. O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie III. wyroku na podstawie art. 100 k.p.c., stosując § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2018 r., poz. 265, tj.).

46. Powód wygrał proces w 29,43 %, pozwana – w 70,57 %. Koszty poniesione przez powoda stanowiła opłata sądowa od pozwu (1.726,00zł), opłata za czynności kwalifikowanego pełnomocnika w stawce minimalnej (3.600,00 zł), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17,00 zł) oraz wykorzystana zaliczka na poczet opinii biegłej (1.500,00 zł). Iloczyn sumy tych kosztów (6.843,00 zł) do udziału, w jakim powód wygrał proces wyniósł 2.013,89 zł. Koszty poniesione przez pozwaną to opłata za czynności kwalifikowanego pełnomocnika w stawce minimalnej identycznej (3.600,00 zł). Iloczyn sumy tego kosztu do udziału, w jakim pozwana wygrała proces wyniósł 2.540,52 zł. Bezwzględna różnica wskazanych wyżej iloczynów zasądzona została w punkcie III. wyroku na korzyść pozwanej.

47. Na podstawie art. 98 § 1¹ k.p.c. od zasądzonej kwoty należały się odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

48. W punktach IV. i V. wyroku, na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 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 Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 1.195,88 zł tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa w postaci kosztów opinii biegłego wykraczających poza uiszczoną przez powoda zaliczkę. Sąd nakazał pobrać wskazaną sumę od stron proporcjonalnie do udziału, w jakim strony uległy w procesie.