

Sygn. akt I C 390/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lipca 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, I Wydział Cywilny, w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Bartosz Kasielski

Protokolant: sekretarz sądowy Sylwia Wróblewska

po rozpoznaniu w dniu 6 lipca 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa W. G.

przeciwko Miastu Ł.

o zapłatę

1. oddala powództwo;
2. zasądza od W. G. na rzecz Miasta Ł. kwotę 4.800 zł (cztery tysiące osiemset złotych) tytułem kosztów procesu;
3. nakazuje pobrać od W. G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi kwotę 273,80 zł (dwieście siedemdziesiąt trzy złote 80/100) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;
4. nakazuje zwrócić ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi na rzecz W. G. kwotę 6 zł (sześć złotych) tytułem nadpłaconej części opłaty od skargi na orzeczenie referendarza sądowego, uiszczonej w dniu 2 marca 2016 roku.

Sygn. akt I C 390/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 25 stycznia 2016 roku W. G. wystąpił przeciwko Miastu Ł. o zapłatę kwoty 10.531,86 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego osobie zajmującej lokal mieszkalny numer (...), położony w Ł. przy ulicy (...) w okresie od dnia 21 listopada 2013 roku do dnia 31 lipca 2015 roku oraz przyznanie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że na wysokość dochodzonego roszczenia składają się kwoty : 9.085,93 złotych (w tym 8.226,33 złotych tytułem czynszu oraz 859,60 złotych tytułem opłat za media) za okres od dnia 21 listopada 2013 roku do dnia 31 maja 2015 roku, 473,84 złote tytułem skapitalizowanych odsetek od kwoty 9.085,93 złotych za okres od 19 maja 2015 roku do dnia 25 stycznia 2016 roku, 851 złotych tytułem czynszu za okres od dnia 1 czerwca 2015 roku do dnia 31 lipca 2015 roku, 27,97 złotych tytułem skapitalizowanych odsetek od kwoty 851 złotych za okres od 15 sierpnia 2015 roku do dnia 25 stycznia 2016 roku oraz 93,12 złotych tytułem opłat za media za okres od dnia 1 czerwca 2015 roku do dnia 31 lipca 2015 roku.

(pozew k.2 –4)

Nakazem zapłaty z dnia 12 kwietnia 2016 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz zapłaty k.85)

W sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 2 maja 2016 roku Miasto Ł. wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany kwestionując zasadność zgłoszonego żądania wskazał na brak udowodnienia wysokości przyjętej stawki czynszu za 1m² na poziomie 11,50 złotego, brak informacji o stanie technicznym lokalu i standardzie jego wykończenia, nieuwzględnienie tzw. współczynnika efektywności czynszu najmu w okresie objętym żądaniem pozwu, a także możliwość zaliczenia w poczet materiału dowodowego złożonych przez powoda dokumentów mających obrazować szkodę poniesioną z tytułu uiszczonych opłat eksploatacyjnych.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k. 26 – 28)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny :

W. G. jest właścicielem na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,1035 ha, położoną w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Nieruchomość pozostawała w przeszłości zabudowana drewnianym domem mieszkalnym, murowanym domem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi.

Decyzją nr (...) z dnia 30 stycznia 2007 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nakazał właścicielom wyłącznie z użytkowania frontowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego na terenie nieruchomości przy ulicy (...) w Ł.. Decyzja nie została uchylona, a drewniany dom mieszkalny został rozebrany

Obecnie na nieruchomości pozostaje murowany dom mieszkalny oraz budynki gospodarcze (kioski), w których prowadzona jest działalność gospodarcza.

(odpis księgi wieczystej nr (...) k.9 – 10, decyzja k.150 – 152, zeznania świadka M. G. k.147 – 148, opinia pisemna biegłego do spraw czynszów k.105)

Wyrokiem z dnia 30 października 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie sygn. akt II C 793/13 nakazał P. B. (1) opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz ze wszystkim rzeczami przyznając mężczyźnie uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Orzeczenie stało się prawomocne w dniu 21 listopada 2013 roku, a w toku postępowania Miasto Ł. uczestniczyło w charakterze interwenienta ubocznego.

(wyrok z dnia 30 października 2013 roku k.18)

P. B. (1) zajmował lokal mieszkalny nr (...) przy ulicy (...) w Ł. w okresie od dnia 21 listopada 2013 roku do dnia 31 lipca 2015 roku. Mężczyzna nie regulował żadnych opłat na rzecz właściciela, zarówno z tytułu odszkodowania za dalsze bezumowne zajmowanie lokalu, jak również z tytułu opłat eksploatacyjnych.

(okoliczność bezsporna)

Murowany budynek mieszkalny położony przy ulicy (...) stanowi dwukondygnacyjny budynek wybudowany w latach 1900 – 1920, którego stan techniczny odpowiada jego zużyciu naturalnemu, przy czym nie jest zadawalający, a jedynie dostateczny, nadający się do kapitalnego remontu lub raczej do wyburzenia. Swoją funkcją, stanem technicznym,

dostępnością mediów oraz obsługą komunikacyjną zbliżony jest do wielu (...) nieruchomości położonych na jej obrzeżach (w dacie zabudowy) w obrębie osiedli mieszkalnych.

Lokal mieszkalny numer (...) ma powierzchnię 37m², składa się z dwóch pomieszczeń, które były pokojem i kuchnią. Najprawdopodobniej wyposażony był w instalację elektryczną, wodno – kanalizacyjną oraz ogrzewany piecem na paliwo stałe.

W przypadku najmu lokalu numer (...) na wolnym rynku właściciel mógłby uzyskać czynsz najmu w wysokości 3.352,22 złotych w okresie od dnia 21 listopada 2013 roku do dnia 31 lipca 2015 roku oraz pobierać dodatkowo opłaty z tytułu faktycznie zużytych mediów. Ewentualny okres braku zajętości lokalu w tym okresie wynosi około 2,5 %. Brak miejskiej instalacji kanalizacyjnej na nieruchomości nie wpływa na wysokość ustalonego czynszu, jaki mógłby uzyskać właściciel, a okoliczność ta nie wyklucza zainteresowania najmem lokalu przez potencjalnych najemców.

Na datę dokonania oględzin nieruchomości tj. 29 lipca 2016 roku, jej stan techniczny nie dawał podstaw do przyjęcia, że mogłaby ona generować jakikolwiek dochód, w tym z lokalu mieszkalnego numer (...).

(opinie pisemna, uzupełniająca pisemna oraz ustna uzupełniająca biegłego do spraw czynszów k.101 – 109, 124 – 129 i protokół rozprawy z dnia 6 lipca 2017 roku 1:06 min – 22:22 min k.159 – 160)

Budynek mieszkalny przy ulicy (...) nie posiada dostępu do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Wywóz nieczystości stałych odbywa się za pośrednictwem firmy zewnętrznej. Obecnie nieruchomość nie jest zajmowana przez żadnego lokatora. Jeden z nich uzyskał uprawnienie do lokalu socjalnego, a pozostałe osoby wyprowadziły się, przy czym ostatnia z nich około kwietnia 2016 roku. Co najmniej od grudnia 2013 roku nie były prowadzone jakiegokolwiek prace remontowe, czy odświeżające, a także próby wynajęcia na wolnym rynku systematycznie opuszczanych lokali. W tożsamym okresie poszczególne lokale mieszkalne nie miały bezpośredniego dostępu do wody, której dopływ został odcięty.

(zeznania świadka M. G. k.147 – 148)

Zgodnie z uchwałami Rady Miejskiej w Ł. nr (...) z dnia 5 grudnia 2012 roku oraz nr (...) z dnia 13 grudnia 2013 roku wysokość opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi wynosiła :

- w okresie od dnia 2 lutego 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku : 12,69 złotych (zbiórka selektywna) oraz 16,50 złotych (zbiórka nieselektywna),

- w okresie od dnia 1 stycznia 2014 roku : 7 złotych (zbiórka selektywna) oraz 12 złotych (zbiórka nieselektywna).

(uchwały Rady Miejskiej w Ł. k.22, 25)

W okresie od 21 listopada 2013 roku do 31 lipca 2017 roku W. G. ponosił koszty związane z opłatami za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz odprowadzenie nieczystości płynnych (ścieków).

(potwierdzenia przelewów bankowych k.30 – 48, 71 – 72, faktury k.49 – 67, 69 – 70)

Na mocy umowy z dnia 1 stycznia 2011 roku W. G. zlecił firmie (...) zarząd nieruchomością położoną w Ł. przy ulicy (...).

Na terenie nieruchomości w poszczególnych budynkach gospodarczych (kioskach) prowadzoną jest działalność przez prywatnych przedsiębiorców, korzystających z instalacji kanalizacyjnej. Wystawiane faktury obejmują całość należności związanych z odprowadzeniem nieczystości płynnych (zarówno ze strony najemców, jak i użytkowników budynków gospodarczych). Budynki gospodarcze są w tym zakresie opomiarowane. Miesięczna należność z tytułu opłat za odprowadzanie nieczystości stałych wyliczana jest jako różnica między całkowitym zużyciem na nieruchomości pomniejszonym o zużycie opomiarowanych budynków, a tak uzyskana wartość dzielona jest przez ilość lokatorów w budynku mieszkalnym. Zazwyczaj w skali roku wskazania zaliczkowe wymagają korekty i dopłaty rzędu około 300 złotych z uwagi na większe zużycie niż wcześniej prognozowane.

(zeznania świadka M. G. k.148, umowa o zarządzanie k.21)

Pismem z dnia 7 listopada 2013 roku W. G. wezwał Miasto Ł. do dostarczenia P. B. (2) lokalu socjalnego oraz uiszczenia kwoty 462,50 złotych miesięcznie tytułem odszkodowania do dnia 10 każdego miesiąca za każdy miesiąc braku realizacji obowiązku. W odpowiedzi z dnia 4 grudnia 2013 roku uzyskał informację, że wniosek dotyczący przyznania lokalu socjalnego został przyjęty do realizacji.

(pismo z dnia 7 listopada 2013 roku k.11 – 12, pismo z dnia 4 grudnia 2013 roku k.13)

Pismem z dnia 15 maja 2015 roku (doręczonym w tym samym dniu) W. G. wezwał Miasto Ł. do zapłaty kwoty 9.085,93 złotych tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego P. B. (2) za okres od dnia 21 listopada 2013 roku do dnia 31 maja 2015 roku w terminie 3 dni od dnia otrzymania wezwania. Żądanie obejmowało kwoty : 8.226,33 złotych tytułem czynszu oraz 859,60 złotych tytułem opłat eksploatacyjnych.

W odpowiedzi z dnia 22 maja 2015 roku Miasto Ł. odmówiło spełnienia świadczenia.

(pismo z dnia 15 maja 2015 roku k.16, pismo z dnia 22 maja 2015 roku k.17)

Pismem z dnia 19 sierpnia 2015 roku (doręczonym w dniu 21 sierpnia 2015 roku) W. G. wezwał Miasto Ł. do zapłaty kwoty 851 złotych tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego P. B. (2) za okres od dnia 1 czerwca 2015 roku do dnia 31 lipca 2015 roku. Żądanie obejmowało jedynie wysokość czynszu.

W odpowiedzi z dnia 4 września 2015 roku Miasto Ł. odmówiło spełnienia świadczenia.

(pismo z dnia 19 sierpnia 2015 roku k.18, pismo z dnia 4 września 2015 roku k.19)

Pismem z dnia 22 stycznia 2016 roku (doręczonym w tym samym dniu) W. G. wezwał Miasto Ł. do zapłaty kwoty 93,12 złotych tytułem odszkodowania obejmującego poniesione w okresie od dnia 1 czerwca 2015 roku do dnia 31 lipca 2015 roku opłaty eksploatacyjne związane z lokalem numer (...) przy ulicy (...).

(pismo z dnia 22 stycznia 2016 roku k.20)

Powyższy stan faktyczny ustalony został w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy, w szczególności zeznania świadka M. G., załączoną do akt sprawy dokumentację oraz opinie pisemną, uzupełniającą pisemną i uzupełniającą ustną biegłego z zakresu czynszów, których ostateczne konkluzje nie były kwestionowane przez żadną ze stron.

Przeprowadzona w toku niniejszego postępowania dowodowego opinia biegłego pozostawała spójna, logiczna i odpowiadała wyczerpująco na zakreśloną tezę dowodową. W ramach uzupełniających pisemnej i ustnej opinii ekspert odniósł się szczegółowo do zarzutów stawianych przez obie strony, a przy tym uzasadnił przyjętą metodologię dla sformułowanych wniosków końcowych. Uwzględniając przy tym wiedzę posiadaną przez biegłego, długoletnie doświadczenie w opracowywaniu opinii na potrzeby postępowań sądowych oraz samą jej treść, Sąd nie znalazł podstaw do deprecjonowania jej wartości dowodowej. Niemniej jednak warto zaznaczyć, że zadaniem biegłego było określenie wysokości czynszu możliwego do uzyskania w okresie objętym żądaniem pozwu przy założeniu, że znalazłaby się osoba faktycznie zainteresowana zawarciem takiej umowy. Inną kwestią pozostaje natomiast to, czy zgromadzony materiał dowodowy potwierdzał taką możliwość. Innymi słowy, czy ostatecznie określona przez eksperta kwota stanowiła dochód faktycznie możliwy do uzyskania przez powoda, czy też wartość jedynie teoretyczną bądź hipotetyczną. Kwestia ta będzie jednak poddana szerszemu omówieniu w dalszej części rozważań.

Na marginesie należy zaznaczyć, że wbrew stanowisku pozwanej brak było podstaw do nieuwzględnienia w ramach materiału dowodowego potwierdzeń dokonania przelewów na rachunki bankowe w związku z uiszczaniem opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Stosownie do treści art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Prawo Bankowe (Dz.U.2016, poz. 1988 t.j.) oświadczenia woli związane z dokonywaniem czynności bankowych mogą być składane w postaci elektronicznej. Jeżeli ustawa zastrzega dla czynności prawnej formę pisemną, uznaje się, że

czynność dokonana w formie, o której mowa w ust. 1, spełnia wymagania formy pisemnej także wtedy, gdy forma została zastrzeżona pod rygorem nieważności – art. 7 ust. 3. Uwzględniając przy tym fakt dokonania transakcji na rachunek bankowy Urzędu Miasta Ł. związany z realizacją obowiązku uiszczania opłat z tytułu gospodarki odpadami komunalnymi brak było podstaw do wymagania od strony powodowej poświadczenia wskazanych wydruków komputerowych za zgodność z oryginałem (art. 129 § 2 k.p.c.).

Sąd Rejonowy zważył, co następuje :

Powództwo podlegało oddaleniu w całości.

Podstawa materialnoprawna żądania opierał się na treści art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2014, poz. 150 j.t.) w związku z art. 417 k.c. Przesłanką odpowiedzialności gminy jest niedostarczenie lokalu socjalnego osobie uprawnionej do jego otrzymania na mocy prawomocnego orzeczenia sądu, powstanie po stronie właściciela szkody, a także związek przyczynowy pomiędzy tymi dwiema okolicznościami.

W realiach niniejszej sprawy bezspornym pozostawał fakt, że w okresie objętym żądaniem pozwu pozwana nie złożyła osobie uprawnionej na mocy wyroku z dnia 30 października 2013 roku oferty zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, zaś P. B. (1) zajmował lokal i nie uiszczał żadnych opłat z tego tytułu na rzecz właściciela. Zaktualizowała się zatem pierwsza z przesłanek odpowiedzialności Miasta Ł..

Przechodząc do analizy drugiej z przesłanek odpowiedzialności warto wskazać, że gmina odpowiada jedynie za normalne, dające się przewidzieć, następstwa swojego zaniechania, a naprawienie szkody obejmuje straty, które poniósł właściciel lokalu, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby gmina we właściwym czasie zaoferowała osobom uprawnionym lokal socjalny (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2008 roku, III CZP 46/2008, L..pl nr (...)). W przedmiotowej sprawie powód upatrywał źródła poniesionej szkody w faktycznym braku możliwości wynajmu pomieszczenia zajmowanego przez osoby eksmitowane. Dlatego też niezbędnym okazało się rozważenie, czy W. G. na skutek bezprawnego zaniechania ze strony Gminy (niedostarczenie lokalu socjalnego) utracił korzyści (lucrum cessans) związane z brakiem możliwości wynajęcia pomieszczenia.

W myśl § 2 art. 361 k.c. szkoda polega albo na stracie, którą poniósł poszkodowany (damnum emergens), albo na pozbawieniu go korzyści, które mógłby uzyskać, gdyby mu szkody nie wyrządzono (lucrum cessans). Przy czym zgodnie z zasadą ciężaru dowodu (art. 6 k.c.) to powód winien wykazać okoliczności związane z utraconymi korzyściami, a więc fakty, z których wywodzi dla siebie korzystne skutki prawne.

Szkoda związana z utraconymi korzyściami ma zawsze charakter hipotetyczny. Aczkolwiek ustalenie szkody w postaci utraconych korzyści jest hipotetyczne, to jednak szkoda taka musi być przez poszkodowanego wykazana z tak dużym prawdopodobieństwem, aby uzasadniała ona w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 1979 roku, II CR 304/79, OSNCP 1980, nr 9, poz. 164, z glosą A. Szpunara, PiP 1981, nr 11-12, s. 142, oraz z omówieniem J. Ławrynowicza, NP 1981, nr 9, s. 115, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 21 czerwca 2013 roku, sygn. V ACa 201/13, Lex nr 1342264, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 14 sierpnia 2015 roku, I ACa 210/15, Lex nr 1797168).

Utracone korzyści (lucrum cessans) obejmują wartość aktywów, które nie weszły do majątku wskutek zdarzenia wyrządzającego szkodę, oraz wartość pasywów, które się wskutek tego zdarzenia nie zmniejszyły. Panuje zgoda co do tego, że powinno się tu brać pod uwagę tylko te korzyści, które z wysokim prawdopodobieństwem znalazłyby się w majątku poszkodowanego. Jeśli to prawdopodobieństwo jest niższe, występuje przypadek tzw. szkody ewentualnej (utruty szansy na uzyskanie korzyści), która nie podlega naprawieniu (por. M. Kaliński, *Szkoda na mieniu...*, s. 284 i n.; K. Zagrobelny, *W sprawie szkody...*, s. 571 i n.).

Uwzględniając treść powyższych rozważań, a także wyniki przeprowadzonego postępowania dowodowego Sąd uznał, że wykazywana przez powoda szkoda ma charakter jedynie ewentualny. Szereg okoliczności przemawia bowiem za

stwierdzeniem, że możliwość faktycznego wynajmu spornego lokalu w okresie objętym żądaniem pozwu była daleka od wysoko prawdopodobnej.

Po pierwsze, określenie przez biegłego z zakresu czynszów wysokości możliwego do uzyskania czynszu w okresie od dnia 21 listopada 2013 roku do dnia 31 lipca 2015 roku nie prowadzi jeszcze do automatycznego stwierdzenia, że powód byłby w stanie wynająć sporny lokal na wolnym rynku. Kwestia ta podlega bowiem ostatecznej ocenie ze strony Sądu na podstawie całokształtu zgromadzonego materiału dowodowego przy uwzględnieniu zasad doświadczenia życiowego, prawidłowego rozumowania oraz wskazań wiedzy

Istotnym pozostaje fakt, że w dniu dokonywania oględzin nieruchomości lokal numer (...) nie został udostępniony, co umożliwiło faktyczną ocenę jego stanu technicznego. Brak jest przy tym podstaw do stwierdzenia, że pomieszczenie zajmowane jest nadal przez byłego lokatora. Z zeznań świadka M. G., co ważne osoby zajmującej się administracją nieruchomości przy ulicy (...) wynika wprost, że od kwietnia 2016 roku budynek nie jest przez nikogo zamieszkały. W dalszej kolejności należy podkreślić, że dostęp do klatki schodowej budynku był utrudniony, a oględziny innych lokali wewnątrz budynku były możliwe tylko dlatego, że obecny podczas czynności W. G. używając siły fizycznej utorował dostęp do wnętrza budynku.

Po drugie, stan techniczny samej nieruchomości został oceniony jako ledwie dostateczny, a sam budynek jako nadający się do kapitalnego remontu, a raczej wyburzenia. Okoliczność ta niewątpliwie rzutuje na ocenę możliwości wynajęcia lokalu mieszkalnego na wolnym rynku, nawet przy przyjęciu swego rodzaju paradoksu (...) rynku nieruchomości i poszukiwania przez najemców lokali o stosunkowo niskim standardzie. Nie można przy tym pominąć stwierdzenia biegłego zawartego w uzupełniającej ustnej opinii (k.159), z którego wprost wynika, że na dzień 29 lipca 2016 roku stan techniczny nieruchomości wykluczał możliwość generowania przez nią jakiegokolwiek dochodu. Sąd nie stracił z pola widzenia faktu, że żądanie pozwu obejmuje okres od dnia 21 listopada 2013 roku do dnia 31 lipca 2015 roku (zatem 1 – 3 lata przed dokonaniem oględzin), niemniej jednak trudno przyjąć, że niemalże 100 – letnia nieruchomość (data budowy : 1900 – 1920) uległa tak znaczącej dewastacji na przestrzeni ostatnich 3 lat. Okoliczność tą potwierdzają chociażby zeznania świadka M. G., która od grudnia 2013 roku (początek współpracy z powodem) nie zaobserwowała jakichkolwiek prac remontowych, czy odświeżających, a przy tym, co najważniejsze, prób wynajęcia lokali mieszkalnych na wolnym rynku. Przeciwnie wręcz, stwierdziła, że liczba lokatorów stopniowo malała, a nieruchomość nie prezentuje takiego stanu, który zachęcałby kogokolwiek do zamieszkania w niej (k.147). W tych realiach należy zatem uznać, kierując się zasadami doświadczenia życiowego oraz prawidłowego rozumowania, że nieruchomość pomimo sukcesywnego postępu jej degradacji nie odbiega znacząco swym stanem technicznym od okresu objętego żądaniem pozwu, a stan ten stanowi istotną przeszkodę w generowaniu z niej zysku poprzez znalezienie potencjalnych najemców zarówno w tym czasookresie, jak i po opuszczeniu lokali, w tym spornego numer 2, przez dotychczasowych lokatorów. Fakty przeciwne winny zostać udowodnione przez powoda, przy czym pomimo przysługującej mu inicjatywy dowodowej nie zaoferował środków dowodowych, które prowadziłyby do wniosków odmiennych np. dokumentacji zdjęciowej z poprzednich lat, zeznań świadka P. B. (1), oferty najmu choćby jednego z lokali w ramach budynku mieszkalnego przy ulicy (...), czy też potwierdzenia zawarcia transakcji dotyczącej lokalu o zbliżonym standardzie, lokalizacji i wyposażeniu.

Po trzecie, o ile brak dostępu do miejskiej sieci kanalizacyjnej, a także niski standard pomieszczenia i jego wyposażenia, mogą nie być czynnikami wykluczającymi najem lokalu, o tyle brak dopływu wody (co najmniej od grudnia 2013), a więc podstawowego medium taką okolicznością w ocenie Sądu pozostaje. Odwołując się ponownie do zasad doświadczenia życiowego, trudno uznać, aby w realiach XXI wieku oraz realiach aglomeracji miejskiej, jakakolwiek osoba zdecydowała się wynająć lokal pozbawiony dostępu do bieżącej wody. W toku niniejszego postępowania nie zostały przedstawione jakiegokolwiek okoliczności, które potwierdzałyby fakt przeciwny. W ramach uzupełniającej ustnej opinii biegły wskazał, co prawda, że brak instalacji wodno – kanalizacyjnej nie jest przeszkodą dla wynajmu lokalu, przy czym nie dysponował przykładem takiej transakcji w okresie ostatnich 12 – 18 miesięcy (a więc od około 1 stycznia 2016 roku). Oczywiście nie oznacza to jak stwierdził ekspert, że takie umowy nie są zawierane. Przyjmując

jednak dostęp do bieżącej wody jako minimalny standard lokalu mieszkalnego, próba wykazania możliwości jego wynajęcia w realiach wolnego rynku winna być poprzedzona stosownymi dowodami, których w toku procesu zabrakło.

Po czwarte, zamieszkiwanie byłego lokatora w lokalu numer (...) w okresie objętym żądaniem pozwu nie oznacza automatycznie, że lokal mógłby być przedmiotem obrotu. Z tym założeniem ze strony biegłego (k.159) nie sposób się zgodzić. Warto jedynie przypomnieć, że poszczególni lokatorzy dobrowolnie opuszczali nieruchomości przy ulicy (...), a jeden z nich z uwagi na otrzymanie lokalu socjalnego. Równolegle, zwolnione lokale nie zostały zajęte przez nowych mieszkańców. Należy zatem przyjąć, że P. B. (1) do momentu wyprowadzki (podobnie jak i inni lokatorzy) nie miał faktycznej możliwości zamieszkania w innym miejscu, a przez to realizował swoje potrzeby mieszkaniowe w ramach budynku mieszkalnego przy ulicy (...) do momentu, gdy pozostawało to niezbędną koniecznością. W żadnej jednak mierze to dalsze zajmowanie lokalu nie przekłada się na stwierdzenie, że przy hipotetycznym jego opuszczeniu z dniem uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego właściciel wynająłby lokal numer (...) na wolny rynku i generował z tego tytułu dochód.

Na koniec należy wyraźnie zaznaczyć, że określona przez biegłego w ramach przygotowanej ekspertyzy stosunkowo niska stawka czynszu, jaka mogłaby zostać uzyskana przez właściciela (poniżej 5 złotych za 1m²) nie przesądza również o możliwości wynajmu lokalu. Dokonując poszczególnych wyliczeń biegły odniósł się do parametru wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Miasta Ł., co wydaje się uzasadnionym wobec braku dysponowania transakcjami dotyczącymi lokali o podobny standardzie. Niemniej jednak w realiach tej konkretnej sprawy pozostaje to niewystarczające do stwierdzenia, że właściciel uzyskiwałby z lokalu jakikolwiek dochód. Nie jest bowiem spornym sama wysokość czynszu (nieprzekraczająca 200 złotych) za lokal o powierzchni 37m², a możliwość rzeczywistego zainteresowania ze strony potencjalnego najemcy wobec stanu technicznego nieruchomości, standardu i wyposażenia lokalu, a także dostępności podstawowych mediów.

Powyższe okoliczności poddają w wątpliwość tezę o wysokim prawdopodobieństwie wynajmu spornego lokalu stanowiącego własność powoda. Możliwość taka nie jest oczywiście całkowicie wykluczona, nie mniej jednak wobec podniesionych argumentów, szanse jej wystąpienia ulegają wyraźnemu zmniejszeniu. Stosownie zaś do ugruntowanych poglądów judykatury i przedstawicieli doktryny szkoda w postaci tzw. *lucrum cessans* musi być przez poszkodowanego wykazana z tak dużym prawdopodobieństwem, aby uzasadniała ona w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła. W niniejszym postępowaniu prawdopodobieństwo to nie zostało przez powoda wykazane w takim stopniu, aby uzasadniało przyjęcie, że poniósł on szkodę z tytułu braku możliwości wynajmu lokalu zajmowanego przez osobę eksmitowaną, której pozwana winna zapewnić lokal socjalny.

Wobec braku wykazania jednej z przesłanek warunkujących odpowiedzialność gminy na gruncie art. 18 ust. 5 u.o.p.l. powództwo podlegało oddaleniu jako nieudowodnione.

Powyższe rozstrzygnięcie czyni niezadany żądanie zarówno w zakresie roszczenia z tytułu czynszu, jak i opłat eksploatacyjnych. Koniecznym jednak pozostaje wskazanie, że powód nie udowodnił, poza wysokością opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi (uchwały Rady Miejskiej w Ł.), wysokości kosztów poniesionych w związku z odprowadzaniem nieczystości płynnych. Wyliczenia sporządzone przez zarządcę nieruchomości (k.29 i 68) nie podlegały jakiegokolwiek weryfikacji, a ich treść była przedmiotem sporu. Świadek M. G. wyjaśniła co prawda przyjętą metodologię określenia poszczególnych wartości miesięcznych, jednakże brak przedłożenia zestawienia ilości lokatorów zajmujących budynek mieszkalny oraz danych dotyczących faktycznego zużycia ze strony podmiotów zajmujących budynki gospodarcze nie pozwala na jednoznaczne ustalenie, czy dochodzone przez powoda należności odpowiadają rzeczywistemu stanowi rzeczy. Kwestia ta pozostawała jednak drugorzędna wobec nie wykazania możliwości wynajęcia spornego lokalu na wolnym rynku nieruchomości.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik. Pozwana poniosła w niniejszym postępowaniu koszty zastępstwa prawnego w wysokości 4.800 złotych (§ 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych, w

brzmieniu sprzed nowelizacji z dnia 3 października 2016 roku – Dz.U. 2016, poz. 1667) i taka też kwota została przyznana na jej rzecz od W. G..

W toku niniejszego postępowania wygenerowane zostały również koszty sądowe, które tymczasowo poniósł Skarb Państwa w kwocie 273,80 złotych tytułem wynagrodzenia biegłego (k.131). Uwzględniając treść art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz zasadę ponoszenia kosztów procesu w niniejszej sprawie Sąd nakazał pobrać od powoda kwotę 273,80 złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie zwrotu na rzecz powoda nadpłaconej części opłaty od skargi na orzeczenie referendarza sądowego oparte zostało na treści art. 80 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. W myśl art. 25 ust. 2 ustawy opłatę od skargi na orzeczenie referendarza pobiera się w wysokości opłaty od wniosku o wydanie tego orzeczenia, nie więcej jednak niż 100 złotych. Z tych względów koniecznym pozostało zwrócenie na rzecz W. G. kwoty 6 złotych jako różnicy między opłatą pobraną (106 złotych), a faktycznie należną (100 złotych).