

Sygn. akt I C 407/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 października 2018 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Jacek Głowacz

Protokolant: st. sekr. sąd. Wojciech Charciarek

po rozpoznaniu w dniu 18 października 2018 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

spółki komandytowej w R.

przeciwko Miastu Ł.

o zapłatę

1) oddała powództwo;

2) zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w R. na rzecz Miasta Ł. kwotę 1.800 (tysiąc osiemset) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 407/17

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 19 kwietnia 2017 r. powód (...) sp. z o.o. sp. k. w R. wniosła o zasądzenie od pozwanego Miasta Ł. kwoty 5.271,89 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 21 lutego 2017 r. do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. Roszczenie o zapłatę obejmuje odszkodowanie za niedostarczenie przez pozwanego lokalu socjalnego osobie zajmującej bez tytułu prawnego lokal nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w Ł. o powierzchni użytkowej 38,66 m² w okresie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 12 grudnia 2016 r., a ponadto o zasądzenie kosztów procesu. /pозew- k. 2-6/

W sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwany wniósł o wezwanie w oparciu o art. 84 k.p.c. do udziału w niniejszym postępowaniu w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanej S. W. (1). Pozwany wskazał, że przyjęta przez stronę powodową stawka czynszu jest wygórowana, a nadto, przy jego wyliczeniu nie została uwzględniona tzw. efektywność najmu. Pozwany zakwestionował również jako nieudowodnioną wysokość odszkodowania odpowiadającego opłatom należnym wspólnocie mieszkaniowej oraz podniósł, iż brak jest informacji, w jakim stanie technicznym był lokal w okresie dochodzonym pozwem, co uniemożliwiało ustosunkowanie się pozwanemu do żądań powoda, a w szczególności do poniesionej przez powoda szkody z tytułu opłat eksploatacyjnych. /sprzeciw- k. 80-81/

W dalszym toku procesu pozwany, opierając się również na treści opinii biegłego, zakwestionował twierdzenia powoda, zgodnie z którymi lokale w budynku na terenie nieruchomości nadawały się do zamieszkania. /protokół- k. 160/

Sąd ustalił:

Powodowa spółka jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). /wydruk treści kw- k. 10-16/

W dniu 31 października 1985 r. pomiędzy Rejonem (...) nr III przy ul. (...) S. W. (1) została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 10 m², wyposażonego w instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną. /umowa o najem lokalu mieszkalnego- k. 26-29/

Powierzchnia użytkowa przedmiotowego lokalu została określona na 38,66 m². /protokół zdawczo-odbiorczy przekazania nieruchomości- k. 90; protokół wymiarowy (...)- k. 96-97; wezwanie przedsądowe- k. 98; powiadomienie- k. 100/

Prawomocnym wyrokiem z dnia 23 maja 2005 r. wydanym w sprawie o sygn. akt XIX C 442/04 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi nakazał S. W. (2) opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) wraz ze wszystkimi rzeczami oraz orzekł o uprawnieniu pozwanego do lokalu socjalnego, jednocześnie nakazując wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu przedstawienia pozwanemu oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. /wyrok- k. 24/

Pozwany w dniu 12 grudnia 2016 r. wydał dla pozwanego S. W. (1) skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. /pismo (...) k. 32/

Pismem z dnia 13 lutego 2017 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego dla S. W. (1). /wezwanie do zapłaty- k. 75-76/

Pozwany odmówił wypłaty odszkodowania wskazując, że podstawa jego wypłaty może być wyłącznie prawomocne orzeczenie sądu wydane w postępowaniu cywilnym. /pismo- k. 78/

Nieruchomość przy ul. (...) w Ł. jest nieruchomością zabudowaną pochodzącą z trzeciej dekady ubiegłego wieku (ok. 1925 r.), trzypiętrowym, murowanym, podpiwniczonym, z poddaszem użytkowym, wielolokalowym budynkiem mieszkalnym (obejmującym front oraz lewą i prawą oficynę).

Budynek mieszkalny został zakupiony przez powoda w złym stanie technicznym. Wymagał przeprowadzenia generalnego remontu i modernizacji, w celu przebudowy dużych mieszkań na mniejsze. Już w dniu 8 czerwca 2009 r. AN (...) poinformowała (...), że budynek został wyłączony z użytkowania i rozpoczął się proces wykwaterowywania najemców.

W dniu oględzin dokonywanych przez biegłego, tj. w dniu 11 grudnia 2017 r. część budynku objęta była szeroko zakrojonymi robotami budowlanymi prowadzonymi od 2015 r. Podwórze nieruchomości było praktycznie w całości wypełnione gruzem oraz materiałami budowlanymi.

Z uwagi na nieistnienie już większości lokali mieszkalnych nie można było ustalić, czy przedmiotowy lokal nr (...) jeszcze istnieje, oraz czy jego powierzchnia została włączona do powierzchni nowopowstającego podziału mieszkań. W związku z tym nie było możliwości dokonania oględzin już nieistniejącego mieszkania nr (...). Wyburzone zostały ścianki działowe lokali, ścianki nośne, stropy. Lokale, a wśród nich przedmiotowy lokal nr (...) fizycznie nie istniały.

W konsekwencji nie było możliwości wynajmu lokalu nr (...), natomiast w warunkach permanentnego zagrożenia życia w związku z prowadzonym remontem w latach 2015-2018, jak i uciążliwościami z tym związanymi, nie było możliwości wynajęcia jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego spośród tych, które zajmowane były przez osoby oczekujące na przydział lokalu socjalnego. Pomimo zaawansowania prac budowlanych powód nie dysponował pozwoleniem na

budowę, ani harmonogramem prowadzonych prac. /opinia biegłego z zakresu wyceny czynszów- k. 112-122, 150-152, 165-169; dokumentacja fotograficzna- k. 140-148; zeznania Ł. W.- k. 161/

Na terenie przedmiotowej nieruchomości zawierano umowy najmu wyremontowanych lokali od dnia 20 września 2016 r. Żadna z przedmiotowych umów nie dotyczyła lokalu noszącego uprzednio nr 14. Lokal nr (...), który dotyczyła umowa z dnia 23 czerwca 2017 r. to inny lokal. Zbieżność nr wynika ze zmiany numeracji lokali po remoncie. Lokale znajdujące się w klatce schodowej, gdzie miesiło się mieszkanie zajmowane przez S. W. (1) są wynajmowane od października 2018 r. /umowy- k. 159; zeznania Ł. W.- k. 161/

Oplaty na rzecz wspólnoty mieszkaniowej były w całości pokrywane przez powoda, który został obciążony przez Zakład (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. z tytułu doprowadzenia wody i odprowadzenia ścieków na nieruchomości przy ul. (...) w Ł. na podstawie faktur:

- z dnia 23 marca 2016 r. kwotą 2.389,65 zł,
- z dnia 15 czerwca 2016 r. kwotą 2.588,12 zł,
- z dnia 27 września 2016 r. kwotą 2.759,19 zł,
- z dnia 15 grudnia 2016 r. kwotą 1.963,70 zł,
- z dnia 21 marca 2017 r. kwotą 1.912,38 zł.

Jednocześnie od dnia 14 marca 2016 r. do dnia 1 czerwca 2016 roku liczba mieszkańców na nieruchomości wynosiła 25 osób, od dnia 1 czerwca 2016 r. do dnia 1 września 2016 r. wynosiła 22 osoby, od dnia 1 września 2016 r. do dnia 1 października 2016 r. - 13 osób, natomiast od dnia 1 października 2016 roku - 19 osób. /zestawienie należności- k. 33; zestawienie wpłat- k. 34; kartoteka konta i informacje o opłatach- k. 35; faktury i potwierdzenia wpłaty- k. 36-48/

W nieruchomości przy ul. (...) w Ł. zbiórka odpadów ma charakter selektywny, w związku z czym wysokość opłaty miesięcznej z tego tytułu wynosi 7 zł za osobę. /deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi- k. 49-74/

Powyższy stan faktyczny ustalony został w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy, w szczególności załączoną do akt sprawy dokumentacją oraz opinią pisemną, uzupełniającą pisemną i uzupełniającą ustną opinią biegłego z zakresu wyceny czynszów J. K., a także zeznania świadka Ł. W..

Opinia biegłego pozostawała spójna, logiczna i odpowiadała wyczerpująco na zakreślonej tezę dowodową. W ramach uzupełniającej opinii pisemnej i ustnej biegły szczegółowo odniósł się do stawianych zarzutów, a przy tym w sposób przekonujący uzasadnił przyjęte w opinii stanowisko co do braku możliwości uzyskania przez powoda czynszu najmu z przedmiotowego lokalu, powołując się na fakt, iż dokonywane przez powoda remonty stanowią w istocie samowolę budowlaną, a tym samym z uwagi na zagrożenie związane z przeprowadzanymi pracami remontowymi i modernizacyjnymi budynku, wynajem znajdujących się w nim lokali w ogóle nie jest możliwy. Należy wyeksponować, że zakres i brak możliwości udokumentowania prac remontowych w poszczególnych lokalach nie pozwala stwierdzić, że w okresie objętym pozwem lokal nr (...) (według dawnej numeracji) zajmowany przez S. W. (1) w ogóle istniał jako wydzielona izba lub zespół izb, a zatem czy nadawał się do zamieszkania przez inne osoby, np. przez potencjalnych lokatorów. Wskazują na to uwagi biegłego, w świetle których wiele lokali w trakcie remontu zostało pozbawionych ścian.

Strona powodowa w istocie przyznała, że nie dysponuje dokumentacją remontu. Takie oświadczenie powoda, iż przeprowadzane prace pozwolenia nie wymagają, nie może podawać w wątpliwość oceny poddanej w tym zakresie przez biegłego. W tym kontekście wniosek strony powodowej o dopuszczenie innego biegłego nie zasługiwał na uwzględnienie, przedmiotowa opinia nie zawierała bowiem uchybień powodujących konieczność zasięgnięcia opinii innego biegłego.

Mając to na uwadze Sąd postanowieniem z dnia 18 października 2018 r. oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego ds. wyceny czynszów.

Również postanowieniem z dnia 18 października 2018 r. Sąd oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka S. W. (1). Pozwany nie był w stanie wskazać aktualnego adresu świadka, który w toku procesu opuścił dotychczasowe miejsce zamieszkania. Wobec tego nie było celowe odroczenie rozprawy celem czynienia dalszych prób ustalenia adresu świadka tym bardziej, że w świetle treści opinii biegłego możliwe było merytoryczne zakończenie sporu. Należy na marginesie odnotować, że ciężarem dowodzenia był w tej sprawie obciążony przede wszystkim powód, który nie wniósł o dopuszczenie dowodu z zeznań tego świadka. W konsekwencji Sąd podjął decyzję o oddaleniu wniosku pozwanego o przesłuchanie świadka.

Sąd pominął zestawienia zaległości sporządzone przez powoda w zakresie, w jakim dotyczą miesięcznych należności z tytułu dostarczania wody i odprowadzania nieczystości. Powód nie wykazał, jaka część opłat z tytułu dostarczania wody i odprowadzania ścieków powinna obciążać byłego lokatora przy założeniu, że faktycznie zajmował on nadający się do zamieszkania dawny lokal (...) w okresie objętym pozwem. Lokal ten nie był opomiarowany za pomocą liczników wody, wobec czego siłą rzeczy wyliczenie należności obciążających tego i innych mieszkańców nieruchomości ma charakter wyłącznie ryczałtowy.

Nie jest również wiadome, czy były lokator korzystał z ciepłej wody dostępnej w sieci wodociągowej, czy posiadał własną instalację podgrzewania wody (np. bojler, terma).

Normy przeciętnego zużycia wody przewidziane w tabeli 1 stanowiącej załącznik do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr 8, poz. 70), przewidują, że w gospodarstwach domowych wyposażonych lokalne źródło ciepłej wody przeciętne zużycie wynosi 2,4-3 m³, a w przypadku dostawy wody z elektrociepłowni lub kotłowni – 4,2-5,4 m³ miesięcznie. Ponieważ sposób zaopatrywania lokalu w ciepłą wodę nie jest znany, nie ma możliwości zweryfikowania, ile wynoszą, i czy zostały przyjęte zasadnie normy przeciętnego zużycia przyjmowane dla lokalu celem wyliczenia ryczałtowej należności.

Warto przypomnieć, że zgodnie z art. 27 ust. 1, 4 i 5 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (obecny t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 328), ilość wody dostarczonej do nieruchomości ustala się na podstawie wskazania wodomierza głównego, a w przypadku jego braku - w oparciu o przeciętne normy zużycia wody. Ilość odprowadzonych ścieków ustala się na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych. W razie braku urządzeń pomiarowych ilość odprowadzonych ścieków ustala się na podstawie umowy jako równą ilości wody pobranej lub określonej w umowie. Powyższe reguły pozwalają na ustalenie wysokości opłat należnych z tytułu dostarczania wody do nieruchomości oraz odprowadzania ścieków powstałych na jej terenie, ale nie pozwalają na określenie w sposób precyzyjny opłat w odniesieniu do poszczególnych lokali. W tym zakresie ciężar udowodnienia wysokości szkody w inny sposób spoczywa w całości na stronie powodowej.

Powyższe uwagi dotyczą również opłaty abonamentowej wymienionej w fakturach (...) sp. z o.o., przy czym nie jest wiadome, czego opłata ta dotyczy. Jeżeli dotyczy rozliczenia dostaw wody i odprowadzania ścieków, nie jest znany sposób jej wyliczenia w odniesieniu do lokalu nr (...).

Na marginesie odnotować należy, że do faktur nie dołączono potwierdzeń zapłaty opisanych w nich należności. Strona powodowa nie wykazała zatem, że w tym zakresie poniosła wydatki, których częścią ma zostać obciążony pozwany jako obowiązany do wypłacenia odszkodowania.

Odnosząc się do opłat z tytułu wywozu odpadów wskazać należy, że wysokość stawki opłaty uzależniona jest od przyjętego sposobu zbiórki (selektywna lub nieselektywna). Zgodnie z § 1 pkt 2 uchwały nr LXXVII/1621/13 Rady Miejskiej w Ł. z dnia 13 grudnia 2013 r. w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawki tej opłaty dla nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy, wysokość opłaty przy zbiórce nieselektywnej wynosi 12 zł brutto za 1 mieszkańca, a przy zbiórce selektywnej – 7 zł brutto. W tej

sprawie rodzaj zbiórki odpadów został wprawdzie wykazany, jednakże nie jest pewne, czy były lokator lokalu nr (...) w ogóle zamieszkiwał w lokalu w okresie objętym pozwem. Z przyczyn opisanych powyżej świadek ten nie został w sprawie przesłuchany, zaś w świetle opinii biegłego brak podstaw do przyjęcia, iż lokal ten istniał jako wydzielona izba lub zespół izb (z uwagi na znaczny zakres remontu obejmujący m.in. wyburzanie ścian wewnętrznych budynku), a jeżeli istniał – czy nadawał się do zamieszkania. Jeżeli bowiem lokal nie nadawał się do zamieszkania, na co wskazuje zakres remontu nieruchomości, to nie mógł być zajmowany zarówno przez byłego lokatora, jak i potencjalnego nowego najemcę, a wobec tego wydatki powoda ponoszone na zbiórkę śmieci nie były celowe.

Sąd zważył:

Powództwo podlegało oddaleniu jako nieuzasadnione.

Zgodnie z art. 18 ust. 1-3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1234) w brzmieniu obowiązującym w 2016 r., osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, które odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby zajmującej lokal odszkodowania uzupełniającego. Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, odpłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

Natomiast zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy, jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 k.c. Stosownie do dyspozycji art. 417 § 1 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.

Przyjmuje się, że w ramach odszkodowania uzupełniającego właściciel lokalu może m.in. dochodzić należności stanowiących równowartość dostarczonych do lokalu mediów, a więc np. wody, gazu, elektryczności, czy zwrotu kosztów odbioru odpadów. Osoba eksmitowana nie może bowiem pozostawać w sytuacji korzystniejszej, aniżeli osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, która ponosi nie tylko opłaty za ten lokal, zwłaszcza czynsz, ale i opłaty za dostarczane do tego lokalu media.

Również roszczenie odszkodowawcze właściciela lokalu przeciwko gminie przewidziane w art. 18 ust. 5 ustawy w zw. z art. 417 k.c. obejmuje wynagrodzenie szkody w pełnej wysokości (vide postanowienie SN z dnia 25 czerwca 2008 r., III CZP 46/08, LEX; por. uchwała SN z dnia 16 maja 2012 r., III CZP 12/12, OSNC z 2012 r., nr 12, poz. 138).

W tej sprawie nie jest okolicznością sporną, że w okresie objętym żądaniem pozwu pozwany nie złożył osobie uprawnionej oferty zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Szkada powoda musi jednak zostać wykazana i pozostawać w adekwatnym związku przyczynowym z zaniechaniem pozwanego.

Mając na uwadze wyniki przeprowadzonego postępowania dowodowego, Sąd uznał, że poniesienie szkody w jakiegokolwiek części (w zakresie możliwego do uzyskania czynszu najmu, jak i w zakresie kosztów dostaw wody, odprowadzania ścieków i zbiórki odpadów) nie zostało wykazane, ani nawet uprawdopodobnione.

Po pierwsze, biegły w swej opinii sporządzonej na potrzeby niniejszego postępowania wskazał, iż na przedmiotowej nieruchomości przeprowadzane są prace modernizacyjno-budowlane w sposób sprzeczny z przepisami prawa budowlanego, tzn. bez wymaganej prawem dokumentacji - pozwoleń budowlanych i harmonogramów, zwłaszcza, iż zakres prac remontowych obejmuje w zasadzie przebudowę budynku poprzez naruszenie jego elementów konstrukcyjnych oraz zmianę powierzchni i struktury lokali, co ma bezpośredni wpływ na brak możliwości wynajęcia omawianego lokalu. Ponadto w ocenie biegłego stan wyburzenia elementów nośnych budynku zagraża bezpieczeństwu jego mieszkańców. Z powyżej przedstawioną opinią należy się zgodzić. W żaden sposób jej trafności nie przekreśla fakt,

iż na omawianej nieruchomości lokale są w faktycznie wynajmowane, choć ich wynajem możliwy był po zakończeniu remontu poszczególnych kokali. Wynajem ten dotyczy przy tym wyłącznie lokali znajdujących się w lewej oficynie budynku, a nie lokali w oficynie prawej, gdzie znajdował się dawny lokal nr (...).

Należy w pełni podzielić pogląd biegłego, iż żaden racjonalny najemca nie zgodziłby się na najem lokalu w części budynku, co do której wiedziałby, że trwa w niej remont, polegający jak dotychczas, głównie na wyburzeniu dawnych elementów budynku, w tym elementów konstrukcyjnych prowadzony w sposób sprzeczny z prawem budowlanym i zasadami bezpieczeństwa mieszkańców. Przebywanie w tego rodzaju budynku szczególnie w trakcie trwających prac, skutkuje realnym niebezpieczeństwem dla życia i zdrowia. W omawianej sprawie istotnym jest również fakt, iż stan techniczny budynku, przebieg procesu remontu i zakres trwających prac, umieszczają sporny lokal poza zainteresowaniem potencjalnego najemcy. Zgodnie ze stanowiskiem biegłego, przy takim remoncie nie ma możliwości nie tylko wynajęcia lokalu, ale także zaprowadzenia do niego potencjalnego najemcy celem okazania mieszkania.

Po drugie, w realiach niniejszej sprawy, należy również zwrócić uwagę na definicję legalną lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów oraz w art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 716). Zgodnie z pierwszym z powołanych przepisów, przez lokal należy rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Natomiast zgodnie z drugim z powołanych przepisów, samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Zatem ażeby móc mówić o lokalu mieszkalnym niezbędnym jest jego wyodrębnienie za pomocą ścian. Odnosząc tę definicję do przedmiotowego lokalu nr (...) brak jest przesłanek dowodowych do stwierdzenia, że spełniał on powyższe wymogi, tj. stanowił wyodrębniony lokal mogący służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

W czasie oględzin na przedmiotowej nieruchomości biegły nie mógł ustalić czy przedmiotowy lokal jeszcze istnieje, gdyż ściany budynku wyodrębniające poszczególne lokale zostały systematycznie wyburzone, a w ich miejsce powstał nowy podział mieszkań.

Tym bardziej niemożliwym jest wynajem któregokolwiek z mieszkań znajdujących się w budynku objętym prowadzonymi robotami, a co za tym idzie należy podzielić stanowisko biegłego, iż nie ma i nie było jakiegokolwiek możliwości uzyskania czynszu z tytułu domniemanego wynajmu lokalu.

Reasumując, w pełni należy podzielić stanowisko, iż w okresie od 1 stycznia 2016 r. do 12 grudnia 2016 r., z uwagi na stan techniczny budynku, brak potwierdzenia wyodrębnienia samego lokalu i uciążliwość trwających prac na nieruchomości uniemożliwiło jego wynajęcie osobom trzecim. Ponadto, zgodnie z przyjętą przez właściciela nieruchomości praktyką, którą potwierdził sam zarządca nieruchomości, niewyremontowane lokale w ogóle nie są przez stronę powodową oferowane na wynajem. Natomiast przeznacza się je do obrotu po ich wyremontowaniu i podzieleniu na mniejsze lokale.

W związku z powyższym szkodę powoda należy ocenić co najwyżej jako szkodę ewentualną. W tych okolicznościach poniesienie straty w postaci utraconego czynszu najmu jest bowiem uzależnione nie tylko od wyprowadzenia się dotychczasowych lokatorów, ale także udanego ukończenia prac remontowych. Ta ostatnia okoliczność w świetle opinii biegłego złożonej w niniejszej sprawie stwierdzającej zagrożenia konstrukcyjne dla omawianego budynku wynikające z samowolnego przeprowadzenia remontu, nie jest okolicznością, której prawdopodobieństwo uznać można za graniczące z pewnością. Niemniej nawet pomijając te obiekty dotyczące bezpieczeństwa przeprowadzonego remontu, stwierdzić należy, iż ciąg zdarzeń, które muszą nastąpić pomiędzy spełnieniem swojego obowiązku przez stronę pozwaną, a wynajęciem lokalu przez stronę powodową był na tyle rozległy, że po stronie powodowej w związku z nieuzyskaniem czynszem najmu mówić można jedynie o utraconej szansie osiągnięcia korzyści, nie zaś o samej utraconej korzyści.

Niezasadnym jest również żądanie tytułem odszkodowania w zakresie nieuiszczenia przez eksmitowanego lokatora opłat eksploatacyjnych w omawianym okresie. Zgodnie bowiem z art. 18 ust. 5 powołanej już ustawy o ochronie praw

lokatorów odszkodowanie obejmujące omawiane opłaty należy się właścicielowi mieszkania w zależności od tego, czy w realiach konkretnej sprawy miałyby możliwość ich uzyskania od potencjalnego najemcy obok czynszu najmu.

Jak już wskazano w ramach oceny dowodów, powód nie wykazał poniesienia szkody także w zakresie kosztów dostarczania wody, odprowadzania ścieków i zbiórki odpadów. Wyliczenie szkody w tym zakresie nie zostało poparte wiarygodnym i wolnym od wątpliwości wyliczeniem rzeczywistej szkody. Szkodę tę ujmować należy co najwyżej jako wyliczoną ryczałtowo, co nie może prowadzić do uznania ją jako wykazaną. Gdy chodzi o koszty ponoszone w związku ze zbiórką odpadów, trudno uznać tego rodzaju koszty za celowe i uzasadnione, skoro brak jest pewności, że były lokator w ogóle zajmował nadający się do zamieszkania lokal w okresie objętym pozwem.

Mając na uwadze powyższe względy, powództwo podlegało oddaleniu w całości.

O kosztach procesu Sąd orzekła na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c. stosując zasadę odpowiedzialności za jego wynik. Pozwany poniósł koszty w kwocie 1.800,00 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego świadczonego przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego zgodnie z § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2018 r., poz. 265) w brzmieniu obowiązującym na datę wniesienia pozwu.