

Sygn. akt I C 408/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 czerwca 2018 roku

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

Przewodniczący: S.S.R. Bartosz Kasielski

Protokolant: aplikant aplikacji sędziowskiej P. K.

po rozpoznaniu w dniu 22 maja 2018 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowej z siedzibą w R.

przeciwko Miastu Ł.

o zapłatę

1. zasądza od Miasta Ł. na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowej z siedzibą w R. kwotę 671,03 zł (sześćset siedemdziesiąt jeden złotych 3/100) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot :

a) 643,03 zł (sześćset czterdzieści trzy złote 3/100) od dnia 21 lutego 2017 roku do dnia zapłaty;

b) 28 zł (dwadzieścia osiem złotych) od dnia 3 maja 2017 roku do dnia zapłaty;

2. oddala powództwo w pozostałej części;

3. zasądza od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowej z siedzibą w R. na rzecz Miasta Ł. kwotę 1.071,53 zł (jeden tysiąc siedemdziesiąt jeden złotych 53/100) tytułem kosztów procesu;

4. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych kwoty :

a) 643,55 zł (sześćset czterdzieści trzy złote 55/100) od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowej z siedzibą w R.;

b) 87,76 zł (osiemdziesiąt siedem złotych 76/100) od Miasta Ł..

Sygn. akt I C 408/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 kwietnia 2017 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w R. wystąpiła przeciwko Miastu Ł. o zapłatę kwoty 5.459,36 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 21 lutego 2017 roku do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego osobom zajmującym lokal mieszkalny numer (...), położony w Ł. przy ulicy (...) w okresie od dnia 1 września 2016 roku do dnia 28 lutego 2017 roku oraz przyznanie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że na wysokość dochodzonego roszczenia składają się kwoty : 4.257 złotych (tytułem utraconego czynszu najmu lokalu, przy przyjęciu stawki najmu w kwocie 11 złotych za metr kwadratowy lokalu) oraz 1.202,36 złotych (tytułem należności za gospodarowanie odpadami komunalnymi w kwocie 168 złotych oraz odbiór ścieków i dostawę zimnej wody w kwocie 1.034,36 złotych).

(pozew k.2 – 6)

Nakazem zapłaty z dnia 25 kwietnia 2017 roku referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz zapłaty k.76)

W sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 12 maja 2017 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 złotych, brak informacji o stanie technicznym lokalu i standardzie jego wykończenia, nieuwzględnienie tzw. współczynnika efektywności czynszu najmu w okresie objętym żądaniem pozwu. Nadto podniósł, że na wypadek wykazania w toku postępowania, iż w spornym okresie lokatorzy lokalu nr (...) nie zamieszkiwali w nim, Miasto Ł. kwestionuje także szkodę powódki z tytułu opłat eksploatacyjnych.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k. 78 – 79)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny :

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w R. jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,1599 ha, położoną w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(odpis księgi wieczystej nr (...) k.10 – 16)

Wyrokiem z dnia 3 lutego 2005 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie sygn. akt XIX C 134/04 nakazał E. J., K. J., D. J. i J. J. opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz ze wszystkim rzeczami przynajmniej ww. osobom uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Miasto Ł. występowało w powyższej sprawie w charakterze powoda.

(wyrok z dnia 3 lutego 2005 roku k.24)

Lokal nr (...) przy ul. (...) w Ł. ma powierzchnię 64,5 m², w tym powierzchnię mieszkalną (...) m².

(umowa najmu k.27)

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w R. została obciążana przez Zakład (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. z tytułu doprowadzania wody i odprowadzania ścieków do nieruchomości przy ul. (...) w Ł. na podstawie faktur :

- z dnia 27 września 2016 roku kwotą 2.759,19 złotych,

- z dnia 15 grudnia 2016 roku kwotą 1.963,70 złotych,

- z dnia 21 marca 2017 roku kwotą 1.912,38 złotych.

Jednocześnie w okresie od 1 września 2016 roku do dnia 1 października 2016 roku liczba mieszkańców na nieruchomości wynosiła 13 osób, zaś od 1 października 2016 roku 19 osób.

(zestawienie należności k.30, faktury i potwierdzenia wpłaty k.32 – 45)

W nieruchomości przy ul. (...) w Ł. zbiórka odpadów następuje w sposób 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.46 – 71)

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

Nieruchomość ta znajduje się w północnej pierzei ulicy (...), w odległości ok. 200 m od ulicy (...) i od ulicy (...) i ok. 400 m od ulicy (...) w sąsiedztwie punktów handlowych, usługowych i przystanków komunikacji miejskiej.

W dniu 24 października 2014 roku na mocy umowy w formie aktu notarialnego Miasto Ł. zbyło swoje udziały w przedmiotowej nieruchomości poprzednikowi prawnemu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki Komandytowej z siedzibą w R.. Zwykle w treści aktu notarialnego zawarł oświadczenie, iż znajdujący się na nieruchomości budynek został zakwalifikowany do rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny. Zużycie budynku oszacowano bowiem na 78,07%.

Lokal mieszkalny nr (...) znajduje się na poddaszu (IV piętro) budynku prawej oficyny, do którego wejście prowadzi po wąskich schodach, w dniu dokonywania oględzin nieruchomości przez biegłego (26 września 2017 roku), zasypanych gruzem częściowo uniemożliwiający wchodzenie. Na klatce schodowej część otworów okiennych sięgających podłogi w dniu omawianych oględzin nie posiadała okien i była niezabezpieczona.

W dniu oględzin w całym budynku (na wszystkich kondygnacjach, a więc i na kondygnacjach budynku prawej oficyny, bezpośrednio przy schodach prowadzących do mieszkania nr (...)) trwały prace remontowe, podwórce zaś pokryte było stertami gruzu.

Lokal numer (...) ma 64,5 m² składa się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju i pomieszczenia WC. Stan techniczny i wygląd przedmiotowego lokalu należy ocenić jako niedostateczny/dostateczny minus z uwagi na m.in. pękający i przeciekający strop mieszkania.

W dacie oględzin mieszkanie pozbawione było dopływu wody oraz energii elektrycznej.

Zgodnie z Uchwałą nr LXXVII/1621/13 Rady Miejskiej w Ł. z dnia 13 grudnia 2013 roku w sprawie ustalenia metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawek tej opłaty w okresie od dnia 1 stycznia 2014 roku wynosiła : 7 złotych (zbiórka selektywna) oraz 12 złotych (zbiórka nieselektywna).

Przyjmując, iż w okresie od 1 września 2016 roku do 28 lutego 2017 roku trwał już remont prawej oficyny oraz odcięto dopływ wody do mieszkania nr (...), właściciel nieruchomości nie miał realnej możliwości wynajmu lokalu mieszkalnego nr (...) w tym okresie. Mając jednak na uwadze selektywny sposób zbiórki odpadów komunalnych w omawianej nieruchomości, poniósł on szkodę związaną z koniecznością uiszczania opłat za zbieranie i odbieranie odpadów w przedmiotowym okresie.

Przyjmując, iż w okresie od 1 września 2016 roku do 28 lutego 2017 roku trwał już remont prawej oficyny oraz nie odcięto dopływu wody do mieszkania nr (...), właściciel nieruchomości mógł wynająć lokal mieszkalny nr (...) za stawkę wynoszącą 5 złotych za metr kwadratowy lokalu za miesiąc, przy efektywności wynajmu na pułapie 85%. Właściciel mógłby wówczas uzyskać także zarówno czynsz najmu, jak i opłaty za wywóz śmieci i dostawę wody oraz odprowadzanie ścieków. Jednakże możliwość wynajmu przedmiotowego lokalu uzależniona była dodatkowo od

tego, czy właściciel nieruchomości posiada pozwolenie na przeprowadzony remont budynku wraz z harmonogramem prowadzonych prac remontowych umożliwiającym bezpieczne, choć uciążliwe korzystanie przez użytkowników przedmiotowego budynku ze znajdujących się w nim lokali. W przypadku braku takiego pozwolenia nie ma możliwości najmu lokali mieszkalnych w części budynku, w której znajduje się lokal nr (...). Panujące w nim warunki są bowiem niebezpieczne dla lokatorów.

(opinie pisemna, uzupełniająca pisemna oraz ustna uzupełniająca biegłego z zakresu wyceny czynszów k. 100 – 114, k.144 – 147, k.340 – 341)

W nieruchomości przy ul. (...) znajduje się około 60 lokali, z czego 20 jest wyremontowanych, 20 jest w trakcie remontu, zaś pozostałe 20 jest niezamieszkałych (niewyremontowanych). Właściciel kamienicy nie wynajmuje mieszkań przed ich remontem.

Wśród wynajmowanych lokali znajdują się lokale numer (...). Wszystkie one znajdują się w innej klatce niż lokal nr (...) i zostały wyremontowane przed zawarciem umowy najmu.

(zeznania Ł. W. k.325 – 327, umowy najmu wraz z załącznikami k.163 – 322)

W okresie od 1 września 2016 roku do 28 lutego 2017 roku w lokalu nr (...) położonym w Ł. przy ul. (...) zamieszkiwała E. J. wraz z mężem J. oraz dwójką dzieci: K. i D.. Osoby te, z wyjątkiem opłaty za prąd, nie uiszczały żadnych sum z tytułu zajmowania lokalu ani na rachunek właściciela, ani na rachunki dostawców mediów.

Dopływ wody do przedmiotowego lokalu został odcięty w dniu 28 grudnia 2016 roku. Instalacja wodno-kanalizacyjna została zerwana przez pracujących na posesji robotników. Od tej pory lokatorzy mieszkania nr (...) korzystają z wody dostarczanej do lokalu znajdującego się w tej samej klatce należącego do Z. T.. W całym omawianym okresie w lokalu był prąd. Ponadto podłogi lekko się zarywają. Są wykonane z desek, jednakże w lokalu poniżej na przełomie 2016 i 2017 roku zerwano stropy. Okna lokalu nie są szczelne.

Remont na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) rozpoczął się w 2015 roku. Już wówczas dotyczył on całej nieruchomości. W niezamieszkałych lokalach w klatce kamienicy, w której znajduje się lokal nr (...) zrywano podłogi, zbijano tynki i wyrywano okna. Do chwili obecnej remont tych lokali nie jest zakończony. Od 2016 roku w pionie, w którym znajduje się lokal nr (...) zamieszkałe są tylko dwa z 10 mieszkań (lokal nr (...) i lokal należący do Z. T.).

Remont klatki schodowej, w której znajduje się lokal (...) rozpoczął się w połowie 2017 roku.

Również podwórko nieruchomości jest w złym stanie technicznym. Stale znajdują się na nim materiały budowlane i gruz. W dniu 27 grudnia 2016 roku E. J. potknęła się o znajdujący się na nieruchomości gruz i złamała rękę. Często jest ono także zalewane w trakcie deszczu.

(zeznania E. J. k.336 – 338, zeznania K. J. k.338 – 339, zeznania Z. T. k.339 – 340, dokumentacja fotograficzna k.332)

Właściciel nieruchomości przy ul. (...) w Ł. nie dysponuje stosownymi pozwoleniami budowlanymi na przeprowadzane remonty ani harmonogramem remontu.

(okoliczność bezsporna)

Lokatorzy lokalu numer (...) starali się zgłaszać (...) brak wody w lokalu, ten jednak początkowo twierdził, iż kwestia doprowadzenia wody do lokalu nie leży w jego kompetencjach. Następnie zaś oznajmił, że do lokalu nie zostanie ona doprowadzona.

(zeznania E. J. k.338)

Do dnia 28 lutego 2017 roku Miasto Ł. nie złożyło E. J., J. J. (2), K. J. i D. J. ofert najmu lokalu socjalnego.

(okoliczność bezsporna)

Wezwaniem do zapłaty z dnia 13 lutego 2017 roku, doręczonym adresatowi dnia 13 lutego 2017 roku, (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Ł. wezwała miasto Ł. do zapłaty kwoty 5.418 złotych do dnia 20 lutego 2017 roku z tytułu odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego osobom uprawnionym do tego wyrokiem Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi z dnia 3 lutego 2005 roku sygn. akt XIX C 134/04 w okresie od dnia 1 lipca 2016 roku do dnia 31 stycznia 2017 roku.

(wezwanie do zapłaty k.72 – 73)

Powyższy stan faktyczny ustalony został w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy, w szczególności zeznania świadków E. J., K. J. oraz Z. T., załączoną do akt sprawy dokumentację oraz opinie pisemną, uzupełniającą pisemną i uzupełniającą ustną biegłego z zakresu czynszów.

Depozycje procesowe wyżej wskazanych świadków – lokatorów przedmiotowej nieruchomości, były spójne i konsekwentne, w sposób precyzyjny wskazywały na stan zarówno spornego lokalu, jak i nieruchomości, na której się on znajduje. Znajdywały przy tym oparcie w złożonej przez Z. T. – a zatem osobę w żaden sposób niezwiązaną z przedmiotem niniejszego procesu – dokumentacji fotograficznej, której treści, w szczególności zaś adekwatności przypisanych do poszczególnych fotografii dat, nie ma podstaw kwestionować.

Przede wszystkim jednak powyżej wskazani świadkowie jednogłośnie wskazali, że remont na przedmiotowej nieruchomości rozpoczął się już w 2015 roku. Powyższemu twierdzeniu przeciwstawiała się treść zeznań świadka Ł. W. – zarządcy spornej nieruchomości. Twierdził on, że remonty rozpoczęły się dopiero w 2017 roku. Jego zeznania w tej materii były jednak pełne niekonsekwencji. Po stwierdzeniu, iż właściciel nieruchomości wynajmuje jedynie lokale wyremontowane, na pytanie Sądu, jak możliwym jest zawarcie znajdujących się w aktach sprawy umów najmu lokali w nieruchomości sprzed 2017 roku, świadek zmienił datę remontu, tak, aby odpowiadała datom zawartych umów najmu. Ponadto, pytany o szczegóły remontu spontanicznie powiedział, że „remont ciągnie się kilka lat, nie pamiętam gdzie i kiedy zostało wyjęte okno”. Pomiędzy datą przesłuchania a końcem 2016 roku upłynęło tymczasem jedynie półtora roku, który to okres z pewnością nie stanowi desygnatu określenia „kilka lat”. Suma powyższych okoliczności, a także przeciwne zeznania lokatorów spornej nieruchomości, przemawiają jednoznacznie za niewiarygodnością zeznań Ł. W. w omawianym zakresie.

Co do daty odcięcia wody w lokalu nr (...), wskazać należy, iż zarówno E. J., jak i K. J. wskazały, że nastąpiło to z końcem 2017 roku. E. J. wskazała przy tym w toku rozprawy dokładną datę tego zdarzenia, tj. 28 grudnia 2016 roku, umiejscawiając je w czasie za pomocą istotnego w jej życiu zdarzenia w postaci złamania ręki w przeddzień odłączenia wody. Taki sposób określenia dokładnej dziennej daty pomimo upływu czasu w pełni uwiarygodnia twierdzenia świadka i pozwala przyjąć za podstawę ustaleń faktycznych. Wskazać przy tym należy, iż wskazanie w protokole rozprawy, w dalszej jego części okresu „do 26 grudnia 2016 roku” nie powinno wywoływać wątpliwości co do dokładnego dnia odłączenia wody. Podając tę datę po raz pierwszy świadek bowiem była jej całkowicie pewna. W świetle powyższego zmiana daty w dalszej części protokołu była wyłącznie skutkiem przejęzyczenia się świadka bądź też błędem protokolanta, czego, ze względu na upływ czasu pomiędzy datą rozprawy a stwierdzeniem powyższej rozbieżności, nie sposób jednoznacznie rozstrzygnąć w sposób umożliwiający sprostowanie protokołu w trybie art. 160 k.p.c.

Natomiast przeprowadzona w toku niniejszego postępowania dowodowego opinia biegłego pozostawała spójna, logiczna i odpowiadała wyczerpująco na zakreśloną tezę dowodową, przedstawiając trzy możliwe warianty utraconych przez powoda dochodów, w zależności od ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd w niniejszej sprawie. W ramach uzupełniających pisemnej i ustnej opinii ekspert odniósł się szczegółowo do zarzutów stawianych przez obie strony, a przy tym w sposób przekonujący uzasadnił zmianę przyjętego w pierwotnej opinii stanowiska co do możliwości

uzyskania przez powoda czynszu najmu, powołując się na późniejsze ujawnienie faktu, iż dokonywane przez powoda remonty stanowią w istocie samowolę budowlaną, a tym samym z uwagi na zagrożenie związane z przeprowadzanymi pracami, będącymi w istocie przebudową budynku, wynajem znajdujących się w nich lokali w ogóle nie jest możliwy. Wskutek powyższej opinii i zobowiązania pełnomocnika powoda do przedstawienia dokumentacji dotyczącej przeprowadzanego remontu, strona powodowa w istocie przyznała, że tego rodzaju pozwoleniami nie dysponuje. Oświadczenie zarządcy nieruchomości, iż przeprowadzane prace zezwolenia takiego nie wymagają, nie może zaś poddawać w wątpliwość oceny dokonanej 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 eksperta.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje :

Powództwo podlegało oddaleniu w przeważającej części.

Podstawa materialnoprawna żądania opierała 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. – dalej: u.o.p.l.) 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 osobom uprawnionym na mocy wyroku z dnia 3 lutego 2005 roku oferty zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, zaś E. J., K. J., D. J. i J. J. (2) zajmowali lokal i nie uiszczali dochodzonych niniejszym powództwem 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 strona powodowa 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

(utrata szansy na uzyskanie korzyści), która nie podlega naprawieniu (por. M. Kaliński, Szkada 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 dochodzone przez powoda roszczenia należy rozpatrywać osobno w zakresie roszczenia o zwrot utraconego czynszu najmu oraz w zakresie roszczenia o zwrot wydatków poniesionych z tytułu opłat eksploatacyjnych.

W zakresie roszczenia dotyczącego utraconego czynszu najmu wykazywana przez powoda szkoda miała charakter szkody ewentualnej. Szereg okoliczności przemawia za stwierdzeniem, że możliwość faktycznego wynajmu spornego lokalu w okresie objętym żądaniem pozwu była daleka od wysoko prawdopodobnej.

Po pierwsze, wnioski takie wynikają jednoznacznie ze złożonych w toku niniejszego postępowania ekspertyz biegłego, który upatrywał niemożliwości wynajęcia omawianego lokalu w fakcie przeprowadzania na nieruchomości remontu w sposób sprzeczny z przepisami prawa budowlanego, tj. bez wymaganych prawem pozwoleń budowlanych i harmonogramów remontu. Warto przy tym odnotować, iż biegły, obecny przecież na nieruchomości w trakcie oględzin, zasadnie zauważył, że przeprowadzany na niej remont to w istocie raczej przebudowa istniejącego budynku, w trakcie której naruszane są jego elementy konstrukcyjne i zmieniana powierzchnia i struktura lokali w stosunku do tej sprzed remontu (co przyznał również zarządca nieruchomości przesłuchany w charakterze świadka). W ocenie biegłego stan wyburzenia elementów nośnych budynku zagraża bezpieczeństwu jego mieszkańców. Z wyżej przedstawioną opinią należy się zgodzić. W żaden sposób jej trafności nie przekreśla fakt, że na omawianej nieruchomości lokale są w sposób faktyczny wynajmowane. Wynajem ten dotyczy bowiem wyłącznie lokali znajdujących się w lewej oficynie budynku, która została już w całości odremontowana. Tym samym, nawet w przypadku niezgodności przeprowadzonego remontu z przepisami prawa budowlanego, lewa oficyna budynku nie stwarza takiego zagrożenia, jak ta jego część, w której znajduje się sporny lokal. W tym zakresie należy w pełni podzielić pogląd eksperta, iż żaden racjonalny najemca, nie zgodziłby się na wynajęcie lokalu w części budynku, co do której wiedziałby, że trwa w niej remont (polegający jak dotychczas głównie na wyburzaniu dawnych elementów budynku, w tym elementów konstrukcyjnych) prowadzony w sposób sprzeczny z regułami prawa budowlanego. Przebywanie w tego rodzaju budynku szczególnie w trakcie trwających prac skutkuje bowiem realnym niebezpieczeństwem. Drugim z argumentów przemawiających za niemożliwością najmu lokalu w spornym okresie był jego stan techniczny połączony z uciążliwością związaną z przeprowadzaniem na nieruchomości remontem. Co do zasady oczywiście, jak podkreślił także biegły, przeprowadzanie remontu na nieruchomości nie wyłącza możliwości najmu znajdujących się w nim lokali. W omawianej sprawie jednak okoliczności przeprowadzanego remontu sprawiają, że nie tylko sam stan techniczny budynku, ale także przebieg procesu remontu, umieszczają sporny budynek (a przynajmniej jego część, w której znajduje się lokal nr (...)) poza polem zainteresowania potencjalnego najemcy. Wreszcie trzecim z argumentów przemawiających za brakiem możliwości najmu spornego lokalu, jednakże jedynie w okresie od dnia 28 grudnia 2016 roku, był brak zaopatrzenia go w wodę. Powyższa okoliczność, stanowiąca elementarne wyposażenie lokali mieszkalnych w obecnych czasach, również przemawiała za brakiem możliwości jego wprowadzenia do obrotu, co potwierdził ponownie biegły w ustnej opinii uzupełniającej.

Konkludując, w pełni podzielić należy stanowisko, iż w okresie od dnia 1 września 2016 roku do dnia 28 lutego 2017 roku, z uwagi na stan techniczny budynku, w którym znajdował się lokal nr (...), jak również stan techniczny samego lokalu i uciążliwość trwających na nieruchomości remontów, nie było możliwym jego wynajęcie osobom trzecim.

Co więcej, zgodnie z przyjętą przez właściciela nieruchomości praktyką, którą potwierdził sam zarządca nieruchomości, niewyremontowane lokale w ogóle nie są przez stronę powodową oferowane na wynajem. Dopiero po podzieleniu ich na lokale mniejsze, odpowiadające potrzebom rynku, a także po ich remoncie, przeznaczają się do obrotu. Z tych przyczyn faktycznych wskazać należy, że nawet gdyby stan techniczny lokalu nie uniemożliwiał jego wynajmu, szkodę powoda należałoby ocenić jako szkodę ewentualną. W tych okolicznościach poniesie straty w postaci utraconego czynszu najmu jest bowiem zależne 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 zagrożenie konstrukcyjne dla omawianego budynku wynikające z samowolnie

przeprowadzanego remontu, nie jest natomiast okolicznością, której prawdopodobieństwo uznać można za graniczące z pewnością. Niemniej nawet pomijając te obiekcje 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 jest 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.

Podnoszone w odniesieniu do tego stanowiska zarzuty strony powodowej nie są zasadne. W pierwszej kolejności należy zauważyć, że fakt, iż eksmitowani lokatorzy w sposób faktyczny korzystali z przedmiotowego lokalu w żaden sposób nie wskazuje na to, że lokal ten nadawał się do korzystania, a już tym bardziej do najmu. Po drugie powódka powoływała się na fakt, że obecność eksmitowanych lokatorów w spornym lokalu uniemożliwiła przeprowadzenie jego remontu, po którym możliwe było jego wynajęcie. Na ewentualny charakter tak rozumianej szkody wskazano jednak już wcześniej. W tym miejscu podnieść jedynie można, że powyższe twierdzenie jest wysoce wątpliwe również z tego względu, iż 8 na 10 z lokali znajdujących się w tym samym co lokal nr (...) pionie stanowi pustostany, których do tej pory nie wyremontowano i nie przeznaczono na najem. Brak jest zatem podstaw do przyjęcia, iż odmienny los spotkałby lokal nr (...).

Z tych względów powództwo co do kwoty 4.257 złotych (utracony czynsz najmu) podlegało oddaleniu.

Odmienne jednak przedstawia się kwestia odszkodowania z tytułu nieuiszczenia przez eksmitowanych lokatorów opłat eksploatacyjnych w omawianym okresie. W typowych sytuacjach występujących w sprawach z art. 18 ust. 5 u.o.p.l. odszkodowanie obejmujące omawiane opłaty należy się właścicielowi mieszkania w zależności od tego, czy w realiach konkretnej sprawy miałby możliwość ich uzyskania od potencjalnego najemcy obok czynszu najmu. Kwestia ta determinuje wystąpienie pomiędzy omawianą szkodą a zdarzeniem je wyrządzającym adekwatnego związku przyczynowego w rozumieniu art. 361 k.c.

Inaczej jednak przedstawia się sytuacja procesowa w niniejszej sprawie. Skoro bowiem powód nie mógłby wynająć spornego lokalu w omawianym okresie ze względu na jego warunki techniczne, to bezspornym pozostaje, że również w zakresie *lucrum cessans* powoda nie wchodziły opłacane przez potencjalnego najemcę opłaty eksploatacyjne.

Poniesione w okresie od dnia 1 września 2016 roku do dnia 28 lutego 2017 roku opłaty eksploatacyjne stanowią jednak rzeczywiście poniesioną przez stronę powodową szkodę (*damnum emergens*), pozostającą w adekwatnym związku przyczynowym z zaniechaniem strony pozwanej. Niewątpliwym pozostaje bowiem fakt, że gdyby eksmitowani lokatorzy otrzymali lokal socjalny, wskutek czego opuściliby sporną nieruchomości, to właściciel nieruchomości nie poniósłby opłat eksploatacyjnych związanych z zajmowaniem przedmiotowego lokalu w tym okresie. Lokal ten byłby bowiem, jak już wskazano powyżej, lokalem niezamieszkiwanym. W związku z powyższym roszczenie w zakresie opłat eksploatacyjnych jest częściowo zasadne.

Należność z tytułu wywozu nieczystości wyniosła łącznie kwotę 168 złotych ($7 \times 4 \times 6 = 168$ złotych) przy uwzględnieniu opłaty pobieranej za zbiórkę selektywną (7 złotych), ilości osób zajmujących sporny lokal (4 osoby) oraz okresu objętego żądaniem pozwu (1 września 2016 roku – 28 lutego 2017 roku tj. 6 miesięcy).

W odniesieniu do opłat z tytułu zużycia wody i odprowadzenia nieczystości Sądu wzięło pod uwagę faktyczne koszty ponoszone przez właściciela w tym zakresie (zobrazowane załączonymi fakturami), ilość lokatorów zamieszkujących w spornym okresie na terenie nieruchomości, a także brak możliwości korzystania przez rodzinę J. z wody od dnia 28 grudnia 2016 roku. Wysokość odszkodowania (wynik podzielenia wartości z poszczególnej faktury przez ilość miesięcy oraz liczbę osób) w poszczególnych okresach kształtowała się następująco :

- a) wrzesień 2016 roku – 212,24 złotych tj. $53,06 \text{ zł} \times 4 \text{ osoby}$ ($2.759,19 \text{ zł} / 4 / 13 = 53,06 \text{ zł}$);
- b) październik 2016 roku – 103,32 złotych tj. $25,83 \text{ zł} \times 4 \text{ osoby}$ ($1.963,70 \text{ zł} / 4 / 19 = 25,83 \text{ zł}$);
- c) listopad 2016 roku – 103,32 złotych tj. $25,83 \text{ zł} \times 4 \text{ osoby}$ ($1.963,70 \text{ zł} / 4 / 19 = 25,83 \text{ zł}$);

d) 1 – 27 grudnia 2016 roku – 87,15 złotych tj. $27/31 \times 25,16 \times 4$ osoby (1.912,38 złotych / 4 / 19 = 25,16 złotego).

W tym miejscu należy zaznaczyć, że zestawienie przedstawione przez powoda (k.30 – 31) odwoływało się do kwoty 3.917,27 złotych jako należności wynikającej z faktury wystawionej w marcu 2017 roku (związanej także z grudniem 2016 roku), podczas gdy faktycznie wartość ta wynosiła 1.912,38 złotych (k.44 – 45). Tym samym dla uzyskania poprawnych wyliczeń za okres od dnia 1 grudnia 2016 roku do dnia 27 grudnia 2017 roku należało wykorzystać dane rzeczywiście figurujące w załączonej przez stronę powodową fakturze. Nadto należy zaznaczyć, że przedmiotowe zestawienie stanowiło uzasadnienie faktycznej podstawy roszczenia w zakresie dochodzonej kwoty. Nie sposób zatem stracić z pola widzenia, że w przypadku należności za listopad 2016 roku wskazana została należność 100,32 złotych. Mając na uwadze ustawowy zakaz orzekania ponad żądanie (art. 321 § 1 k.p.c.) Sąd za okres ten przyznał na rzecz powoda żadaną kwotę tj. 100,32 złotych, a nie wynikającą z przeprowadzonych obliczeń tj. 103,32 złotych. Łącznie należności z tego tytułu objęły kwotę 503,03 złotych (212,24 złotych + 103,32 złotych + 100,32 złotych + 87,15 złotych).

Reasumując tą część rozważań, rzeczywiście poniesiona szkoda w postaci wygenerowanych przez eksmitowanych lokatorów wydatków wyniosła 671,03 złotych (168 złotych + 503,03 złotych) i w takim zakresie została przyznana na rzecz powoda. W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. W zakresie żądania zasądzenia odsetek istotne jest ustalenie momentu, w którym dłużnik opóźnił się ze spełnieniem świadczenia. W omawianej sprawie nastąpiło to:

a) w odniesieniu do kwoty 643,03 złotych od dnia 21 lutego 2017 roku (w związku z wyznaczonym w wezwaniu do zapłaty z dnia 13 lutego 2017 roku terminem płatności na dzień 20 lutego 2017 roku);

b) w odniesieniu do kwoty 28 złotych od dnia 3 maja 2017 roku (a zatem dzień po doręczeniu pozwanemu odpisu pozwu wraz z załącznikami) – kwota ta dotyczy bowiem należności z tytułu wywozu śmieci za luty 2017 roku – nieobjętej wezwaniem do zapłaty z dnia 13 lutego 2017 roku.

Wysokość odsetek została określona na podstawie art. 481 § 2 k.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zdanie 1 in fine k.p.c. zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielnia kosztów procesu, w myśl której strony powinny ponieść jego koszty w takim stopniu, w jakim przegrały sprawę, przy uwzględnieniu, że powódka wygrała proces w 12 % (671,03 złotych / 5.459,36 złotych).

Koszty procesu wyniosły łącznie 6.070,57 złotych, w tym po stronie powódki w kwocie 4.270,57 złotych (273 złotych tytułem opłaty od pozwu – art. 13 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, 1.800 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego - § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa oraz 2.180,57 złotych tytułem wynagrodzenia biegłego – art. 5 ust. 1 pkt 3 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, zaś po stronie pozwanej 1.800 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego - § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Pozwanego, zgodnie z powyższą zasadą, powinny obciążać koszty w wysokości 728,47 złotych (0,12 x 6.070,57 złotych), skoro jednak faktycznie poniósł koszty w kwocie 1.800 złotych, powódka powinna zwrócić na jego rzecz kwotę 1.071,53 złotych (1.800 złotych – 728,47 złotych).

W toku sprawy wygenerowane zostały dodatkowe koszty sądowe, które tymczasowo poniósł Skarb Państwa w wysokości 731,31 złotych tytułem wynagrodzenia biegłych (k.149 i 334). Uwzględniając treść art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz zasadę ponoszenia kosztów procesu w niniejszej sprawie Sąd nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych od powódki kwotę 643,55 złotych (731,31 złotych x 0,88) oraz od pozwanego kwotę 87,76 złotych (731,31 złotych x 0,12).