

Sygn. akt I C 406/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2018 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni, Wydział I Cywilny

w składzie

Przewodniczący: SSR Adrianna Gołuńska-Łupina

Protokolant: st. sek. sąd. Małgorzata Świst

po rozpoznaniu w dniu 13 listopada 2018 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa E. S.

przeciwko Gminie M. G.

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda E. S. na rzecz pozwanego Gminy M. G. kwotę 3600 zł. (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

Sygnatura akt: I C 406/18

UZASADNIENIE

Stan faktyczny:

Powód E. S. jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...). W budynku posadowionym na ww. nieruchomości znajdował się m.in. lokal mieszkalny nr (...), który zajmował A. G..

(okoliczność bezsporna)

Wyrokiem z dnia 25 listopada 2008r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 952/08 Sąd Rejonowy w Gdyni nakazał A. G., aby opróżnił z rzeczy, opuścił i wydał powodowi lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...), a także orzekł o uprawnieniu A. G. do lokalu socjalnego. Wyrok uprawomocnił się w dniu 17 grudnia 2008r.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o odpis wyroku Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 25 listopada 2008r. k. 32)

W związku z wnioskiem powoda z dnia 16 lutego 2009r. Gmina M. G. wpisała A. G. na listę oczekujących na lokal socjalny. Aktualnie, zajmuje on 119 pozycję na ww. liście.

(dowód: pismo pozwanej z dnia 14 sierpnia 2018r. k. 87)

Następnie, w postępowaniu toczącym się przed Sądem Rejonowym w Gdyni pod sygnaturą akt I C 695/09 E. S. domagał się od Gminy M. G. odszkodowania za niedostarczenie A. G. lokalu socjalnego. W toku postępowania Gmina M. G. wystąpiła z propozycją zawarcia ugody i zapłaty kwoty 1.200 zł miesięcznie tytułem odszkodowania. Na

rozprawie w dniu 29 października 2009r. pomiędzy stronami została zawarta ugoda sądowa, na mocy której pozwana Gmina M. G. zobowiązała się zapłacić E. S. kwotę 2.400 zł (za dwa miesiące objęte żądaniem pozwu) oraz kwotę 115 zł z tytułu połowy opłaty sądowej od pozwu w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się postanowienia o umorzeniu postępowania. Jednocześnie, postanowieniem z dnia 29 października 2009r. Sąd umorzył postępowanie. Powyższe postanowienie uprawomocniło się w dniu 6 listopada 2009r.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o pismo z dnia 24 września 2009r. k. 17, protokół rozprawy k. 18-19, postanowienie z dnia 29 października 2009r. k. 20)

W dniu 5 grudnia 2016r. E. S. zawarł z A. G. porozumienie, na mocy którego A. G. zobowiązał się do dnia 18 grudnia 2016r. opróżnić z rzeczy, opuścić i wydać powodowi dobrowolnie lokal mieszkalny nr (...) i począwszy od dnia 18 grudnia 2016r. korzystać z innego lokalu stanowiącego własność E. S., położonego w G. przy ul. (...) nie dłużej niż do czasu dostarczenia mu lokalu socjalnego przez Gminę M. G..

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o porozumienie z dnia 5 grudnia 2016r. z podpisami notarialnie poświadczonymi k. 21-23)

Pismem z dnia 23 stycznia 2017r. powód zawiadomił Gminę M. G. o porozumieniu zawartym z A. G.. Pismem z dnia 28 lutego 2017r. Gmina M. G. poinformowała, że dobrowolne opuszczenie lokalu przez A. G. zamyka możliwość dalszej wypłaty odszkodowania.

Pismem z dnia 26 września 2017r. powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 9.600 zł tytułem odszkodowania za niedostarczenie uprawnionemu lokalu socjalnego za okres od stycznia do sierpnia 2017r. w terminie 7 dni od doręczenia wezwania. W odpowiedzi, pismem z dnia 4 grudnia 2017r. pozwana podtrzymała stanowisko o odmowie dalszego wypłacania odszkodowania.

Pismem z dnia 15 stycznia 2018r. powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 4.800 zł tytułem odszkodowania za okres od sierpnia do grudnia 2017r. w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. Pismem z dnia 6 lutego 2018r. pozwana ponownie podtrzymała swoje wcześniejsze stanowisko.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o pismo powoda z dnia 23 stycznia 2017r. k. 24-25, pismo pozwanej z dnia 28 lutego 2018r. k. 26, wezwanie do zapłaty z dnia 26 września 2017r. k. 27-33, pismo pozwanej z dnia 4 grudnia 2017r. k. 46, wezwanie do zapłaty z dnia 15 stycznia 2018r. k. 47-53, pismo pozwanej z dnia 6 lutego 2018r. k. 54)

Pozwana wypłaciła powodowi odszkodowanie za okres do dnia 18 grudnia 2016r.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o potwierdzenia przelewu k. 55-59)

A. G. – zgodnie z porozumieniem z dnia 5 grudnia 2016r. – opuścił i wydał powodowi lokal nr (...) położony w G. przy ul. (...) i zamieszkał w innym lokalu powoda przy ul. (...) w G. o powierzchni około 24 m². W nowym lokalu jest ogrzewanie i dostęp do ciepłej wody. Powód opłaca czynsz za ww. lokal, a także ponosi opłaty za wodę i ogrzewanie, a lokator jedynie opłaca prąd na kartę.

(dowód: zeznania świadka A. G. k. 103-104, przesłuchanie powoda E. S. płyta CD k. 107)

Po wykonaniu remontu, lokal nr (...) położony w G. przy ul. (...) jest wynajmowany w ramach prowadzonej przez powoda działalności gospodarczej.

(dowód: przesłuchanie powoda E. S. płyta CD k. 107)

Ocena dowodów:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań świadka A. G. oraz dowodu z przesłuchania powoda.

Oceniając zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrywał się żadnych podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej dokumentów w postaci wyroku eksmisyjnego, protokołu rozprawy z dnia 29 października 2009r., postanowienia o umorzeniu postępowania, porozumienia z dnia 5 grudnia 2016r. czy korespondencji stron. Co prawda, powyższe dokumenty zostały przez powoda złożone w formie nieuwierzytelnionych kopii, jednak jak podnosi się w orzecznictwie kserokopia może być w określonych warunkach uznana za dokument stanowiący dowód istnienia oryginału i w związku z tym podlegać ocenie - jako dokument prywatny, mający stanowić źródło wiadomości o istnieniu oryginalnego dokumentu oraz jako dokument prywatny mający stanowić źródło wiadomości o faktach. Oznacza to, że w takim stanie rzeczy, mogą stanowić dla organu orzekającego podstawę dokonywanych ustaleń, ale musi zostać zachowana szczególna ostrożność i rozważa przy ich ocenie, a w szczególności ustalić czy istnieją podstawy do przyjęcia zgodności treści tych kserokopii z oryginałami (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 1 kwietnia 2016r., I ACa 1233/15, L.). Zdaniem Sądu przedłożone do akt sprawny kserokopie nie budzą żadnych wątpliwości co do ich zgodności z oryginałami, tym bardziej, że strona pozwana nie zgłaszała w tym zakresie żadnych zarzutów.

Za wiarygodne Sąd uznał także zeznania świadka A. G. dotyczące dobrowolnego opuszczenia lokalu co do którego orzeczono eksmisję i zamieszkania w innym lokalu należącym do powoda. W ocenie Sądu zeznania te były szczerze, spójne, logiczne, nie budziły żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego, a w części znalazły potwierdzenie w treści złożonych do akt niniejszej sprawy dokumentów, w tym porozumienia z dnia 5 grudnia 2016r. Ponadto, Sąd dał wiarę zeznaniom powoda, iż ponosi on koszty utrzymania lokalu, w którym obecnie zamieszkuje były lokator (poza opłatami za prąd), gdyż w tym zakresie zeznania powoda korelują z zeznaniami ww. świadka. Niemniej za gołosłowne należało uznać te zeznania w zakresie dotyczącym wysokości tych kosztów. Powód nie przedłożył bowiem żadnych dowodów potwierdzających wysokość uiszczanych przez niego opłat za utrzymanie ww. lokalu.

Kwalifikacja prawna:

Swoje roszczenie powód wywodził z treści art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. 2014.150) w zw. z art. 417 kc. Zgodnie z art. 18 ust. 5 ww. ustawy jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014r. poz. 121), natomiast w myśl art. 417 kc 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 kc 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.

Oceniając roszczenie powoda przez pryzmat powyższych przesłanek, należy stwierdzić, że bezsporne pomiędzy stronami było, że do dnia wyrokowania pozwana Gmina M. G. nie wykonała obowiązku wynikającego z prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 25 listopada 2008r. w sprawie o sygnaturze akt I C 952/08 i nie przedstawiła byłemu lokatorowi A. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Były lokator wciąż bowiem znajduje się na liście oczekujących na przyznanie lokalu socjalnego (wg pozwanej – na dzień 14 sierpnia 2018r. znajdował się na pozycji nr 119). Jak wskazuje się natomiast w judykaturze już samo nie przedstawienie przez gminę oferty umowy najmu lokalu socjalnego, tj. nie wykonanie ustawowego obowiązku, stanowi zaniechanie w rozumieniu art. 417 § 1 kc. Taki pogląd należy uznać za ugruntowany w orzecznictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego. W wyroku z 18 lutego 2004r. w sprawie o sygnaturze akt V CK 253/03 L., 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 25 czerwca 2008r., sygn. akt III CZP 46/08, Biuletyn SN 2008/6, Sąd Najwyższy wskazał, że „treść art. 18 ust. 5 ustawy

z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów (...) jest jednoznaczna. Stanowi on, że jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy, na podstawie art. 417 kc. Stwierdzenie, że roszczenie odszkodowawcze przysługuje na podstawie art. 417 kc oznacza, iż brak jakichkolwiek przesłanek do wprowadzenia ograniczeń w zakresie stosowania tego przepisu, a w konsekwencji do stosowania art. 361 kc”. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 listopada 2012r., I CSK 292/12 obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego (art. 18 ust. 5 ustawy z 2001r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy) odpowiadający uprawnieniu zastrzeżonemu w wyroku nakazującym opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego dla dłużnika tego obowiązku, póki nie wygaśnie, zawsze ciąży na tej gminie, na terenie której znajduje się lokal podlegający opróżnieniu (art. 14 zdanie drugie powołanej ustawy). Przewidziany w art. 18 ust. 5 powołanej ustawy obowiązek gminy dostarczenia lokalu socjalnego uprawnionej osobie gaśnie z upływem terminu związania gminy skutecznie złożoną ofertą zawarcia z uprawnionym umowy najmu lokalu socjalnego.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty strona pozwana zakwestionowała roszczenie co do zasady i wysokości, podnosząc, że w związku z zawarciem przez powoda i byłego lokatora A. G. umowy, na mocy której uprawniony dobrowolnie opuścił, opróżnił z rzeczy i wydał powodowi sporny lokal mieszkalny, zaś w zamian powód dostarczył mu inny lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...), wygasł obowiązek gminy do dostarczenia uprawnionemu lokalu socjalnego. W ocenie Sądu, fakt zawarcia przez powoda i A. G. porozumienia z dnia 5 grudnia 2016r. ma istotne znaczenie dla ustalenia, czy po stronie powodowej doszło do powstania szkody. W świetle zgodnych zeznań świadka i powoda nie ulega wątpliwości, że z chwilą opuszczenia lokalu nr (...) powód odzyskał posiadanie tego lokalu. Z chwilą wydania lokalu przez byłego lokatora, powód mógł wykonywać względem tego lokalu wszystkie uprawnienia, przysługujące mu jako właścicielowi na podstawie przepisu art. 140 kc, w szczególności czerpać pożytki. Z zebranego materiału dowodowego wynika, że po wydaniu lokalu przez uprawnionego, powód wykonał remont tego mieszkania, a następnie w ramach prowadzonej działalności gospodarczej wynajmuje tenże lokal i z tego tytułu uzyskuje określony dochód. Zatem, niewywiązanie się przez gminę z obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego byłemu lokatorowi nie miało żadnego wpływu na możliwość wykonywania przez powoda prawa własności w stosunku do tej konkretnej nieruchomości. Nie powstała bowiem żadna szkoda związana z zajmowaniem tego lokalu przez dłużnika, ponieważ w okresie objętym żądaniem pozwu A. G. tego mieszkania już nie zajmował. Jak wskazuje się w judykaturze obowiązek gminy, o którym mowa w art. 18 ust. 5 ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, polegający na złożeniu oferty najmu lokalu socjalnego jest korelatem uprawnienia osoby eksmitowanej do zawarcia umowy najmu, natomiast w relacji z właścicielem lokalu jest ściśle związany z wykonywaniem władzy publicznej w zakresie wykonywania zadań własnych przez jednostki samorządu terytorialnego i zapewnieniem wierzycielowi możliwości podjęcia skutecznej egzekucji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2015r., V CA 1/15, LEX). Bez wątplenia w rozpatrywanym przypadku doszło do dobrowolnego wydania lokalu przez dłużnika, stąd nie ma potrzeby prowadzenia egzekucji w celu realizacji obowiązku zastrzeżonego w wyroku eksmisyjnym. W tym zakresie powód nie poniósł żadnej szkody, a wręcz przeciwnie uzyskuje pożytki cywilne z przedmiotowego lokalu.

Zważyć jednak należy, iż strona powodowa podnosiła, że wobec niewykonania przez gminę obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej, mimo zawarcia porozumienia z byłym lokatorem co do dobrowolnego opuszczenia lokalu, którego dotyczył wyrok eksmisyjny, ponosi koszty utrzymania lokalu zastępczego, w którym obecnie zamieszkuje dłużnik, co stanowi szkodę. Nadto, powód argumentował, że zgodnie z orzecznictwem sądów powszechnych odszkodowanie przewidziane w art. art. 18 ust. 5 ustawy z 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w zw. z art. 417 kc obejmuje wynagrodzenie szkody w pełnej wysokości. Jak wskazuje się w judykaturze o tym, kto może wystąpić skutecznie z ww. żądaniem, decydują zasady ogólne określone w art. 361 kc, co oznacza, że uprawniony do odszkodowania jest każdy i tylko ten, kto wykaże szkodę pozostającą w adekwatnym związku przyczynowym z niedostarczeniem lokalu socjalnego, a więc uszczerbek w wysokości różnicy między majątkiem, jaki miałby, gdyby dysponował lokalem swobodnie, a majątkiem jaki ma, nie mogąc lokalem swobodnie dysponować z powodu niemożności wykonania eksmisji na skutek niedostarczenia lokalu socjalnego (por. postanowienie SN - Izba Cywilna z dnia 10 sierpnia 2018r., III CZP 27/18, L.). W wyroku z dnia 11 grudnia 2013r. I ACa 1249/13 Sąd Apelacyjny w Krakowie stwierdził, że „odszkodowanie należne od gminy jest odszkodowaniem za jej zaniedbania, a nie za zaniedbania byłego lokatora i nie uchyla, ani nie ogranicza obowiązku

odszkodowawczego lokatora, jak również go nie zastępuje. Dla powstania obowiązku odszkodowawczego gminy i jego wysokości nie ma znaczenia, czy i w jakim zakresie były lokator realizuje swój - wynikający z wyroku eksmisyjnego - obowiązek opuszczenia mieszkania w związku z dostarczeniem przez gminę lokalu socjalnego”. Zdaniem Sądu, nawet gdyby przyznać rację powodowi to nie wykazał on wysokości poniesionej szkody. Zwrócić bowiem należy uwagę, że odszkodowanie przewidziane w ugodzie sądowej zawartej przed Sądem Rejonowym w Gdyni w sprawie o sygnaturze I C 695/09 było związane z niemożliwością korzystania z określonego lokalu tj. lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...). Tymczasem, jak wskazano powyżej, powód odzyskał posiadanie tego lokalu, a w zamian udostępnił byłemu lokatorowi lokal o mniejszej powierzchni. Zdaniem powoda wskazana w pozwie miesięczna stawka odszkodowania w wysokości 1.200 zł odpowiada sumie czynszu administracyjnego oraz czynszu wolnorynkowego, jaki powód osiągnąłby z tytułu najmu lokalu przy ul. (...). Powód nie udowodnił jednak swojego roszczenia ani w zakresie *damnum emergens* ani w zakresie *lucrum cessans*. Jeśli chodzi o poniesioną stratę, powód nie zaferował żadnych dowodów, na podstawie których można ustalić wysokość uiszczanych przez niego kosztów utrzymania lokalu. Wprawdzie, zgodnie z treścią zeznań świadka A. G., powód pokrywa wszelkie koszty związane z utrzymaniem lokalu zastępczego (poza opłatami za prąd), jednakże nie przedłożono do akt sprawy żadnych dokumentów związanych z wymiarem opłat ani dowodów zapłaty takich kosztów. Powód co prawda zeznał, że czynsz wynosi około 350 zł, niemniej wobec konsekwentnego kwestionowania wysokości szkody przez stronę pozwaną, zeznania powoda należało uznać za dowód niewystarczający. Wysokość ponoszonych kosztów utrzymania lokalu nie wynika także z zeznań świadka, który wskazał, że zawiadomienia o wysokości opłat i wszelkie rachunki przekazuje powodowi. Nadto, strona powodowa nie wykazała, że w związku z udostępnieniem byłemu lokatorowi lokalu przy ul. (...), poniosła szkodę w postaci utraconych korzyści. Zważyć należy, iż w przypadku dochodzenia naprawienia szkody o charakterze nie osiągniętego zysku (*lucrum cessans*) koniecznym jest wykazanie przez właściciela nieruchomości, że w przypadku, gdyby stanowiący jego własność lokal, nie był zajmowany przez osoby prawomocnie eksmitowane, uzyskałby z tytułu jego najmu dochód w wysokości kwoty dochodzonej w pozwie. Zważyć przy tym należy, iż według poglądów zawartych w orzecznictwie, ustalenie szkody w postaci utraconych korzyści ma zawsze charakter hipotetyczny, gdyż polega na przyjęciu, na podstawie okoliczności, które wystąpiły po okresie spodziewanych korzyści, że korzyść w okresie poprzednim zostałaby osiągnięta. Jednakże utrata korzyści musi być przez żądającego odszkodowania udowodniona (art. 6 k.c.). Wprawdzie nie w sensie uzyskania co do tego pewności, ale z tak dużym prawdopodobieństwem, że uzasadnia ono w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2001r., IV CKN 119/01, LEX nr 52751; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2001r., IV CKN 382/00, LEX nr 52543). Ustalenie szkody w postaci utraconych korzyści ma wprawdzie charakter hipotetyczny, ale szkoda taka musi być przez osobę poszkodowaną wykazana z tak dużym prawdopodobieństwem, że uzasadnia ono w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, iż utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 1999r., III CKN 133/98, LEX nr 1213618, wyrok Sąd Najwyższego z dnia 3 października 1979r., II CR 304/79, OSNC 1980/9/164). W innym orzeczeniu z dnia 26 stycznia 2005r., V CK 426/04, LEX nr 147221 SN podniósł, iż wykazanie szkody w postaci *lucrum cessans* z natury rzeczy ma charakter hipotetyczny. Nie sprzeciwia się to przyjęciu, że szkoda rzeczywiście powstała, jeżeli zostanie udowodnione tak duże prawdopodobieństwo osiągnięcia korzyści majątkowej przez poszkodowanego, że rozsądnie rzecz oceniając można stwierdzić, iż poszkodowany na pewno uzyskałby korzyść, gdyby nie wystąpiło zdarzenie, w związku z którym ten skutek był niemożliwy. Podobnie przyjął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 października 2000r., V CKN 111/00, LEX nr 52740, wskazując, iż przepis art. 361 § 2 kc w części dotyczącej utraconych korzyści wymaga przyjęcia hipotetycznego przebiegu zdarzeń i ustalenia wysokiego prawdopodobieństwa utraty korzyści. Ustawodawca nie wskazał bliższych kryteriów budowania tych hipotez, pozostawiając je wiedzy i doświadczeniu życiowemu składu orzekającego, stosowanym odpowiednio do okoliczności sprawy. Biorąc powyższe okoliczności pod rozwagę podkreślić należy, iż rzeczą strony powodowej było w niniejszej sprawie uprawdopodobnienie okoliczności, które w normalnym toku rzeczy doprowadziłyby do uzyskania utraconej korzyści. Nie wystarczy zatem, że strona powołała się na ogólną możliwość uzyskania korzyści – tj. brak możliwości dysponowania swoją własnością, gdyż w świetle powyższych rozważań powinna ona wykazać, że możliwość uzyskania utraconych korzyści (czynszu najmu) była realna w konkretnej sytuacji. W przedmiotowej sprawie powód nie sprostował – w ocenie Sądu – powyższemu obowiązkowi. Powód nie wykazał bowiem w jakiej wysokości czynsz mógłby uzyskać z tytułu wynajmu lokalu obecnie zajmowanego przez dłużnika. Na tę okoliczność powód nie przedłożył żadnych dowodów, w szczególności nie zgłosił

wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości i czynszów. Z uwagi na fakt, iż lokal zajmowany aktualnie przez dłużnika i lokal, którego dotyczyła ugoda sądowa znajdują się w różnej lokalizacji, mają różną powierzchnię, a także znajdują się w różnym stanie, nie można przyjąć, że za lokal przy ul. (...) powód uzyskałby czynsz w wysokości ustalonej ugodą. Bez wiadomości specjalnych nie sposób w tym zakresie poczynić żadnych ustaleń faktycznych.

Mając powyższe na uwadze, na mocy art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu w zw. z art. 417 kc a contrario powództwo podlegało oddaleniu.

Koszty procesu:

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 kpc i 2 ust. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, zasądził od przegrywającego niniejsze postępowanie powoda na rzecz pozwanego kwotę 3.600 zł, którą stanowi opłata za czynności fachowego pełnomocnika pozwanego – radcy prawnego w stawce minimalnej.