

Sygn. akt XV Ca 43/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Maciej Agaciński

Sędzia: SO Anna Paszyńska-Michałowska (spr.)

Sędzia: SO Maria Antecka

Protokolant: p.o. staż. Barbara Zomer

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 1 kwietnia 2014 roku w Poznaniu

sprawy z powództwa J. M.

przeciwko M. P.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 10 października 2013 r.

sygn. akt I C 1989/12

oddala apelację.

/-/ A. Paszyńska - Michałowska /-/ M. Agaciński /-/ M. Antecka

UZASADNIENIE

Powód J. M. domagał się zasądzenia od pozwanego M. P. kwoty 7.854,09 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 14 lipca 2010 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według norm przepisanych. Powód wskazał, że jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). Wyrokiem, który uprawomocnił się 15 lipca 2008 r., sąd nakazał I. N., aby opróżniła, opuściła i wydała powodowi lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się we wskazanej nieruchomości. W powołanym wyroku Sąd przyznał I. N. prawo do lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie eksmisji do czasu złożenia przez M. P. oferty najmu lokalu socjalnego. Pozwany – M. P. nie wywiązał się z nałożonego nań zobowiązania i nie przedstawił I. N. oferty najmu lokalu socjalnego. Wobec powyższego powód poniósł szkodę i dochodzi odszkodowania za trzy pierwsze miesiące 2010 r. Na dochodzoną kwotę składa się odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego oraz za opłaty z tytułu kosztów wywozu śmieci i kosztów energii, których nie uregulowała była lokatorka.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwany zakwestionował uprawnienie I. N. do otrzymania oferty najmu lokalu socjalnego, zamieszkiwanie przez nią w spornym lokalu, okoliczność nieuiszczenia przez nią lokatorkę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oraz samą wysokość stawki czynszu możliwej do uzyskania

w przypadku wynajęcia lokalu na wolnym rynku. Pozwany wskazał, iż żadna z powyższych okoliczności nie została należycie wykazana przez powoda. Zaznaczył również, że bezzasadne jest żądanie powoda odnośnie zwrotu poniesionych kosztów z tytułu opłat eksploatacyjnych, gdyż nie mieszczą się one w pojęciu szkody wywołanej niedostarczeniem na czas lokalu socjalnego skoro nie stanowią normalnego następstwa ww. zdarzenia, a nadto mają charakter niewymierny i jako takie nie zawierają się w dyspozycji art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Wyrokiem z dnia 10 października 2013 r. Sąd Rejonowy Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu:

1. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4.076,57 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 lipca 2010 r. do dnia zapłaty,
2. w pozostałym zakresie powództwo oddalił,
3. kosztami postępowania obciążył powoda w 48/100 części, a pozwanego w 52/100 części i z tego tytułu:
 - a. zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 412 zł z tytułu częściowego zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,
 - b. nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu od powoda kwotę 1.102,18 zł, a od pozwanego kwotę 1.194,03 z tytułu kosztów sądowych tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

J. M. jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...) w P., dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...).

Wyrokiem z dnia 14 maja 2008 r. (sygn. akt I C (...)) Sąd Rejonowy (...) w P. nakazał pozwanej I. N., aby opuściła, opróżniła i wydała lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w P.. Jednocześnie Sąd orzekł o uprawnieniu pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie wobec niej wyroku do czasu złożenia przez M. P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Powyższy wyrok uprawomocnił się z dniem 15 lipca 2008 r.

I. N. zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu do swojej śmierci w lutym 2010 r. Lokal wydany został J. M. w dniu 29 marca 2010 r. przez członków rodziny zmarłej. We wskazanym okresie I. N. nie dokonała żadnych wpłat z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego oraz na poczet opłat eksploatacyjnych.

Pismem z dnia 7 lipca 2010 r. powód zwrócił się do pozwanego o zapłatę kwoty 5.628 zł (3 x 1.876,00 zł) tytułem odszkodowania za zajmowanie przez byłą lokatorkę przedmiotowego lokalu mieszkalnego za pierwsze trzy miesiące 2010 r. Pozwany do dnia wyrokowania nie uiścił żądanej kwoty.

Rozliczając pomiędzy poszczególnych lokatorów należności z tytułu opłat eksploatacyjnych powód sumuje jednostkowe opłaty miesięczne za okres całego roku, a następnie dzieli je przez uśrednioną liczbę lokatorów. W ten sposób w okresie od 1 stycznia 2010 r. do 29 marca 2010 r. powód ponosił koszty z tytułu nieuiszczonych przez I. N. opłat eksploatacyjnych za śmieci w kwocie 33,97 zł miesięcznie oraz za energię elektryczną 4,72 zł.

Po wydaniu lokalu przez rodzinę zmarłej w dniu 29 marca 2010 r. J. M. wykonał w nim szereg prac remontowych z uwagi na zły stan, w jakim znajdował się lokal. Remont obejmował m.in. wymianę okien oraz zmianę układu pomieszczeń i trwał ok. 1,5 miesiąca.

Wartość rynkowa czynszu najmu lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w P. w okresie od 1 stycznia 2010 r. do 29 marca 2010 r. wynosiła 15 zł/m² tj. łącznie 2.554 zł wg stanu przed remontem lokalu oraz 23,31 zł/m² tj. łącznie 3.963,00 zł wg stanu po remoncie.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o dokumenty prywatne i urzędowe, wskazując przy tym, że żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności przedstawionych dokumentów. Sąd uczynił również podstawą swoich ustaleń opinię biegłego określającą wartość stawki czynszu najmu w odniesieniu do lokalu nr (...) przy ul. (...) w P.. Uznał tę opinię za kompleksową, czyniącą zadość tezie dowodowej, rzeczową i logiczną. Konkluzja prezentowana przez biegłego została zdaniem Sądu I instancji szczegółowo uzasadniona, jednocześnie wywody opinii były jasne i możliwe do weryfikacji pod względem logicznej poprawności zastosowanych przez biegłego metod badawczych. Nadto Sąd Rejonowy ocenił jako wiarygodne zeznania powoda w zakresie, w jakim znajdowały one odzwierciedlenie w pozostałym materiale dowodowym.

Zdaniem Sądu Rejonowego powództwo było częściowo uzasadnione.

Zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, 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. Przesłanki odpowiedzialności za szkody wyrządzone wykonywaniem władzy publicznej są następujące: niezgodne z prawem działanie (zaniechanie) przy wykonywaniu władzy publicznej, szkoda oraz adekwatny związek przyczynowy między tak określoną przyczyną sprawczą a szkodą. W zaistniałym stanie faktycznym za wykazany należało uznać fakt poniesienia szkody przez powoda z uwagi na niedostarczenie przez pozwanego lokalu socjalnego uprawnionej ku temu z mocy wyroku I. N.. Wspomniana szkoda stanowiła konsekwencję pozostawiania lokatorki w należącym do powoda lokalu mieszkalnym już po wygaśnięciu stosunku najmu i nieuiszczenia przez nią jakichkolwiek opłat z tytułu użytkowania przedmiotowego lokalu, w tym czynszu oraz opłat eksploatacyjnych. Powstała w ten sposób szkoda miała zatem charakter dwójaki, bowiem z jednej strony stanowiła ona utracone przez powoda korzyści, jakie mógłby uzyskać, gdyby wynajął w tym okresie lokal na wolnym rynku, z drugiej zaś rzeczywistą stratę w postaci poniesionych kosztów eksploatacji lokalu, które nie zostały uiszczone przez lokatora. Tym samym stwierdzić należało, iż szkoda ta wpisywała się w dyspozycję zawartą w art. 361 § 2 k.c. Dla ustalenia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego koniecznym było również spełnienie przesłanek wynikających z art. 361 § 1 k.c., który wskazuje, iż podmiot, na którym ciąży odpowiedzialność za powstanie rzeczowej szkody ponosi ją jedynie w granicach obejmujących wyłącznie za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. W tym względzie Sąd Rejonowy wskazał, że gdyby pozwany przedstawił lokatorce powoda ofertę najmu socjalnego niezwłocznie po uprawomocnieniu się wyroku eksmisyjnego, I. N. opuściłaby zajmowany dotychczas lokal, który powód miałby możliwość wynająć na wolnym rynku. Natomiast w przypadku braku wymienionego działania ze strony pozwanego naturalną konsekwencją stanowił dalszy pobyt lokatorki w zajmowanym lokalu mieszkalnym oraz brak potencjalnych korzyści ze stosunku najmu po stronie powoda. Za chybiony Sąd Rejonowy uznał argument pozwanego, iż pojęcie adekwatnego związku przyczynowego nie obejmuje szkody w postaci poniesionych przez powoda kosztów eksploatacji lokalu. Jak zostało to bowiem ustalone w toku postępowania dowodowego, powód uiszczał przedmiotowe koszty związane z pobytom lokatorki w lokalu. Obliczenia wysokości kosztów powód dokonywał poprzez zbiorcze rozliczenie z tytułu opłat za media, a następnie dzielił je przez liczbę lokatorów w należącym do niego budynku. Kwota ta wymagalna była w całości, co oznaczało, że niezależnie od uiszczonych na poczet niej sum częściowych musiała zostać uiszczona w pełnej wysokości. Tym samym w przypadku, gdy wszyscy lokatorzy uiściliby na rzecz powoda żadaną kwotę, powód nie doznałby uszczerbku majątkowego, gdyż spłata nastąpiłaby ze środków pieniężnych uzyskanych od lokatorów, a jego stan majątkowy byłby równy stanowi sprzed dokonania zapłaty. Odwrotnie zaś w przypadku, gdy chociażby jeden z lokatorów nie uiścił wskazanej kwoty. W takiej sytuacji powód zmuszony był do uiszczenia tej sumy częściowej z własnych środków pieniężnych, co jest równoznaczne z doznaniem przezeń rzeczywistego uszczerbku w posiadanym majątku.

Kluczowym dla rozstrzygnięcia sprawy było ustalenie wysokości należnego odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego. Jak wynikało bowiem z wyliczeń przedstawionych przez powoda, domagał się on kwoty w wymiarze 45,44 zł za 1 m² powierzchni zajmowanego lokalu za okres dwóch miesięcy i 29 dni, co w konsekwencji stanowiło łączną sumę 7.740,52 zł. Celem ustalenia właściwej kwoty odszkodowania Sąd przeprowadził dowód z pisemnej opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego. Biegły w oparciu o istniejące obecnie warunki na rynku mieszkaniowym

wyliczył, iż w stosunku do przedmiotowego lokalu należna kwota odszkodowania nie powinna przekraczać 15 zł za 1 m² powierzchni w odniesieniu do stanu lokalu przed remontem oraz 23,31 zł za 1 m² powierzchni w przypadku lokalu wyremontowanego. Kwota żądana przez powoda była natomiast niemalże dwukrotnie wyższa i jako taka, w ocenie Sądu Rejonowego, nie znajdowała żadnego uzasadnienia. Twierdzenia powoda odnośnie sposobu naliczania przezeń czynszu w posiadanych innych lokalach mieszkalnych, potwierdzone przedłożonymi przykładowymi umowami najmu, stanowiły li tylko dowód z dokumentu prywatnego w rozumieniu art. 245 k.p.c. i jako takie nie mogły stanowić podstawy dla uznania w całości roszczenia powoda. Ze złożonych umów wynikało natomiast, iż czynsz najmu w lokalach był w 2008-2009 r. w wysokości około 330 zł- 340 zł za lokal o powierzchni około 40 m², jednocześnie najemcy wpłacali na fundusz remontowy przy zawieraniu umowy kwoty około 30.000 zł – 33.000 zł. Podano również, iż w innych lokalach powoda stawka czynszu wynosi 20 zł za m² i planowana jest podwyższona do 25 zł za m². Powołane umowy nie mogą stanowić dowodu, iż powód uzyskiwał w innych swoich lokalach stawkę żądaną w pozwie, bo stawka czynszu jest znacznie niższa. Wpłaty dokonywane przez najemców przy zawarciu umowy nie są wpłatami na poczet czynszu lecz na fundusz remontowy. Takie świadczenie na fundusz remontowy wynajmującego nie jest regulacją przewidzianą w ustawie o ochronie praw lokatorów. Natomiast odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego winno mieścić się w rozsądnych granicach, które zakreślone zostały przez panujące na wolnym rynku stawki oraz czynniki takie, jak popyt czy podaż. Doliczanie natomiast opłat dodatkowych przez powoda w takich granicach się nie mieści i niezależnie od twierdzeń powoda, iż były to stawki, które mógłby uzyskać wynajmując przedmiotowy lokal, nie mieszczą się one w pojęciu szkody rozumianej zgodnie z treścią art. 361 § 2 k.c. Tym samym za jedyną uzasadnioną i jednocześnie należną powodowi stawkę odszkodowania Sąd uznał wyliczoną przez biegłego sądowego łączną kwotę 3.962,90 zł odpowiadającej stawce 23,31 zł za 1 m² powierzchni wynajmowanego lokalu. Jednocześnie Sąd przyjął stawkę najmu lokalu w stanie po remoncie, gdyż uznał, że wyliczenie należnej stawki w odniesieniu do lokalu niewyremontowanego miałoby charakter krzywdzący dla powoda, albowiem w przypadku gdyby I. N. opuściła przedmiotowy lokal tuż po uprawomocnieniu się wyroku eksmisyjnego, powód wyremontowałby go najpierw na własny koszt, a dopiero potem oddał w najem kolejnym lokatorom. Uzyskane w ten sposób korzyści majątkowe odpowiadałyby stawce czynszu za lokal wyremontowany i jako takie uznane zostały za odpowiadające wartości poniesionej przez powoda szkody majątkowej.

Odnosząc się do kwot wpłacanych przy okazji wynajmu innych lokali powoda na poczet tzw. funduszu remontowego Sąd Rejonowy wskazał, iż ww. świadczenie nie jest uregulowane w ustawie. Z zeznań powoda nie wynika w sposób wiarygodny, jaki ono miało charakter, w szczególności, czy był to czynsz. Przyjęcie natomiast, iż był to czynsz stoi w sprzeczności z zapisem umownym, iż świadczenie było wpłacane na poczet funduszu remontowego. Powołane sprzeczności nie pozwalają na przyjęcie, iż pozbawienie powoda świadczenia „na fundusz remontowy” pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z zaniechaniem pozwanego polegającym na niedostarczeniu lokalu socjalnego. Takie stanowisko należało zająć w szczególności przy uwzględnieniu faktu, iż eksmisja była orzeczona w 2008 r., a świadczenie takie powód otrzymywał zawsze przy zawieraniu umowy najmu z nowym lokatorem, czyli hipotetycznie winien je jednorazowo otrzymać w 2008 r. Roszczenie dotyczy natomiast 2010 r. Stawka czynszu ustalona przez biegłego uwzględnia czynsz jaki powód realnie mógłby uzyskać na rynku. Brak zatem podstaw do uwzględniania przedmiotowych wpłat na poczet „funduszu remontowego” jako elementu wykazanej i pozostającej w związku przyczynowym ze zdarzeniem szkody powoda.

Jednocześnie za zasadną uznał Sąd dochodzoną przez powoda kwotę z tytułu poniesionych kosztów eksploatacji lokalu opiekującą na sumę 113,57 zł. Koszty te mieszczą się w pojęciu szkody w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., a ich wysokość potwierdzona została dowodami z dokumentów w postaci faktur VAT, które Sąd uznał za wiarygodne i w pełni oddające zakres powstałego w ten sposób uszczerbku w majątku powoda. Wobec powyższego (biorąc pod uwagę stawkę czynszu, jaką powód mógłby uzyskać tytułem wynajęcia lokalu na wolnym rynku w stanie po remoncie za okres do przekazania protokolarnie lokalu powodowi) Sąd zasądził na rzecz powoda kwotę 3.963 zł czynszu oraz kwotę 113,57 zł tytułem poniesionych przez pozwanego kosztów. Domaganie się od powoda pozostającej należności nie zostało wykazane umowami złożonymi przez powoda (stawka czynszu była tam niższa) ani nie wynikało z opinii biegłego.

O odsetkach ustawowych orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Powód wezwał pozwanego do spełnienia rzezonego świadczenia pismem z dnia 7 lipca 2010 r., wyznaczając mu jednocześnie siedmiodniowy termin na jego spełnienie. Oznacza to, iż obowiązek spełnienia świadczenia aktualizował się z upływem ostatniego dnia wskazanego siedmiodniowego terminu, a tym samym naliczanie odsetek od dochodzonej w ten sposób kwoty stało się możliwe z dniem następnym po jego upływie, tj. 15 lipca 2010 r.

Jako podstawę prawną orzeczenia o kosztach Sąd Rejonowy wskazał art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść orzeczenia:

a. art. 233 § 1 k.p.c., art. 232 k.p.c., art. 299 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez uznanie, że strona powodowa wykazała fakt zamieszkiwania I. N. w lokalu w spornym okresie,

b. art. 231 k.p.c. poprzez uznanie faktu zamieszkiwania I. N. w lokalu w spornym okresie w związku z ustaleniem faktu zgonu I. N.,

2. naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie: art. 361 k.c., art. 417 k.c., art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, poprzez przyjęcie czynszu najmu możliwego do uzyskania za wynajem lokalu na wolnym rynku według stawek określonych dla lokalu po przeprowadzonym remoncie, podczas gdy przedmiotowy lokal w okresie objętym pozwem znajdował się w zupełnie innym stanie technicznym.

Z powołaniem na powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

Wniesiony przez pozwanego środek odwoławczy koncentrował się na dwóch kwestiach. Po pierwsze, pozwany stanął na stanowisku, że Sąd Rejonowy błędnie uznał, iż powód wykazał fakt zamieszkiwania I. N. w lokalu przy ul. (...) w P. w okresie od 1 stycznia 2010 r. do 29 marca 2010 r. Po drugie, zdaniem pozwanego nieprawidłowe było wyliczenie szkody powoda w oparciu o stawki czynszu wolnorynkowego właściwe dla wyremontowanego lokalu w sytuacji, w której w okresie objętym pozwem sporny lokal znajdował się w bardzo złym stanie technicznym.

Odnosząc się do kwestii udowodnienia faktu zajmowania przez I. N. lokalu przy ul. (...) w okresie od 1 stycznia 2010 r. do 29 marca 2010 r. należy zaznaczyć, że fakt ten został w przekonujący sposób wykazany zarówno zeznaniami powoda, jak i protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 29 marca 2010 r. Przedmiotowe dowody korespondowały ze sobą i jednoznacznie wskazywały, że sporny lokal został zdany powodowi dopiero w dniu 29 marca 2010 r., a do tego czasu zamieszkiwany był przez I. N.. Całkowicie nieuzasadnione były zastrzeżenia skarżącego co do tego, że dowodów z zeznań strony (powoda) i z dokumentu prywatnego nie można uznać za wystarczające dla ustalenia faktu zajmowania lokalu w okresie, którego dotyczyło wytoczone powództwo. Wskazane dowody są wszak środkami dowodowymi dopuszczonymi wprost przepisami Kodeksu postępowania cywilnego, a zatem mogą stanowić podstawę rekonstrukcji stanu faktycznego i wyrokowania. Wiarygodność zeznań powoda oraz wspomnianego protokołu nie została natomiast skutecznie podważona przez pozwanego, stąd nie było uzasadnienia dla negatywnej oceny ich mocy dowodowej. W szczególności podkreślić należy, że protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 29 marca 2010 r. został dostarczony pozwanemu jeszcze przed ostatnim terminem rozprawy i pozwany nie zgłosił wówczas żadnych zastrzeżeń do jego autentyczności, jak i treści. Oceny powyższych dowodów nie mogły w tej sytuacji zmienić gołosłowne zarzuty kierowane w apelacji przeciwko zeznaniom powoda, określające je jako „stronnicze”. Chybiona była również argumentacja pozwanego, w której wskazywano, że powód dysponował innymi środkami dowodowymi mogącymi

służyć wykazaniu zamieszkiwania I. N. w lokalu przy ul. (...). Możliwość powołania innych jeszcze dowodów na wyżej wymienioną okoliczność nie oznaczała powinności zgłoszenia tych dowodów ani też nie rzutowała na ocenę wiarygodności dowodów zawnioskowanych i przeprowadzonych w sprawie. W apelacji skarżący argumentował nadto, iż Sąd Rejonowy naruszył art. 299 k.p.c. dopuszczając dowód z zeznań powoda. Nawet jednak, gdyby postanowienie Sądu Rejonowego o przeprowadzeniu dowodu z zeznań powoda rzeczywiście uchybiało wskazanemu przepisowi postępowania – do przyjęcia czego nie ma jakichkolwiek podstaw w niniejszej sprawie – to strona pozwana, która nie zgłosiła zastrzeżenia w tym przedmiocie w terminie i trybie określonym w art. 162 k.p.c., nie może powoływać się obecnie na wspomniane uchybienie. Prawidłowości zaskarżonego wyroku nie podważały również wywody skarżącego wskazujące, że jedynym dowodem na okoliczność śmierci lokatora i daty tego zdarzenia może być akt zgonu. Rzeczywiście akty stanu cywilnego stanowią wyłączny dowód zdarzeń w nich stwierdzonych, zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 29 września 1986 r. Prawo o aktach stanu cywilnego (t.j. Dz.U. 2011.212.1264 ze zm.), jednakowoż dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy nie było istotne ustalenie faktu śmierci I. N. i jej daty. Rozstrzygnięcie po myśli powoda warunkowane było ustaleniem, że I. N. zajmowała sporny lokal w okresie objętym żądaniem pozwu. Jak już wcześniej wyjaśniono, okoliczność ta została zaś wykazana zeznaniami powoda i protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 29 marca 2010 r.

Jeżeli chodzi o drugą kwestię eksponowaną przez pozwanego w apelacji, a mianowicie wyliczenie korzyści utraconych przez powoda w oparciu o czynsz wolnorynkowy dla lokalu wyremontowanego, należy podkreślić, że także i w tym względzie zaskarżonemu wyrokowi nie można odmówić słuszności. Błędny jest pogląd skarżącego, iż skoro w okresie objętym pozwem sporny lokal znajdował się w bardzo złym stanie technicznym, to niedopuszczalne było ustalenie należnego powodowi odszkodowania z uwzględnieniem stawki czynszu dla lokalu po remoncie. W okresie od 1 stycznia 2010 r. do 29 marca 2010 r. lokal przy ul. (...) rzeczywiście nie był wyremontowany. Uszło jednak uwadze skarżącego, że ustalenie szkody w postaci utraconych korzyści ma zawsze charakter hipotetyczny, polega bowiem na przyjęciu, na podstawie okoliczności, które wystąpiły po okresie spodziewanych korzyści, że korzyść w okresie poprzednim zostałyby osiągnięta (zob. wyrok SN z dnia 21 czerwca 2001 r., IV CKN 382/00, LEX nr 52543). Dochodzący utraconych korzyści nie musi przy tym utraty korzyści wykazać, a jedynie uprawdopodobnić w stopniu granicznym z pewnością, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła – z czego powód niewątpliwie się wywiązał. Powód zawodowo trudni się wynajmem lokali położonych w obrębie nieruchomości stanowiącej jego własność. Lokale te są przez powoda remontowane i oddawane w najem z odpowiednio wyższymi stawkami czynszu. Zważywszy, że wyrok orzekający eksmisję I. N. uprawomocnił się w lipcu 2008 r., należy przyjąć, że gdyby pozwany złożył eksmitowanej ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego bez zbędnej zwłoki, to do stycznia 2010 r. powód niewątpliwie już dawno przeprowadziłby remont lokalu przy ul. (...) i uzyskiwałby z niego czynsz odpowiadający lokalowi w stanie wyremontowanym. Okoliczność tę potwierdza fakt, że po wydaniu powodowi spornego lokalu przez rodzinę I. N. w dniu 29 marca 2010 r., powód bardzo szybko, bo zaledwie w półtora miesiąca, przeprowadził remont tego lokalu obejmujący m.in. wymianę okien i zmianę układu pomieszczeń, a następnie lokal ten wynajął. W tym stanie rzeczy nie budzi wątpliwości, że gdyby I. N. opuściła lokal przy ul. (...) tuż po uprawomocnieniu się wyroku eksmisyjnego, to w okresie od 1 stycznia 2010 r. do 29 marca 2010 r. powód uzyskiwałby z lokalu czynsz wolnorynkowy w stawce odpowiedniej dla lokalu wyremontowanego. Ubocznie należy jedynie dodać, że całkowicie niezrozumiałe jest twierdzenie skarżącego zawarte w apelacji, iż w chwili przeprowadzania oględzin przez biegłego lokal należący do powoda znajdował się w bardzo złym stanie technicznym. Ze sporządzonej opinii wynika bowiem jednoznacznie, że biegły zastał lokal powoda w dobrym stanie, po przeprowadzeniu gruntownego remontu tego lokalu.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy uznał apelację za bezzasadną i oddalił ją na podstawie art. 385 k.p.c.

SSO A. Paszyńska - Michałowska SSO M. Agaciński SSO M. Antecka