

Sygn. I C 1511/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 października 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Artur Redzimski

Protokolant: Agata Jamrosz

po rozpoznaniu w dniu 23 października 2015 r. w Warszawie sprawy

z powództwa M. W.

przeciwko K. F.

o zapłatę

I. umarza postępowanie w zakresie kwoty 743,05 (siedemset czterdzieści trzy złotych pięć groszy);

II. zasądza od pozwanego K. F. na rzecz powoda M. W. kwotę 13.285,98 (trzynaście tysięcy dwieście osiemdziesiąt pięć złotych dziewięćdziesiąt osiem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi w stosunku rocznym od następujących kwot i dat:

a) od kwoty (...) (jedenaście tysięcy siedemset dwadzieścia jeden złotych) od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty;

b) od kwoty (...),98 (jeden tysiąc pięćset sześćdziesiąt cztery złote dziewięćdziesiąt osiem groszy) od dnia 9 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty;

III. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

IV. zasądza od pozwanego K. F. na rzecz powoda M. W. kwotę 286,39 (dwieście osiemdziesiąt sześć złotych trzydzieści dziewięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu

V. nakazuje zwrócić pozwanemu kwotę 1500 zł (tysiąc pięćset złotych) tytułem niewykorzystanej zaliczki

Sygn. akt I C 1511/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 9 stycznia 2013 roku (data prezentaty) powód M. (...) wniósł przeciwko pozwanemu K. F. o zapłatę na jego rzecz kwoty 31.460,52 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty oraz kosztami procesu przyznanymi zgodnie z art. 98 k.p.c.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) w W. była matka pozwanego K. Z. (...) - F.. Wobec nie uiszczenia należnych opłat, powód rozwiązał umowę najmu za wypowiedzeniem z matką pozwanego. W lokalu pozostał pozwany, który zajmuje przedmiotowy lokal mieszkalny bez tytułu prawnego. Powód wskazał, że do czasu wniesienia pozwu zaległa należność nie została przez pozwanego uregulowana (pozew k. 1 i n.).

Dnia 28 lutego 2013 roku został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym na kwotę żadaną przez powoda wraz z ustawowymi odsetkami oraz kosztami procesu (k. 14).

Postanowieniem z dnia 29 maja 2013 roku nadano nakazowi zapłaty klauzulę wykonalności (k. 20).

W dniu 15 lipca 2014 roku pozwany K. F. złożył sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty wraz z wnioskiem o przywrócenie terminu do jego wniesienia. W uzasadnieniu wskazał, że od stycznia 2012 roku nie zamieszkuje w lokalu nr (...) przy ul. (...), z uwagi na jego bardzo zły stan techniczny, który nie nadaje się do użytku. Pozwany podniósł również zarzut przedawnienia w zakresie roszczeń dochodzonych przez powoda za rok 2009 i pierwszy kwartał 2010 roku. Ponadto wskazał, że pozwany dokonał wpłat na łączną kwotę 4000 zł (k. 22 i n.).

Powód w odpowiedzi na sprzeciw z dnia 2 lipca 2015 roku cofnął powództwo z zakresie kwoty 743,05 złotych bez zrzeczenia się roszczenia. Jednocześnie powód zmienił żądanie pozwu i wniósł o zasądzenie kwoty 30.717,47 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 27.10,71 złotych od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 3.706,76 złotych od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Nadto, w odpowiedzi na sprzeciw podniesiono, iż na dochodzoną kwotę składa się opłata za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego oraz inne opłaty związane z zajmowaniem przedmiotowego lokalu za okres od marca 2010 do marca 2012 r. Dokonana przez pozwanego wpłata w kwocie 4000 zł została zaliczona na poczet zadłużenia najdalej wymagalnego tj. zadłużenia wymagalnego na luty 2010 w kwocie 3788,16 zł oraz odsetki 60,38 zł, zaś kwota 151,46 zł na poczet zadłużenia wymagalnego w roku marcu 2010 r.. W ocenie strony powodowej brak również podstaw do przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, bowiem stawki opłat za najem lokalu określa Rada m. W. oraz Prezydent m.. Zgodnie z twierdzeniem powoda lokal nr (...) przy ul. (...) nie został wyłączony z możliwości używania z uwagi na zły stan techniczny (k. 146).

Do dnia zamknięcia rozprawy stanowiska stron pozostały bez zmian.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Dnia 7 czerwca 1993 roku powód M. W., jako wynajmujący, zawarł z matką pozwanego Z. F. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...)

w W. o powierzchni 63,24 m⁽²⁾. Pozwany zamieszkiwał wraz z matką we wskazanym lokalu (okoliczność bezsporna).

Powód wypowiedział przedmiotową umowę ze skutkiem na dzień 31 lipca 2009 r. oraz wezwał Z. F. do opróżnienia lokalu i wydania go w stanie wolnym od osób i rzeczy najpóźniej w dniu 1 lipca 2009 r. (okoliczność bezsporna).

Pozwany zamieszkiwał w lokalu do stycznia 2012 r., a po wyprowadzeniu się z lokalu nie zdał lokalu i nie wydał kluczy do lokalu (okoliczność bezsporna, zeznania pozwanego przesłuchanego w charakterze strony).

Wyrokiem z dnia 12 listopada 2012 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Północ w W. nakazał pozwanemu opróżnienie lokalu nr (...) przy ul. (...) i wydanie go powodowi M. (...) (okoliczność bezsporna, wyrok z dnia 12 listopada 2012 r. w aktach sprawy o sygn. I C 1632/12).

Zarządzeniem nr (...) Prezydenta M. z dnia 23 grudnia 2008 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za 1 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej w lokalach mieszkalnych, których właścicielem jest m. W. ustalono za najem 1 m⁽²⁾ stawkę bazową czynszu w wysokości 6 złotych.

Zarządzeniem nr (...) Prezydenta M. z dnia 9 kwietnia 2010 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za 1 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej w lokalach mieszkalnych, których właścicielem jest m. W. ustalono za najem 1 m⁽²⁾ stawkę bazową czynszu

w wysokości 6,21 złotych.

Zarządzeniem nr (...) Prezydenta M. z dnia 29 marca 2011 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za 1 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej w lokalach mieszkalnych, których właścicielem jest m. W. ustalono za najem 1 m⁽²⁾ stawkę bazową czynszu w wysokości 6,38 złotych.

Zarządzeniem nr (...) Prezydenta M. z dnia 6 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za 1 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej w lokalach mieszkalnych, których właścicielem jest m. W. ustalono za najem 1 m⁽²⁾ stawkę bazową czynszu w wysokości 6,65 złotych.

(dowód: zarządzenia Prezydenta M. W. k. 159-162)

W oparciu o powyższe Sąd ustalił, iż w okresie od marca 2010 r. do kwietnia 2010 r. stawka bazowa czynszu za najem 1 m² lokalu należącego do zasobów mieszkaniowych powoda wynosiła 6 złotych, w okresie od maja 2010 r. do marca 2011 r. stawka ta była równa 6,21 złotych; zaś za okres od czerwca 2011 r. do marca 2012 wyniosła 6,38 złotych.

Koszty stałe utrzymania lokalu, obejmujące koszty odprowadzania ścieków, koszty wywodu nieczystości oraz kosztów dostarczenia zimnej wody kształtowały się w sposób następujący:

- w okresie od marca 2010 r. do grudnia 2010 r. wyniosły łącznie 71,80 złotych za każdy miesiąc;
- w okresie od stycznia 2011 r. do lipca 2011 r. wyniosły łącznie 72,46 złotych za każdy miesiąc;
- w okresie od sierpnia 2011 r. do marca 2012 r. wyniosły łącznie 90,85 złotych za każdy miesiąc.

(dowód: zawiadomienia o wysokości opłat związanych z użytkowaniem lokalu k. 153-158).

Uwzględniając wysokość stawki bazowej czynszu za najem 1 m² powierzchni lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W. o łącznej powierzchni 63,24 m² w wymienionych powyżej okresach, stanowiącą w niniejszej sprawie odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu, jak również koszty stałe związane z utrzymaniem przedmiotowego lokalu według stawek obowiązujących we wskazanych okresach, należało przyjąć, że powód poniósł szkodę rzeczywistą w wysokości odpowiednio:

- 299,78 złotych za marzec 2010 r. z uwzględnieniem wpłaty dokonanej przez pozwanego w wysokości 151,46 złotych (wpłata została uwzględniona w dokumencie - stanie finansowym konta dołączonym do pisma powoda z dnia 1 lipca 2015 r.);
- 451,24 złotych za kwiecień 2010 r.;
- 3.716,16 złotych za okres od maja do grudnia 2010 r.;
- 1.395,54 złotych za okres od stycznia do marca 2011 r.;
- 1.903,72 złotych za okres od kwietnia do lipca 2011 r.;
- 3.954,56 złotych za okres od sierpnia do marca 2012 r.;

co stanowi łącznie kwotę **11.721,00 złotych.**

Wskazane wyliczenia zostały zobrazowane w poniżej tabeli.

Miesiąc i rok	Stawka bazowa czynszu x 63,24 m ² (pow. lokalu)	Zaliczka - ścieki	Zaliczka - wywóz nieczystości	Zaliczka – zimna woda	SUMA
03.2010 r.	6,00 zł x 63,24 m ²	34,40 zł	11,00 zł	26,40 zł	299,78 zł (451,24 zł - 151,46 zł)
04.2010 r.	6,00 zł x 63,24 m ²	34,40 zł	11,00 zł	26,40 zł	451,24 zł
05.2010 r.	6,21 zł x 63,24 m ²	34,40 zł	11,00 zł	26,40 zł	464,52 zł
06.2010 r.	6,21 zł x 63,24 m ²	34,40 zł	11,00 zł	26,40 zł	464,52 zł
07.2010 r.	6,21 zł x 63,24 m ²	34,40 zł	11,00 zł	26,40 zł	464,52 zł
08.2010 r.	6,21 zł x 63,24 m ²	34,40 zł	11,00 zł	26,40 zł	464,52 zł
09.2010 r.	6,21 zł x 63,24 m ²	34,40 zł	11,00 zł	26,40 zł	464,52 zł
10.2010 r.	6,21 zł x 63,24 m ²	34,40 zł	11,00 zł	26,40 zł	464,52 zł
11.2010 r.	6,21 zł x 63,24 m ²	34,40 zł	11,00 zł	26,40 zł	464,52 zł
12.2010 r.	6,21 zł x 63,24 m ²	34,40 zł	11,00 zł	26,40 zł	464,52 zł
01.2011 r.	6,21 zł x 63,24 m ²	34,72 zł	11,10 zł	26,64 zł	465,18 zł

02.2011 r.	6,21 zł x 63,24 m ²	34,72 zł	11,10 zł	26,64 zł	465,18 zł
03.2011 r.	6,21 zł x 63,24 m ²	34,72 zł	11,10 zł	26,64 zł	465,18 zł
04.2011 r.	6,38 zł x 63,24 m ²	34,72 zł	11,10 zł	26,64 zł	475,93 zł
05.2011 r.	6,38 zł x 63,24 m ²	34,72 zł	11,10 zł	26,64 zł	475,93 zł
06.2011 r.	6,38 zł x 63,24 m ²	34,72 zł	11,10 zł	26,64 zł	475,93 zł
07.2011 r.	6,38 zł x 63,24 m ²	34,72 zł	11,10 zł	26,64 zł	475,93 zł
08.2011 r.	6,38 zł x 63,24 m ²	45,19 zł	11,10 zł	34,56 zł	494,32 zł
09.2011 r.	6,38 zł x 63,24 m ²	45,19 zł	11,10 zł	34,56 zł	494,32 zł
10.2011 r.	6,38 zł x 63,24 m ²	45,19 zł	11,10 zł	34,56 zł	494,32 zł
11.2011 r.	6,38 zł x 63,24 m ²	45,19 zł	11,10 zł	34,56 zł	494,32 zł
12.2011 r.	6,38 zł x 63,24 m ²	45,19 zł	11,10 zł	34,56 zł	494,32 zł
01.2012 r.	6,38 zł x 63,24 m ²	45,19 zł	11,10 zł	34,56 zł	494,32 zł
02.2012 r.	6,38 zł x 63,24 m ²	45,19 zł	11,10 zł	34,56 zł	494,32 zł

03.2012 r.	6,38 zł x 63,24 m ²	45,19 zł	11,10 zł	34,56 zł	494,32 zł
------------	-----------------------------------	----------	----------	----------	------------------

SUMA: 11.721,00 zł

Skapitalizowane na dzień 31 marca 2012 r. odsetki należne powodowi od pozwanego z tytułu nieuregulowania należności w postaci kosztów utrzymania lokalu oraz odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu za okresy od dnia wymagalności poszczególnych kwot, tj. 10 dnia każdego miesiąca za okres od marca 2010 r. do marca 2012 r. wyniosły łącznie 1.564,98 złotych. Wysokość i sposób obliczenia należności ubocznych przedstawia zestawienie, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszego uzasadnienia.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie częściowo.

Orzekając w zakresie punktu I sentencji wyroku Sąd miał na uwadze, iż w piśmie z dnia 1 lipca 2015 r. powód cofnął żądanie w zakresie przekraczającym kwotę 30.717,47 złotych.

Zgodnie z art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku. Z kolei art. 355 § 1 k.p.c. stanowi, iż Sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew lub jeżeli wydanie wyroku stało się z innych przyczyn zbędne lub niedopuszczalne.

Mając powyższe na względzie Sąd na podstawie art. 355 § 1 i § 2 k.p.c. w zw. z art. 203 § 1 k.p.c. umorzył postępowanie w zakresie kwoty 743,05 złotych, stanowiącej różnicę pomiędzy kwotą ostatecznie dochodzoną a kwotą wskazaną w treści pozwu.

Przechodząc do omówienia motywów rozstrzygnięcia zawartego w punkcie II i III sentencji wyroku należy wyjaśnić, iż powód domagał się od pozwanego zapłaty odszkodowania z tytułu zajmowania lokalu bez tytułu prawnego oraz kosztów związanych z utrzymaniem lokalu za okres od marca 2010 do marca 2012 r. .

Podstawę prawną powództwa stanowi art. 18 ust. 1 ustawy z o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Stosownie do dyspozycji tego przepisu osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Wskazana regulacja stanowi ogólną podstawę dochodzenia naprawienia szkody od osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego. Na mocy zaś art. 18 ust. 2 ustawy odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu.

W przedmiotowej sprawie pozostawało bezspornym, iż powód domagał się od pozwanego zapłaty za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego. Pozwany nie kwestionował, iż lokal pozostawał w jego dyspozycji, nie kwestionował również, że lokal zdał w związku z wszczęciem przeciwko niemu postępowania w przedmiocie eksmisji. Bezspornym pozostawało również, że w sprawie o sygn. I(...) toczącej się przed tut. Sądem zapadł wyrok nakazujący pozwanemu wydanie i opróżnienie przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Spornym w niniejszej sprawie pozostawała natomiast wysokość kwoty dochodzonej przez powoda tytułem odszkodowania za korzystanie z lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego.

Po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa strona powodowa dochodziła odszkodowania za okres od marca 2010 r. do marca 2012 r. w wysokości 3 % wartości odtworzeniowej nieruchomości. Strona pozwana zakwestionowała wysokość

dochodzonego roszczenia wskazując, iż lokal znajdował się w tak złym stanie technicznym, że nie nadawał się do zamieszkiwania. Tym samym powodowi nie należy się odszkodowanie z tego tytułu.

Jeśli chodzi o odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego właściciel ma prawo do odszkodowania składającego się z dwóch składników.

Pierwszy z nich to szkoda rzeczywista, tzn. szkoda, którą właściciel poniósł w związku z faktem, że dana osoba zamieszkiwała w lokalu. Na szkodę rzeczywistą w realiach niniejszej sprawy składały się koszty wywozu śmieci, koszty zimnej wody oraz odprowadzania ścieków.

Nadto bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego powoduje, że właściciel lokalu nie może go wynająć innej osobie, a tym samym doznaje uszczerbku majątkowego, tj. szkody w postaci utraconych korzyści określanych mianem *lucrum cessans*. Na wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy składa się to wszystko, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby ją oddał do korzystania na podstawie określonego stosunku prawnego (np. najmu, dzierżawy). Wynagrodzenie to jest należnością jednorazową, a oblicza się je według cen rynkowych, biorąc pod uwagę warunki oraz czas korzystania bezumownego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00, Lex nr 52680).

W świetle powyższego nie ulega zatem wątpliwości, iż żądanie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego wysuwane przez stronę powodową jest słuszne co do zasady. Pozwany pomimo braku tytułu prawnego do lokalu – potwierdzonego wyrokiem eksmisyjnym – zamieszkiwał w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. do stycznia 2012 r., a po tej dacie choć faktycznie w nim nie mieszkał to jednak nie zdał go powodowi.

Spór w niniejszej sprawie sprowadzał się natomiast do rozstrzygnięcia o wysokości należnego powodowi świadczenia.

Co do zasady odszkodowanie powinno odpowiadać wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu (art. 18 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów). Co do zasady decydująca w tym wypadku jest rynkowa wysokość czynszu, którą mógłby uzyskać właściciel, gdyby go wynajął. Ustawa o ochronie praw lokatorów równocześnie jednak ustanawia w publicznym zasobie mieszkaniowym reguły ustalania czynszu, będące wynikiem sytuacji lokalnej i prowadzonej polityki mieszkaniowej, stosownie do założeń i wymagań tej ustawy. Tym samym – zważywszy, że przedmiotowy lokal należy do publicznego zasobu mieszkaniowego powoda – punktem wyjściowym do dalszych rozważań powinna być stawka czynszu określona na podstawie **art. 7 i 8** przywołanej ustawy (por. komentarz do art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów [w:] J. Chaciński, Ochrona praw lokatorów. Komentarz, C.H. Beck 2013).

W ocenie Sądu dyspozycje powołanych przepisów są jasne, a ich treść nie powinna budzić żadnych wątpliwości interpretacyjnych. Należy mieć w związku z tym na uwadze, że przedmiotowy lokal pozostaje w zasobach komunalnych M. W. Zatem jeżeli powód dysponowałby tym lokalem w roku 2010, 2011 czy 2012 to mógłby go wynająć po stawkach nie tyle rynkowych, lecz po stawkach obowiązujących przy wynajmowaniu tego typu lokali z zasobów komunalnych. A zatem jeżeli chodzi o wysokość odszkodowania, z tytułu czynszu jaki powód M. W. mógłby uzyskać za ten lokal, Sąd oparł się na zarządzeniach Prezydenta M. z 2008 roku, 2010 roku, 2011 roku; które odpowiednio określały stawkę czynszu za 1 m⁽²⁾ na kwotę 6 złotych; 6,21 złotych; 6,38 złotych.

Brak jest zatem w ocenie Sądu podstaw do ustalania przedmiotowego odszkodowania w oparciu o stawkę wskazaną w uzasadnieniu pozwu. Baczycь bowiem należy, iż w rozpatrywanym wypadku szkoda w postaci utraconych korzyści sprowadzała się do wysokości czynszu najmu, który powód mógłby uzyskać wynajmując przedmiotowy lokal na zasadach obowiązujących przy wynajmowaniu lokali z tzw. zasobu komunalnego. Innymi słowy, powód będąc związany treścią art. 7 i 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, oraz wydanym na podstawie art. 8 zarządzeniem Prezydenta M. nie mógł wynająć przedmiotowego lokalu po stawkach wyższych niż te określone w zarządzeniach Prezydenta M..

Przyjęcie odmiennego poglądu nakładałoby na powoda obowiązek wykazania rynkowej stawki czynszu. Stwierdzić bowiem należy, iż wysokość odszkodowania zaproponowana w uzasadnieniu pozwu jest wartością ustaloną przez powoda i nie sposób przyjąć, że odpowiada ona wartości rynkowej czynszu. Sąd ma świadomość, iż stawka wskazywana przez powoda co do zasady jest stawką konkurencyjną. Nie sposób jednak wykluczyć, iż w realiach konkretnej sprawy, stawka ta może być wyższa niż czynsz, który można uzyskać na rynku za dany lokal. Dlatego też jeśli powód wywodzi, iż należy mu się odszkodowanie wyższe niż to określone na zasadach wynikających z art. 7 i 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, to fakt ten winien udowodnić.

Baczyć także należy, że Sąd pominął wnioskowany przez pozwanego dowód z opinii biegłego sądowego na okoliczność ustalenia czy lokal nadawał się do wynajęcia. Pełnomocnik powoda nie usunął braków formalnych tego wniosku, stąd też powyższe skutkowało jego pominięciem.

Nadto, należy mieć na uwadze, że pozwany winien był w pierwszym rzędzie udowodnić rzeczywisty stan lokalu, a w dalszej kolejności winien wnosić o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego konkretnej specjalności. Przedłożona przez pozwanego opinia techniczna dotyczyła wszak stanu ogólnego budynku, nie zaś lokalu zajmowanego przez pozwanego.

Ponadto, należy wyrazić zapatrywanie, że zawnioskowany przez pozwanego dowód nie mógł zniweczyć zasadności dochodzonego roszczenia za cały okres od marca 2010 do marca 2012 r. Wszak, gdyby istotnie stan lokalu znajdował się w tak złym stanie technicznym, że jego wynajęcie byłoby niemożliwe, to powód mógłby w miesiącu marcu rozpocząć jego remont, a następnie po zakończeniu remontu, mógłby wynająć wyremontowany lokal. Uznać zatem należy, iż pozwany winien był wnosić o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność ustalenia czasu niezbędnego do przeprowadzenia remontu i ewentualnie wnosić o pomniejszenie o ten okres odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Przykładowo, jeśli w realiach niniejszej sprawy pozwany dysponował lokalem od marca 2010 do marca 2012, zaś remont w lokalu mógłby zostać zakończony w ciągu 2 miesięcy, to utracone przez powoda korzyści obejmowałyby okres od maja 2010 do marca 2012 r.

W końcu też, należy pamiętać że pozwany zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu do stycznia 2012 r., czyli niemalże przez cały okres za który strona powodowa dochodziła odszkodowania. Trudno jest zatem podzielić zarzut pozwanego, jakoby lokal nr (...) przy ul. (...) był w tak złym stanie technicznym, że zamieszkiwanie w nim nie było możliwe.

W ocenie Sądu podzielenie podnoszonych w tej mierze argumentów pozwanego prowadziłyby do kuriozalnych wniosków. Rozumowanie pozwanego sprowadza się bowiem do tego, że mógł on przez okres blisko 2 lat zamieszkiwać w lokalu, za co powodowi nie należy się jakiegokolwiek odszkodowanie.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, że w okresie objętym zmodyfikowanym żądaniem powodowi należy się odszkodowanie z tytułu utraconych korzyści obliczone według stawek ustalonych w trybie określonym w art. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Zasądzone w punkcie II sentencji wyroku odszkodowanie stanowi sumę wartości szkody rzeczywistej w postaci kosztów utrzymania lokalu i utraconych korzyści w postaci czynszu, za jaki lokal mógłby zostać wynajęty.

Wyjaśnić w tym miejscu należy, iż Sąd podzielił stanowisko powoda iż zarzut przedawnienia i spełnienia świadczenia stał się bezprzedmiotowy, albowiem wierzytelności za okres co do którego podniesiono zarzut przedawnienia zostały spłacone. Na poczet należności wymagalnych przed marcem 2010 r. zaliczono bowiem wpłaty dokonane przez pozwanego. Pozew w niniejszej sprawie wpłynął zaś do tutejszego Sądu w dniu 9 stycznia 2013 r. Uwzględniając zatem trzyletni okres przedawnienia nie może być mowy o przedawnieniu roszczeń wymagalnych w marcu 2010 r. i w miesiącach późniejszych.

Nadto, powód dochodził również skapitalizowanych odsetek ustawowych od poszczególnych rat, zastrzegając w toku ostatniej rozprawy, iż odsetki te zostały obliczone na dzień 31 marca 2012 r. Zważywszy, że odszkodowanie było płatne

do 10 dnia każdego miesiąca, Sąd obliczył odsetki ustawowe od odszkodowania począwszy od 11 dnia każdego miesiąca do dnia 31 marca 2012 r. Suma skapitalizowanych odsetek w niniejszej sprawie wyniosła 1.564,98 złotych.

Orzeczeni w powyższym zakresie, podobnie jak i orzeczenie w przedmiocie odsetek od kwoty 11721 zł za okres od dnia 1 kwietnia 2012 r do dnia zapłaty znajduje oparcie w art. 481 § 1 i 2 k.c.

Stosownie do treści art. 482 § 1 k.c. o odsetkach od kwoty skapitalizowanych odsetek należało orzec od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Mając powyższe na względzie Sąd orzekł jak w punkcie II sentencji wyroku, w pozostałym zaś zakresie powództwo podlegało oddaleniu jako nieudowodnione.

Orzekając o kosztach postępowania Sąd kierował się zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów wyrażoną w art. 100 zd. 1 k.p.c. Z dochodzonej pozwem kwoty 30.717,47 złotych Sąd zasądził na rzecz powoda kwotę 13.285,98 złotych; a zatem powód wygrał sprawę w 42,23 % zaś przegrał w 57,77 %. Strony powinny zatem ponieść koszty procesu we wskazanych wyżej udziałach: powód w 57,77 %, a pozwana w 42,23 %. Łącznie koszty w niniejszej sprawie wyniosły 6.391,00 złotych. Na koszty w niniejszej sprawiełożyło się: opłata od pozwu w kwocie 1.574,00 złotych oraz kwota 2.400,00 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego pozwanego, ustalona na podstawie § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, kwota 2.400,00 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego powoda ustalona na podstawie powyższego rozporządzenia, opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa w kwocie 17,00 złotych.

Mając zatem na uwadze, iż pozwany przegrał niniejszą sprawę w 42,23 %, zatem winien partycypować w kosztach procesu w wysokości 2.703,39 złotych. Uwzględniając jednak koszty, jakie pozwany poniósł, a wyniosły one 2.417,00 złotych; Sąd w punkcie IV sentencji wyroku tytułem zwrotu kosztów postępowania, zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 286,39 złotych.

Na zasadzie art. 80 ust. 1 Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych orzeczono o zwrocie stronie pozwanej zaliczki w kwocie 1.500,00 złotych uiszczonej na poczet przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji wyroku.

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem i załącznikiem nr 1 do uzasadnienia doręczyć pełnomocnikom obu stron.