

Sygnatura akt I C 904/11

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 22-02-2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Agnieszka Mękal

Protokolant:Paulina Zwolak

po rozpoznaniu w dniu 8.02.2013 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa A. Ś.

przeciwko G. W.

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 5.389,39 zł (pięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt dziewięć złotych i trzydzieści dziewięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty;

II. dalej idące powództwo oddala;

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 3.656,79 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

***I C 904/11***

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 grudnia 2011 r. powód wniósł o zasądzenie od strony pozwanej na jego rzecz kwoty 5.929,98 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za pozbawienie możliwości swobodnego korzystania z własnego lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...).

Na uzasadnienie swojego żądania powód wskazał, że w okresie od czerwca 2004 r. do 23 lipca 2009 r. był właścicielem lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Dnia 8 grudnia 2004 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu wyrokiem w sprawie o sygn. akt XIV C 345/03 nakazał zajmującym przedmiotowy lokal lokatorom opróżnienie, opuszczenie i wydanie tego lokalu powodowi. Wobec niewykonania przez lokatorów nałożonego przez sąd obowiązku, powód wszczął postępowanie egzekucyjne, które nie mogło zostać skutecznie zakończone ze względu na odmówienie przez stronę pozwaną wskazania pomieszczenia tymczasowego, do którego komornik mógłby przenieść eksmitowanych lokatorów. Dochodzona przez powoda kwota obejmuje potencjalny przychód z tytułu czynszu najmu przedmiotowego lokalu, jaki powód mógłby osiągnąć w okresie od grudnia 2008 r. do lipca 2009 r. (8 miesięcy x 800,00 zł) pomniejszony o kwotę 470,02 zł otrzymaną od lokatorów. Jako podstawę prawną swojego żądania powód wskazał art. 417 KC w związku z art. 1046 § 4 KPC w brzmieniu obowiązującym do dnia 16 listopada 2011 r.

W odpowiedzi na pozew z dnia 17 stycznia 2012 r. strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości zarzucając, że Sąd w wyroku eksmisyjnym nie orzekł o prawie do lokalu socjalnego dla osób objętych tymże wyrokiem, a żądanie powoda stanowi nadużycie jego prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 KC w związku z faktem, że powód zakupił przedmiotowy lokal będąc świadomym tego, że lokal zajmują osoby nieuprawnione, które nie zostały jeszcze

eksmitowane i z tego tytułu będzie mógł dochodzić od g. odszkodowania. Wskazano również, że g. nie była zobowiązana do dostarczenia pomieszczenia tymczasowego, bowiem przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów nakładają na g. jedynie obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego, a dopiero od 16 listopada 2011 r. pomieszczenie tymczasowe. Ponadto strona pozwana zażądała, aby powód wskazał kiedy i od kogo zakupił przedmiotowy lokal.

Ustosunkowując się do odpowiedzi na pozew w piśmie z dnia 15 lutego 2012 r. powód wskazał, że wyrok eksmisyjny zapadł dopiero na skutek wniesienia pozwu przez powoda zatem zarzuty strony pozwanej jakoby powód zakupił przedmiotowy lokal po to, żeby dochodzić od gminy odszkodowania są nieuprawnione. Ponadto powód wskazał, iż obowiązek wskazania przez g. pomieszczenia tymczasowego w okresie objętym pozvem wynikał z przepisu art. 1046 § 4 KPC w brzmieniu obowiązującym w tym okresie.

Na posiedzeniu dnia 8 lutego 2013 r. strona pozwana zarzuciła nadto, iż z wyciągu z rachunku bankowego powoda, znajdującego się w aktach sprawy wynika, iż w dniu 5 grudnia 2008 na tenże rachunek wpłynęła kwota 691,00 zł tytułem dodatków mieszkaniowych i o tę kwotę zdaniem pełnomocnika strony pozwanej winno być pomniejszone roszczenie objęte pozvem.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny :**

Lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr (...) stał się własnością powoda w drodze umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu zawartej w dniu 23 maja 2004 r. przed notariuszem W. K. prowadzącym Kancelarię Notarialną we W., Repertorium (...). Lokal ten został przez powoda zbyty w drodze umowy sprzedaży zawartej dnia 23 lipca 2009 r. przed notariuszem B. N. prowadzącą Kancelarię Notarialną we W., Repertorium (...).

dowód: odpis zupełny księgi wieczystej nr (...), k. 10-15.

Przedmiotowy lokal składa się z jednego przechodniego pokoju, kuchni, łazienki z wc, przedpokoju, spiżarni i przynależnej piwnicy. Jego łączna powierzchnia to 46,62 m<sup>2</sup>. Położony jest na parterze poniemieckiego budynku mieszkalnego wielo-lokalowego w zabudowie zwartej, jednopiętrowego z poddaszem użytkowym, podpiwniczego.

Wartość przedmiotowego lokalu w miesiącach grudzień 2008 r. – lipiec 2009 r. na wolnym rynku wynosiła 175.000,00 zł. Natomiast wysokość potencjalnego miesięcznego czynszu z tytułu najmu przedmiotowego lokalu w miesiącach grudzień 2008 r. – lipiec 2009 r. na wolnym rynku wynosiła 760,00 zł.

dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości z dnia 2 sierpnia 2012 r., k. 82-95.

Przedmiotowy lokal mieszkalny w okresie od grudnia 2008r. do lipca 2009 zajmowany był przez H. K., K. K. (1), T. K. oraz M. K..

bezsporne

Lokatorzy ci początkowo zamieszkiwali lokal na podstawie umowy najmu zawartej z Zakładami (...) S. A. we W., jednakże z tytułu nieregularnych wpłat i zadłużenia umowa ta została im wypowiedziana z dniem 23 maja 2003 r. Z tytułu dalszego korzystania z przedmiotowego lokalu lokatorzy również nie uiszczali należnych opłat.

dowód: zeznania świadka B. Z., k. 52-53,

zestawienie naliczeń i wpłat, k. 21.

Wyrokiem zaocznym z dnia 8 grudnia 2004 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu Wydział XIV Cywilny, sygn. akt XIV C 345/03, w sprawie z powództwa K. H. i A. Ś. nakazał pozwanym H. K., K. K. (1), T. K. oraz M. K. aby opuścili, opróżnili i wydali powodom K. H. i A. Ś. lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...)

ustalając jednocześnie, iż pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Wyrok ten uprawomocnił się w dniu 21.12.2004r.

dowód: wyrok zaoczny Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu Wydział XIV Cywilny z dnia 8 grudnia 2004 r. sygn. akt XIV C 345/03, w aktach XIV C 345/04 k. 58 wraz z zwrotnymi potwierdzeniami odbioru tegoż wyroku od pozwanych w tychże aktach

Pismem z dnia 2 lipca 2007 r. powód A. Ś. wniósł do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Śródmieścia R. K. o wszczęcie postępowania egzekucyjnego przeciwko osobom zajmującym przedmiotowy lokal mieszkalny.

dowód: wniosek powoda o wszczęcie postępowania egzekucyjnego z dnia 2 lipca 2007 r., k. 17

Zarządzeniem z dnia 10 lipca 2007 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Śródmieścia R. K. zwrócił powodowi wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego wraz z tytułem wykonawczym wskazując, iż nie jest właściwy miejscowo do przeprowadzenia egzekucji, a ponadto wskazując, że brak wskazania pomieszczenia tymczasowego uniemożliwia przeprowadzenie czynności opróżnienia lokalu mieszkalnego. Komornik wskazał jednocześnie, że pomieszczenie tymczasowe wskazuje g. na wniosek wierzyciela egzekwującego.

dowód: Zarządzenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Śródmieścia R. K. z dnia 10 lipca 2007 r., sygn. akt II KMO 2004/07, k. 18.

Pismem z dnia 25 lutego 2008 r. powód wezwał stronę pozwaną do wskazania pomieszczenia tymczasowego, do którego w trakcie postępowania egzekucyjnego można przenieść osoby zajmujące bezprawnie lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...). W odpowiedzi na przedmiotowe wezwanie strona pozwana wskazała, że w zasobie mieszkaniowym gminy nie ma pomieszczeń, które g. mogłaby wskazać jako pomieszczenie tymczasowe, a ponadto obowiązujące przepisy prawa materialnego nie nakładają na g. obowiązku posiadania pomieszczeń tymczasowych na realizację wyroków eksmisyjnych, w których sąd nie przyznał dłużnikowi uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

dowód: pismo powoda z dnia 25 lutego 2008 r., k. 19,

pismo strony pozwanej z dnia 10 kwietnia 2008 r., k. 20.

Dnia 1 grudnia 2008 r. na rachunek bankowy powoda wpłynęła od H. K. kwota 808,00 zł tytułem „opłata za czynsz -12-2008; spłaty zadłużenia”.

dowód: wydruk z konta osobistego powoda z dnia 12 stycznia 2009 r., k. 22.

W okresie od grudnia 2008r. do lipca 2009r. H. i K. K. (1) nie otrzymali z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej dodatków mieszkaniowych.

dowód: pismo MOPS z 07.01.2013r. k. 132;

### ***W tym stanie sprawy Sąd zważył co następuje:***

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

Bezsporne w niniejszej sprawie było uprawnienie powoda do pobierania pożytków cywilnych z tytułu przysługującego mu prawa własności do lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Bezsporny również był fakt, iż należnych pożytków cywilnych powód nie pobierał z uwagi na zajmowanie przedmiotowego lokalu, bez tytułu prawnego, przez osoby trzecie w okresie objętym żądaniem pozwu, tj. od grudnia 2008r. do lipca 2009r.

Zgodnie z treścią art. 417 § 1 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.

Odpowiedzialność deliktowa oparta na przywołanym przepisie powstaje wówczas, gdy spełnione zostaną łącznie jej trzy ustawowe przesłanki: bezprawność działania lub zaniechania sprawcy, szkoda oraz normalny związek przyczynowy między bezprawnym zachowaniem sprawcy a szkodą (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 lipca 2012 r., II CSK 648/11, opubl. LEX nr 1215614).

Spornym i wymagającym ustalenia było natomiast czy w okresie objętym żądaniem pozwu po stronie pozwanej istniał obowiązek dostarczenia pomieszczenia tymczasowego osobom objętym wyrokiem eksmisyjnym, a którym nie został przyznany w tymże wyroku lokal socjalny. Tylko bowiem przy przyjęciu, iż taki obowiązek istniał, możliwym byłoby przypisanie pozwanej odpowiedzialności na niezgodne z prawem działanie, tj. zachowanie wbrew spoczywającemu na niej obowiązkowi wynikającemu z przepisów prawa.

I tak też stosownie do treści art. 1046 § 4 KPC w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 172, poz. 1804), obowiązującym w okresie objętym powództwem, tj. od grudnia 2008 r. do lipca 2009 r., wykonując obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika na podstawie tytułu wykonawczego, z którego nie wynika prawo dłużnika do lokalu socjalnego lub zamiennego, komornik wstrzyma się z dokonaniem czynności do czasu, gdy g. wskaże tymczasowe pomieszczenie lub gdy dłużnik znajdzie takie pomieszczenie.

W uchwale 7 sędziów z dnia 13 grudnia 2011 r., III CZP 48/11 Sąd Najwyższy, odpowiadając na przedstawione przez Sąd Okręgowy w Olsztynie zagadnienie prawne, stanął na stanowisku, że g. ponosi wobec właściciela lokalu mieszkalnego odpowiedzialność na podstawie art. 417 § 1 KC za szkodę powstałą w okresie obowiązywania art. 1046 § 4 KPC w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 172, poz. 1804) na skutek zaniechania wskazania tymczasowego pomieszczenia dla dłużnika mającego obowiązek opuszczenia, opróżnienia i wydania tego lokalu.

W uzasadnieniu przywołanej uchwały Sąd Najwyższy wskazał, iż redakcja art. 1046 § 4 i 5 KPC świadczy o tym, że ustawodawca uwarunkował dopuszczalność odebrania dłużnikowi lokalu mieszkalnego od wskazania mu przez g. pomieszczenia tymczasowego i jedynie znalezienie dla siebie takiego pomieszczenia przez dłużnika lub jego wskazanie przez wierzyciela miało znaczenie zwalniające z konieczności oczekiwania, aż uczyni to g.. Skoro zatem ustawodawca uzależnił wykonanie orzeczenia o eksmisji z lokalu mieszkalnego od wskazania pomieszczenia tymczasowego przez g., to przepis ten jest zarazem źródłem obowiązku gminy. Od wykonania tego obowiązku g. byłaby zwolniona jedynie wtedy, gdyby wierzyciel wskazał takie pomieszczenie lub znalazł je sam dłużnik. Podkreślenia wymaga jednak, iż ani wierzyciel ani dłużnik nie miał obowiązku znalezienia takiego lokalu dla osoby objętej wyrokiem eksmisyjnym. Nie ma również znaczenia, iż art. 1046 § 4 KPC został zamieszczony w ustawie procesowej, gdyż wiele przepisów tej ustawy, w tym także zawartych w części II i III, ma niewątpliwie charakter materialnoprawny.

Mając na uwadze przytoczone powyżej stanowisko Sądu Najwyższego, zarzuty strony pozwanej o braku obowiązku wskazania pomieszczenia tymczasowego, uznać należało za nieuzasadnione.

Nadmienić także należy, za argumentami powoływanymi w uzasadnieniu cytowanej uchwały, iż zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych powinno być podstawową troską każdego człowieka. Obowiązek zaspokojenia tych potrzeb ciąży na organach administracji publicznej w takim zakresie, w jakim zadanie to należy przypisać państwu i jego organom w związku zaciągniętymi zobowiązaniami międzynarodowymi, standardami przyjętymi w Konstytucji i sposobami ich realizacji wyznaczonymi przez ustawy. Zgodnie z treścią art. 75 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Stosownie natomiast do treści art. 166 ust. 1

Konstytucji RP, zadania publiczne służące zaspokajaniu potrzeb wspólnoty samorządowej są wykonywane przez jednostkę samorządu terytorialnego jako zadania własne.

Nadto istotnym dla przypisania po stronie pozwanej obowiązku zapewnienia pomieszczenia tymczasowego osobie objętej wyrokiem eksmisyjnym bez uzyskania lokalu socjalnego, jest również konieczność zapewnienia wierzycielowi możliwości wyegzekwowania orzeczenia sądowego. Gdyby przyjąć, iż g. nie ma obowiązku zapewnienia pomieszczenia tymczasowego osobie eksmitowanej, której nie przyznano lokalu socjalnego, wyrok eksmisyjny właściwe nie byłby możliwy do wyegzekwowania, a zatem wierzyciel nie mógłby doprowadzić do wykonania prawomocnego orzeczenia sądowego, a co oczywiście byłoby stanem niepożądanym w państwie prawa.

Z tych wszystkich względów uznać należało, iż wynikający z art. 1046 § 4 KPC w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 02.07.2004r. obowiązek wskazania pomieszczenia tymczasowego, stanowił przejaw wykonywania władzy publicznej, w konsekwencji zatem zaniechanie tego obowiązku było zaniechaniem obowiązku polegającego na wykonywaniu tej władzy.

G. nie może przy tym skutecznie zwolnić się od tej odpowiedzialności, argumentując, że nie miała obiektywnej możliwości niezwłocznego wskazania pomieszczenia tymczasowego ze względu na dużą ilość wyroków sądowych złożonych w latach wcześniejszych, a w szczególności, że działała zgodnie z przepisami prawa miejscowego określającymi zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu komunalnego. Odmienny pogląd prowadziłby do zaakceptowania sytuacji, w której właściciel - dysponując prawomocnym wyrokiem orzekającym opróżnienie lokalu, ale niewykonalnym ze względu na brak lokali socjalnych i politykę organów prawodawczych jednostki samorządu terytorialnego – zostałby pozbawiony przysługującego mu prawa własności, nie otrzymując przy tym żadnej rekompensaty. Zwrócić uwagę należy także, iż z reguły szansa wyegzekwowania odszkodowania od osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego jest znikoma. W konsekwencji to właściciel lokalu ponosiłby skutki braku aktywności władzy publicznej w zakresie polityki mieszkaniowej (bądź jej niewłaściwej realizacji), która powinna polegać na długofalowych inwestycjach w budowę i odtwarzaniu mieszkaniowego zasobu g.

Powyższe rozważania prowadzą zatem do konkluzji, iż w niniejszej sprawie zaistniały wszystkie pozytywne przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej strony pozwanej, opartej na treści art. 417 § 1 KC, zatem roszczenie powoda było usprawiedliwione co do zasady.

Sąd nie zgodził się natomiast z przedstawionym przez powoda wyliczeniem wartości poniesionej przez niego szkody.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że na dochodzoną kwotę składa się potencjalny czynsz w kwocie 800,00 zł za 8 pełnych miesięcy, od grudnia 2008 r. do lipca 2009 r. W toku postępowania, na podstawie opinii biegłego, Sąd ustalił jednak, że powód na wolnym rynku z tytułu czynszu najmu mógłby osiągnąć jedynie kwotę 760,00 zł miesięcznie. Ponadto Sąd ustalił, że powód był właścicielem przedmiotowego lokalu do dnia 23 lipca 2009r., zatem czynsz za miesiąc lipiec 2009 r. należało obniżyć stosunkowo o 9 dni, w których powodowi nie przysługiwało już prawo własności do lokalu. Przychód, jaki osiągnąłby powód z tytułu czynszu najmu, wyniósłby zatem 5.859,41 zł [7 miesięcy x 760,00 zł + (22/31 dni lipca x 760 zł)].

Ponadto Sąd obniżył tę kwotę o kwotę 470,02 zł z dobrowolnej wpłaty H. K. z dnia 1 grudnia 2008 r. dokonanej na poczet czynszu oraz spłaty zadłużenia (470,02 zł zaliczono na poczet czynszu, 337,98 zł na poczet spłaty zadłużenia).

Wobec powyższego Sąd zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 5.389,39 (5.859,41 – 470,02) zł.

Jako datę początkową, od której naliczane są odsetki ustawowe, Sąd przyjął dzień 13 stycznia 2012 r., tj. dzień następujący po upływie tygodnia od dnia doręczenia stronie pozwanej odpisu pozwu wraz z załącznikami. Podstawę prawną rozstrzygnięcia w tym przedmiocie stanowił art. 455 kc w zw. z art. 481 kc.

Dla kompletności wyводу, odnosząc się do zarzutów pełnomocnika strony pozwanej podniesionych na posiedzeniu dnia 8 lutego 2013 r., iż należne powodowi odszkodowanie powinno zostać pomniejszone o kwotę dodatków

mieszkaniowych wpłaconych na jego rachunek oraz, iż w opinii biegły wskazał, że jeden z pokoi ma charakter przejściowy, co w ocenie pełnomocnika rzutuje na treść opinii w ten sposób, iż sposób wyceny czynszu jest zawyżony, stwierdzić należy, iż nie mogły one podlegać uwzględnieniu. Przede wszystkim z tej przyczyny, iż zostały zgłoszone już po zamknięciu rozprawy. Tymczasem wszelkie twierdzenia i wnioski dowodowe, a także zarzuty, mogą być zgłaszane nie później niż do chwili zamknięcia rozprawy właśnie ( art. 217 par. 1 kpc). Moment zamknięcia rozprawy jest końcowym do zgłoszenia wszelkich twierdzeń i zarzutów oraz wniosków dowodowych, w szczególności gdy po zamknięciu rozprawy nie ujawnią się żadne nowe okoliczności sprawy, a co bezsprzecznie w sporze między stronami nie miało miejsca.

Na marginesie jedynie zauważyć należy, iż podnoszone przez pełnomocnika zarzuty na posiedzeniu w dniu 08.02.2013r. były nie tylko spóźnione, ale także nieuzasadnione. Wbrew twierdzeniu pełnomocnika strony pozwanej biegły w treści opinii, w opisie przedmiotowego lokalu, wyraźnie stwierdził, że pokój w mieszkaniu jest pokojem przejściowym, a zatem taki właśnie charakter tego pokoju uwzględnił przy wycenie czynszu najmu. Natomiast z uzyskanych od Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej we W. informacji Sąd ustalił, iż państwo K. nie otrzymywali dodatków mieszkaniowych w okresie objętym powództwem, a tym samym nie było możliwym, ażeby jakakolwiek kwota z tego tytułu wpłynęła na rachunek powoda. Kwota 691 zł, na którą powoływał się pełnomocnik pozwanej, dotyczyła wszystkich dodatków mieszkaniowych, jakie powód otrzymał z tytułu posiadanych przez siebie lokali, a objętych takim dodatkiem, z wyłączeniem jednak spornego lokalu, co bezsprzecznie wynikało z treści pisma MOPS z dnia 07.01.2013r.

Nie mógł również za uzasadniony być uznany zarzut pozwanej zgłoszony w piśmie procesowym z dnia 31.05.2012r., w świetle którego skoro z wyroku eksmisyjnego nie wynika z jakich powodów orzeczona została eksmisja bez prawa do lokalu socjalnego to powód winien wystąpić o wykładnię wyroku by ustalić czy przyczyną taka nie była jedna przesłanek, o których mowa art. 25 d znowelizowanej ustawy o ochronie praw lokatorów. Oczywiście jest, iż taka wykładnia, dla potrzeb obecnie obowiązujących przepisów prawa, nie jest konieczna skoro obecnie powód postępowania egzekucyjnego nie zamierza wszczynać, a żądaniem pozwu objęty jest okres od grudnia 2008r. do lipca 2009r.

Z tych wszystkich względów Sąd ustalił wysokość należnego powodowi odszkodowania na kwotę wyrażoną w punkcie I sentencji wyroku, oddalając dalej idące powództwo ( punkt II wyroku). .

Orzeczenie o kosztach oparto na treści art. 100 zd. drugie KPC. Powód żądał zasądzenia na jego rzecz kwoty 5.929,98 zł, natomiast powództwo zostało uwzględnione do kwoty 5.389,39 zł, a zatem w 91%. Wobec powyższego Sąd włożył na stronę pozwaną obowiązek zwrotu wszystkich kosztów procesu w całości. Na zasądzoną na rzecz powoda kwotę 3 656, 79 zł składa się kwota 297 zł tytułem opłaty od pozwu, 1 200 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika, 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, 2 142, 79 zł tytułem wynagrodzenia biegłego.

Mając na uwadze powyższe i w oparciu o przywołane przepisy orzeczono jak w sentencji wyroku.