

Sygn. akt **IC 100/13**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 maja 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Agata Masłowska

Protokolant: Marta Krawiec-Klimczak

po rozpoznaniu w dniu 25 maja 2015 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. H.**

przeciwko **G. W.**

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej G. W. na rzecz powódki K. H. kwotę 14.095,92 zł (słownie: czternaście tysięcy dziewięćdziesiąt pięć złotych dziewięćdziesiąt dwa grosze) z ustawowymi odsetkami od 24 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza od strony pozwanej G. W. na rzecz powódki K. H. kwotę 3.574,87 zł tytułem kosztów procesu;

IV. nakazuje powódce K. H., aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu (...)) we (...) kwotę 82,58 zł tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa;

V. nakazuje stronie pozwanej G. W., aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa (kasa (...)) we (...) kwotę 192,68 zł tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sygn. akt **IC 100/13**

UZASADNIENIE

Pozwem z 24 stycznia 2013 r. (k. 2-6) powódka K. H. wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od strony pozwanej G. W. kwoty 20.495,92 zł wraz z odsetkami ustawowymi, liczonymi od powyższej kwoty od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu swojego żądania wskazała, że jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...), który jest bezprawnie zajmowany przez K. P. i W. P.. Wyrokiem z 11 października 2010 r. wydanym w sprawie o sygn. akt (...) Sąd Rejonowy dla (...) nakazał w/w osobom opróżnienie, opuszczenie i wydanie przedmiotowego lokalu powódce, nakazując jednocześnie wstrzymanie wykonania eksmisji do czasu złożenia im oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przez G. W.. Przedmiotowy wyrok uprawomocnił się 30 maja 2011 r. Pismem z 25 lipca 2011 r. powódka wezwała G. W. do przyznania lokalu socjalnego K. P. i W. P.. Strona pozwana oświadczyła jednak, że nie jest w stanie określić terminu, w jakim wskaże lokal socjalny w/w osobom oraz że nie godzi się na zapłatę ewentualnego odszkodowania z tytułu nieprzyznania przez nią lokalu socjalnego.

Jednocześnie strona pozwana poinformowała powódkę, że istnieje możliwość przyśpieszenia procedury złożenia oferty najmu lokalu socjalnego w przypadku, gdyby powódka złożyła pozwanej wniosek o wskazanie lokalu socjalnego poza kolejnością i przeprowadziła w nim na własny koszt prace remontowe, przystosowujące lokal do zamieszkania przez osoby uprawnione do lokalu socjalnego na mocy wyroku sądowego, zrzekając się jednocześnie roszczeń odszkodowawczych. Propozycja strony pozwanej nie została przyjęta przez powódkę, zaś do chwili wystąpienia z niniejszym powództwem strona pozwana nie złożyła K.i W. P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W związku z powyższym powódka pozbawiona jest możliwości swobodnego dysponowania lokalem, a w szczególności jego wynajęcia na wolnym rynku. Z tego tytułu powódka poniosła szkodę polegającą na niemożności osiągnięcia korzyści majątkowych, jakie otrzymywałyby, gdyby mogła swobodnie dysponować lokalem. Powódka wskazała, że uwzględniając powierzchnię lokalu, jego standard i położenie, mogłaby z tytułu najmu przedmiotowego lokalu uzyskiwać miesięcznie czynsz wolnorynkowy w wysokości co najmniej 1.700 zł. Oznacza to, że gdyby powódka mogła swobodnie dysponować swoim lokalem osiągnęłaby w okresie od sierpnia 2011 r. do grudnia 2012 r. przychód z tytułu wynajmu przedmiotowego lokalu na poziomie co najmniej 28.900 zł. Na kwotę dochodzoną pozwem złożyła się w/w kwota 28.900 zł, pomniejszona o wpłaty dokonane przez osoby zajmujące lokal, łącznie w wysokości 8.404,08 zł.

W odpowiedzi na pozew (k.26-29) strona pozwana G.W.wniosła o oddalenie powództwa w całości, jak również o zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu. Strona pozwana wskazała, że żądanie powódki jest bezzasadne, albowiem strona pozwana nie dopuściła się bezprawności w swoim zaniechaniu. G.W.w realizacji wyroków eksmisyjnych działa bowiem w granicach prawa – zgodnie z procedurą określoną odpowiednią uchwałą Rady Miejskiej. O kolejności realizacji wniosków o wskazanie lokalu socjalnego osobom, które nabyły prawo do takiego lokalu na mocy prawomocnego orzeczenia sądu, decyduje data złożenia wniosku. Takie rozwiązanie spowodowane jest ograniczonym zasobem lokali socjalnych w dyspozycji gminy. Strona pozwana wskazała, że czyni starania o powiększenie zasobu lokali socjalnych. Strona pozwana zarzuciła jednocześnie, że powódka nie wykazała ani faktu, ani wysokości szkody, którą poniosła w związku z niedostarczeniem przez G.lokalu socjalnego, w tym w szczególności nie wykazała, że miała możliwość wynajęcia spornego lokalu za wskazaną przez siebie cenę.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

K. H. jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...).

Dowody:

- odpis z KW nr (...)/ (...) (k.9-11)

W lokalu tym zamieszkiwali W.i K. P., którym wyrokiem Sądu Rejonowego dla (...)we W.z 11 października 2010 r., wydanym w sprawie o sygn. akt (...), nakazano, aby opuścili, opróżnili i wydali powódce przedmiotowy lokal. Jednocześnie wykonanie wyroku zostało wstrzymane do czasu złożenia w/w osobom przez G. W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Po wydaniu w/w wyroku W. P. wyprowadził się z przedmiotowego lokalu i obecnie zamieszkuje w nim wyłącznie jego matka K. P..

Dowody:

- kopia odpisu wyroku SR dla (...)z 11.10.2010 r. (k.12)
- zeznania W. P. (k.46)

Pismem z dnia 25 lipca 2011 r. powódka wezwała stronę pozwaną do przyznania lokalu socjalnego K. i W. P.. W piśmie powódka wskazała również, że w razie niedostarczenia przez gminę lokalu socjalnego osobie uprawnionej do jej otrzymania na mocy wyroku sądowego, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy.

W odpowiedzi strona pozwana wskazała, że nie istnieje żaden ustawowy termin, w ciągu którego gmina zobowiązana jest zapewnić lokal socjalny osobom uprawnionym do jego otrzymania, w związku z tym sprawa dostarczenia lokalu socjalnego państwu P.zostanie zrealizowana zgodnie z przepisami uchwały Rady Miejskiej W.w sprawie

zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu G.W.. Zgodnie z tą uchwałą dostarczenie lokali socjalnych na potrzeby realizacji prawomocnych wyroków sądowych odbywa się w kolejności, o której decyduje data złożenia wniosku. Jednocześnie strona pozwana poinformowała powódkę, że istnieje możliwość przyspieszenia procedury złożenia oferty najmu lokalu socjalnego w przypadku, gdyby powódka złożyła pozwanej wniosek o wskazanie lokalu socjalnego poza kolejnością i przeprowadziła w nim na własny koszt prace remontowe przystosowujące lokal do zamieszkania przez osoby uprawnione do lokalu socjalnego na mocy wyroku sądowego zrzekając się jednocześnie roszczeń odszkodowawczych. G. W. oświadczyła ponadto, że nie godzi się na zapłatę ewentualnego odszkodowania żądanego z tytułu nieprzyznania przez nią lokalu socjalnego.

Dowody:

- kopia pisma z 25.07.2011 r. (k.13)
- kopia pisma z 9.08.2011 r. (k.14)

K. P. i W. P. dokonali na rzecz powódki w okresie od sierpnia 2011 r. do grudnia 2012 r. tytułem należności za korzystanie z lokalu ośmiu wpłat po 1.050,51 zł, tj. łącznie 8.404,08 zł.

Dowody:

- kopie rozliczeń należności i opłat za okres od stycznia 2011 r. do października 2012 r. (k.15-17)

Pismem z 18 grudnia 2012 r. powódka wezwała G.W. do zapłaty na jej rzecz odszkodowania za niedostarczenie K.i W. P. lokalu socjalnego w kwocie 20.495,92 zł, w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania. Wezwanie doręczono G. W. 21 grudnia 2012 r.

Dowody:

- kopia wezwania do zapłaty z 18.12.2012 r. wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru (k.18-20)

Wartość rynkowa czynszu najmu za lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...) przy obecnym stanie tego lokalu wynosi 800 zł miesięcznie. Na niską kwotę czynszu wpływa przede wszystkim bardzo zły stan techniczny lokalu oraz niski standard jego wykończenia. Do wymiany kwalifikują się podłogi, podłączenie kuchni węglowej, armatura wodna oraz urządzenia sanitarne, instalacja elektryczna oraz kanalizacyjna, a w szczególności piony w łazience. Okna od strony podwórza, ściany oraz stolarka drzwiowa wymagają renowacji.

Hipotetyczna wysokość czynszu najmu powyższego lokalu przy założeniu, że stan techniczny oraz standard wykończenia lokalu byłby dobry, wynosiłaby 1.500 zł miesięcznie. Osiągnięcie dobrego stanu lokalu wymagałoby następujących prac remontowych: wymiany podłogi, armatury wodnej oraz urządzeń sanitarnych (wanna, sedes, umywalka, zlewozmywak,) montażu centralnego ogrzewania, wykonania instalacji elektrycznej oraz kanalizacyjnej, wymiany pionów w łazience, renowacji okien i stolarki okiennej i drzwiowej, malowania i odświeżenia lokalu.

Dowody:

- pisemna opinia biegłego sądowego M. S. z 31.10.2013 r. (k.53-89)
- pisemna uzupełniająca opinia biegłego sądowego M. S. (k.131-140)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił w oparciu o dokumentację przedstawioną przez powódkę, zeznania świadka W. P., jak również opinię powołanego w sprawie biegłego.

Zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 r., nr 71, poz. 733 ze zm., dalej u.o.p.l.), jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy na podstawie art. 417 k.c. Stosownie do treści art. 417 § 1 k.c. 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. Aby zatem ustalić odpowiedzialność wynikającą z tego przepisu, w pierwszej kolejności konieczne jest ustalenie działania (zaniechania), z którego wynika szkoda, przy czym nie chodzi o każde działanie, lecz o działanie „przy wykonywaniu władzy publicznej”, w sferze tzw. imperium (roszczenie z art. 417 k.c. nie dotyczy więc działań związanych z występowaniem przez tego rodzaju jednostkę jako podmiot stosunków cywilnoprawnych). Następnie niezbędne jest wykazanie, że działanie lub zaniechanie było bezprawne. W dalszej kolejności wykazać należy szkodę oraz związek przyczynowy między szkodą a działaniem lub zaniechaniem podmiotu realizującego władzę publiczną. W przeciwieństwie jednak do podstawowego reżimu odpowiedzialności deliktowej wskazanego w art. 415 k.c., na gruncie art. 417 k.c. nie ma konieczności wykazywania zawinienia podmiotu, który szkodę spowodował (por. np. uchwałę Sądu Najwyższego z 18.10.2011 r., III CZP 25/11, OSNC 2012/2/15).

W sprawie poza sporem pozostawało, że wyrokiem z 11.10.2010 r., wydanym w sprawie o sygn. akt (...), Sąd Rejonowy dla (...) zobowiązał G.W. do dostarczenia lokalu socjalnego osobom wskazanym w treści tego wyroku, tj. K.i W. P.. Nie było również sporne, że strona pozwana nie wykonała tego obowiązku niezwłocznie po wezwaniu jej przez powódkę. Sporne było natomiast, czy zaniechaniu G. W. można przypisać cechę bezprawności oraz czy spełnione zostały pozostałe przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej strony pozwanej.

W ocenie Sądu nie budzi wątpliwości, że zaniechanie przez stronę pozwaną dostarczenia lokalu socjalnego pozostałej w lokalu K. P. stanowiło zaniechanie niezgodne z prawem. Naruszało bowiem nakaz wynikający z art. 4 ust. 2 u.o.p.l., zgodnie z którym g., na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamiennie. Zgodnie zaś z art. 14 ust. 1 w/w ustawy, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których wyrok dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Wynika stąd, że na stronie pozwanej ciążył prawny obowiązek podjęcia konkretnego działania, należącego do sfery realizacji przez nią władzy publicznej. Jakkolwiek najem lokali nie należy do sfery władzy publicznej, realizowanie obowiązków G.w zakresie „tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej” w rozumieniu art. 4 ust. 1 w/w ustawy już do tej sfery bezsprzecznie należy; ponadto z przywołanego art. 18 ust. 5 u.o.p.l. jasno wynika, że na gruncie przepisów o dostarczaniu lokali socjalnych w ramach postępowania o eksmisję G. realizuje swoje imperium (władzę publiczną), a nie dominium (uprawnienia właścicielskie). Przypomnieć w tym miejscu należy, że o bezprawności zaniechania można mówić tylko wówczas, gdy obowiązujące normy prawne nakładają na konkretny podmiot obowiązek podjęcia określonego działania; taka właśnie sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie. Obowiązek strony pozwanej dostarczenia lokalu socjalnego wynikał z jednej strony z ustawy o ochronie praw lokatorów, z drugiej zaś strony – z wyroku eksmisyjnego z 11.10.2010 r.

Wskazać przy tym należy, że wbrew temu, co wywodzi strona pozwana, niewskazanie w ustawie terminu, w jakim G. ma obowiązek dostarczyć lokal socjalny, nie oznacza, że obowiązek ten może spełnić w terminie przez siebie dowolnie ustalonym. Przeciwnie, brak regulacji w tym zakresie wskazuje, że winna tę czynność wykonać bezzwłocznie po wezwaniu jej przez właściciela lokalu do spełnienia tego obowiązku. Nie sposób podzielić poglądu strony pozwanej, że mogła zwolnić się z tego obowiązku poprzez ustalenie w stosownej uchwale Rady Miejskiej takich zasad przyznawania lokali socjalnych, które bezterminowo odsuną w czasie konieczność realizacji przez nią ustawowego obowiązku. Z uwagi na hierarchię aktów prawnych nie można przyjąć tezy, jakoby akt prawa miejscowego mógł zwalniać w jakimkolwiek zakresie organ władzy publicznej z obowiązków nałożonych na niego ustawą.

Samo wydanie wyroku eksmisyjnego nie rodziło automatycznie po stronie pozwanej obowiązku podjęcia natychmiastowych działań zmierzających do realizacji orzeczenia w zakresie obowiązku dostarczenia lokalu

socjalnego. Do skonkretyzowania się obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego konieczne jest ponadto zgłoszenie przez właściciela lokalu bądź eksmitowanego lokatora faktycznej potrzeby zaoferowania lokalu socjalnego. Strona pozwana powinna mieć przy tym możliwość złożenia osobom eksmitowanym stosownej oferty. Warunek ten został spełniony, gdyż strona powodowa wystąpiła z takim wnioskiem do pozwanej gminy w piśmie z 25.07.2011 r.; nie było przy tym żadnych prawnych przeszkód, aby strona pozwana bezzwłocznie wykonała swój obowiązek. Ustawa o ochronie praw lokatorów wyraźnie stwierdza, że deliktem gminy jest niedostarczenie lokalu socjalnego mimo istnienia wyroku sądowego orzekającego o takim uprawnieniu byłego lokatora. Wskazana ustawa nie uzależnia wykonania orzeczenia sądowego w zakresie przyznania lokalu socjalnego od jakichkolwiek dodatkowych przesłanek, nie zezwala również G.na zwolnienie się z obowiązku bezzwłocznego dostarczenia lokalu np. z uwagi na brak wolnego lokalu. Sąd uznał, że rozsądnym, możliwym do dotrzymania terminem na realizację przez stronę pozwaną powyższego obowiązku był termin 1 miesiąca – jest to okres wystarczający na dopełnienie formalności związanych z podpisaniem umowy najmu lokalu socjalnego i umożliwienie osobom zajmującym lokal dobrowolne jego opuszczenie. Gdyby zatem G.prawidłowo wywiązała się ze swoich obowiązków, powódka już od września 2011 r. mogłaby w pełni realizować swoje uprawnienia właścicielskie co do lokalu.

Chybiony był również zarzut niewykazania wysokości poniesionej szkody. Odszkodowanie należne od gminy powinno kompensować szkodę, jaką ponosi właściciel lokalu, nie mogąc z niego korzystać w sposób normalny. Powódka wskazywała, że szkoda, którą ponosi polega na niemożności osiągnięcia korzyści majątkowych, jakie otrzymywałaby, gdyby mogła swobodnie dysponować lokalem. Powódka wyjaśniła, że lokal przeznaczony był pod najem komercyjny i w związku z tym po jego opuszczeniu przez osoby niemające już do niego tytułu prawnego, powódka zamierzała ponownie go wynająć. W ocenie powódki, uwzględniając powierzchnię lokalu, jego standard i położenie, mogłaby ona z tytułu najmu przedmiotowego lokalu uzyskiwać miesięcznie czynsz wolnorynkowy w wysokości 1.700 zł. Celem potwierdzenia swojego założenia powódka wniosła o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości rynkowej czynszu najmu dla przedmiotowego lokalu w okresie od sierpnia 2011 r. do grudnia 2012 r. oraz faktycznych możliwości wynajęcia tejże nieruchomości lokalowej. Sporządzona przez biegłego na potrzeby niniejszego postępowania opinia w znacznej mierze potwierdziła twierdzenia powódki.

Ustalając rozmiar odszkodowania Sąd oparł się przede wszystkim na opinii powołanego w sprawie biegłego sądowego z zakresu szacowania (...). Biegły ten w sporządzonej przez siebie opinii z 4.11.2013 r. stwierdził, że wysokość czynszu wolnorynkowego, jaki mogłaby uzyskać powódka za wynajem przedmiotowego lokalu w spornym okresie, kształtowała się na poziomie 800 zł. Wpływ na niską kwotę hipotetycznego czynszu miał przede wszystkim fakt, że lokal ten jest w bardzo złym stanie technicznym. Wiele do życzenia pozostawia również jego standard wykończenia. Okoliczności te nie były między stronami sporne; powódka nie kwestionowała tego, że aktualnie lokal jest mało atrakcyjny rynkowo i nie jest prawdopodobne uzyskanie za jego najem czynszu w stawkach typowych dla rynku (...). Wskazała jednak, że z uwagi na to, że lokal przeznaczony jest pod najem, przed ponownym zaoferowaniem go na wolnym rynku powódka przeprowadziłaby niezbędne remonty, w celu doprowadzenia lokalu do stanu umożliwiającego korzystne wynajęcie go.

W opinii uzupełniającej z 24.11.2014 r. biegły stwierdził, że przy założeniu, że taki remont zostałby przeprowadzony, zaś stan techniczny lokalu oraz standard jego wykończenia byłyby po nim dobre, hipotetyczna wysokość czynszu najmu w spornym okresie wyniosłaby 1.500 zł miesięcznie. Ustalając wysokość odszkodowania, Sąd przyjął za podstawę jego ustalenia tę właśnie stawkę. Sąd dał bowiem wiarę twierdzeniom powódki, która wskazywała, że przed wynajęciem przedmiotowego lokalu wyremontowałaby go. Twierdzenia powódki były w pełni wiarygodne, gdyż działanie takie byłoby nie tylko racjonalne i logiczne w okolicznościach sprawy, lecz ponadto jest w pełni typowe w komercyjnym wynajmie lokali mieszkalnych. Regułą jest bowiem przeprowadzanie przez wynajmującego przed zaoferowaniem lokalu na rynku prac polegających na „odświeżeniu” lokalu po poprzednich lokatorach, o ile nie zrealizowany został przez nich obowiązek z art. 675 § 1 k.c. lub stan lokalu wynikał z normalnego jego użytkowania. Z ekonomicznego punktu widzenia oczywistym jest, że dla powódki – mimo konieczności poczynienia dodatkowych nakładów – korzystniejsze było wynajęcie lokalu w dobrym stanie, aniżeli zaniedbanego. Lokal w lepszym stanie i o wyższym (ale nie ponadprzeciętnym) standardzie nie tylko szybciej i łatwiej znajdzie najemcę, lecz również

możliwe jest uzyskanie wyższych przychodów z jego najmu (wyższego czynszu). W okolicznościach sprawy trudno uznać, że powódka zrezygnowałaby z wyremontowania lokalu, skoro mogłaby za niego po remoncie otrzymać niemal dwukrotnie wyższy czynsz, a koszty tego remontu zwróciłyby się jej w stosunkowo krótkim czasie.

Sąd nie znalazł podstaw, aby ustalić hipotetyczny czynsz na poziomie 1.700 zł, jak domagała się tego powódka. Okoliczność ta nie została dostatecznie wykazana; w szczególności nie były dostatecznym dowodem na to, że czynsz powinien być ustalony w wyższej kwocie, przedstawione przez powódkę umowy najmu (wskazujące, że powódka wynajmuje inne lokale za 1.990 zł miesięcznie – k.101-108). Nie można bowiem w oparciu o treść tych umów ustalić, że w spornym okresie istotne rynkowo parametry spornego lokalu i lokali wskazanych w przykładowych umowach były tożsame.

Do opinii biegłego zastrzeżenia wniosła również strona pozwana wskazując, że przedmiotowa opinia nie zawiera danych dotyczących tego, jaki byłby hipotetyczny koszt prac remontowych, przewidywanego czasu wykonania tych prac oraz przewidywanego okresu ekspozycji wyremontowanego lokalu przed jego wynajęciem. Sąd uznał wysokość nakładów na remont za nieistotną dla ustalenia należnego powódce odszkodowania. Brak jest bowiem bezpośredniego związku między wysokością odszkodowania a kwotą poniesionych kosztów remontu. Co prawda wykonanie remontu umożliwia uzyskanie wyższego czynszu, jednakże koszty te powódka musiałaby ponieść niezależnie od tego, czy strona pozwana spełniłaby swój obowiązek w terminie, czy też nie. W związku z tym brak jest bezpośredniego związku między potrzebą wykonania remontu a odszkodowaniem – skoro i tak powódka musiałaby wyremontować lokal, nawet gdyby najemcy opuścili go dobrowolnie, bez postępowania eksmisyjnego i bez konieczności zwracania się do G. o lokal socjalny. Tego rodzaju nakład na lokal byłby w okolicznościach sprawy wydatkiem normalnym i niezależnym od tego, w jakim trybie lokal jest opróżniany. Nakład ten zostanie zresztą przez powódkę i tak w przyszłości poczyniony – tyle tylko, że wskutek zaniechań gminy jego dokonanie przesunięte zostało w czasie.

Ustalając wysokość odszkodowania Sąd przemnożył stawkę 1.500 zł przez ilość miesięcy, za które powódka domagała się odszkodowania. Sąd nie uwzględnił jednak odszkodowania za dwa pierwsze miesiące tj. za sierpień oraz wrzesień 2011r. Nieuwzględnienie roszczenia w tym zakresie wynikało po pierwsze z tego, że powódka wzywając G.do dostarczenia lokalu socjalnego pismem z 25.07.2011 r. powinna była liczyć się z tym, że G. nie wyznaczy natychmiast lokalu socjalnego uprawnionym do jego otrzymania osobom. Jak już wskazano wcześniej, Sąd uznał, iż terminem odpowiednim na przedstawienie K. P.oferty najmu lokalu socjalnego był termin miesiąca, dlatego też nie uwzględniono roszczenia powódki w zakresie odszkodowania za sierpień. Nieuwzględnienie roszczenia za wrzesień 2011r. spowodowane było natomiast tym, że jak deklarowała sama powódka, przed wynajęciem przedmiotowego lokalu chciała ona przeprowadzić w nim niezbędny remont. Biorąc pod uwagę stan w jakim znajdował się przedmiotowy lokal – a w szczególności okoliczność, że lokal wymagał wymiany podłóg, armatury wodnej, urządzeń sanitarnych, zamontowania centralnego ogrzewania, instalacji elektrycznej, kanalizacji, jak również pionów w łazience, renowacji stolarki okiennej i drzwiowej oraz odmalowania – Sąd stanął na stanowisku, że typowy przewidywalny czas trwania takiego remontu i równoczesnej ekspozycji oferty najmu w celu znalezienia najemcy, to nie mniej niż miesiąc. Okoliczność ta wynika z zasad doświadczenia życiowe i zbędne było przeprowadzanie w tym zakresie dowodu z opinii biegłego. Z powyższych względów nie uwzględniono również roszczenia powódki o zapłatę odszkodowania za drugi miesiąc, tj. za wrzesień 2011 r. Sąd przyjął w związku z tym, że możliwe byłoby wynajmowanie spornego lokalu za 1.500 zł miesięcznie dopiero w okresie od października 2011 r. do grudnia 2012 r., a zatem przez 15 miesięcy. Utracony czynsz najmu za ten okres to 22.500 zł (= 15 x 1.500 zł). Od ustalonej w w/w sposób kwoty Sąd odjął uiszczony na rzecz powódki w okresie od sierpnia 2011r. do grudnia 2012 r. wpłaty osób zajmujących lokal powódki bez tytułu prawnego. Było to osiem wpłat po 1.050,51 zł, co dało łącznie kwotę 8.404,08 zł. Wysokość odszkodowania należnego powódce Sąd ustalił zatem na kwotę 14.095,92 zł (= 22.500 zł - 8.404,08 zł) i taką też kwotę zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki w punkcie I wyroku.

O odsetkach Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu, na podstawie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Wezwanie do zapłaty odszkodowania za sporny okres (k.18) doręczono stronie pozwanej 21.12.2012 r. (k.20); w wezwaniu określono termin 7 dni na spełnienie świadczenia. W dacie złożenia pozwu (23.01.2013 r.) całość tej należności była

zatem wymagalna, w związku z czym dopuszczalne było zasądzenie odsetek ustawowych już od dnia złożenia pozwu. Z tych względów orzeczono jak w punkcie I wyroku.

W pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone w punkcie II wyroku.

Na podstawie art. 100 k.p.c. Sąd w punkcie III wyroku rozdzielił stosunkowo koszty procesu. Powódka domagała się zasądzenia na jej rzecz kwoty 20.495,92 zł, ostatecznie jednak Sąd zasądził na jej rzecz jedynie 14.095,92 zł. Powódka wygrała więc co do 70% żądania pozwu. Koszty procesu poniesione przez powódkę wyniosły 6.135,53 zł, w tym 1.025 zł opłaty sądowej od pozwu, 2.693,53 zł tytułem zaliczki na biegłego oraz 2.400 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika i 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Z tej kwoty powódka mogła domagać się zwrotu 4.294,87 zł (= 70% x 6.135,53 zł). Strona pozwana poniosła koszty związane z wynagrodzeniem pełnomocnika w wysokości 2.400 zł, wygrywając spór w 30%, mogła więc żądać zwrotu 720 zł (= 30% x 2.400 zł). Po wzajemnym skompensowaniu należnych kwot strona pozwana powinna wobec tego zwrócić powódce kwotę 3.574,87 zł, wskazaną w punkcie III wyroku.

O niepokrytych kosztach sądowych (tj. wydatkach poniesionych na uzupełniającą opinię biegłego, ustalonych postanowieniem z 25.02.2015 r., k.141, w kwocie 275,26 zł) Sąd orzekł w punkcie IV i V wyroku na podstawie art. 113 u.k.s.c. w zw. z art. 100 k.p.c. Strony obciążone zostały tymi kosztami proporcjonalnie do stopnia, w jakim spór przegrały, a zatem powódka co do kwoty 82,58 zł, a strona pozwana – co do kwoty 192,68 zł.