

Sygnatura akt I C 1620/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 13-02-2014 r.

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

Przewodniczący: SSR Paweł Kwiatkowski

Protokolant: Katarzyna Mulak

po rozpoznaniu w dniu 13-02-2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa A. P., M. J. (1), M. J. (2)

przeciwko G.W.

- odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej (Art. 417§1 kc) jednostki samorządu terytorialnego

I. zasądza od strony pozwanej G. W. na rzecz powodów A. P., M. J. (1) i M. J. (2) kwotę 13.823,50 zł (trzynaście tysięcy osiemset dwadzieścia trzy złote 50/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 13 listopada 2013 r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda A. P. kwotę 444,18 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów M. J. (1) i M. J. (2) kwotę 444,18 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C 1620/13

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 13 listopada 2013 r., powodowie A. P., M. J. (1) i M. J. (2) domagali się zasądzenia na swoją rzecz solidarnie od strony pozwanej G. W. kwoty 33979,43 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że wyrokiem z 2 marca 2012 r. Sąd Rejonowy dla (...) nakazał M. Z. i A. Z. opuszczenie, opróżnienie i wydanie powodom lokalu mieszkalnego położonego we W., przy ul. (...). Równocześnie sąd przyznał w/w osobom prawo do lokalu socjalnego. Powodowie złożyli w Urzędzie M. W. wniosek o przyznanie w/w osobom lokalu socjalnego. Pomimo tego do dnia wytoczenia powództwa strona pozwana G. W. nie złożyła jakiegokolwiek propozycji najmu lokalu socjalnego. W tej sytuacji strona powodowa domagała się odszkodowania równego wysokości czynszu, który osoby zajmujące lokal zobowiązane były uiszczać na podstawie umowy najmu, za okres od września 2012 r. do października 2013 r., a nadto opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego związanych z bieżącym utrzymaniem lokalu. Jednocześnie powodowie wyjaśnili, że zgodnie z umową z byłym najemcą, po wygaśnięciu umowy stawka czynszu ulegała podwojeniu.

Z załącznika do pozwu wynikało, że na kwotę odszkodowania składały się: kwota 26191,72 zł stanowiąca równowartość utraconego czynszu za 14 miesięcy wraz z ustawowymi odsetkami za zwłokę w kwocie 2037,99 zł, kwota 5061,96 zł stanowiąca równowartość wpłaconych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej opłat eksploatacyjnych, kwota 372,68 zł stanowiąca równowartość opłat na fundusz remontowy wraz z ustawowymi odsetkami za zwłokę w kwocie 315,08 zł (por. k. 8 akt).

W odpowiedzi na pozew złożonej w dniu 18 grudnia 2013 r. strona pozwana G.W.wniosła o oddalenie powództwa, zarzucając, że działała stosownie do § 11 ust. 1 uchwały nr (...)R. M.W.z 21 kwietnia 2005 r. w sprawie wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu G.W.. W przypadku osób, które nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego, o kolejności realizacji ich uprawnień decyduje data złożenia odpowiedniego wniosku. Nie jest możliwe przyznawanie lokali poza kolejnością. Z uwagi na ograniczony zasób lokali socjalnych ich przyznawanie następuje sukcesywnie, przy czym strona pozwana systematycznie zwiększa zasób lokali. Strona pozwana otrzymała wniosek powodów o dostarczenie lokalu socjalnego w dniu 14 września 2012 r. i obecnie znajduje się on na 82 miejscu listy oczekujących.

Ponadto strona pozwana zarzuciła, że obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego powinien być zostać przez nią wykonany dopiero po prawidłowym wezwaniu do spełnienia świadczenia, stosownie do art. 455 kc. Tymczasem powodowie nie doręczyli wraz z wezwaniem do dostarczenia lokalu socjalnego wyroku eksmisyjnego z klauzulą prawomocności. Po dostarczeniu takiego wyroku strona pozwana zobowiązana byłaby do dostarczenia lokalu w ciągu 4-6 tygodni i dopiero tym okresie powodowie mogliby dochodzić odszkodowania.

Strona pozwana zarzuciła nadto, że powodowie nie udowodnili faktu, ani wysokości szkody. W szczególności zakwestionowała wyliczenie utraconego czynszu, wskazując, że zgodnie z art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego osoby uprawnione do lokalu socjalnego zobowiązane są po tym, gdy sąd wstrzymał obowiązek opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia takiego lokalu, do zapłaty odszkodowania w wysokości czynszu, który obowiązywałbyby opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

Ponadto zarzuciła, że powodowie nie wykazali, iż osoby zajmujące lokal nie uiszczały opłat z tytułu zamieszkiwania w lokalu, a nadto nie wykazali, że stan techniczny i standard lokalu umożliwiłyby osiągnięcie czynszu w kwocie dochodzonej pozewem.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie A. P., M. J. (1) i M. J. (2) są właścicielami lokalu położonego przy ul. (...) we W..

(bezsporne)

Wyrokiem z 2 marca 2012 r. (sygn. (...)) Sąd Rejonowy dla (...)nakazał M. Z.i A. Z.opuścić, opróżnić i wydać powodom w/w lokal, przy czym ustalił jednocześnie, iż osobom tym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

(bezsporne)

W sprawie (...)strona pozwana G. W.występowała jako interwenient uboczny i występowała o uzasadnienie wyroku w sprawie.

(dowód: akta (...)w załączeniu do akt głównych)

Pismem z 4 września 2012 r. powodowie wezwali stronę pozwaną do wskazania M. Z. i A. Z. lokalu socjalnego.

(dowód: pismo z 4.09.2012 r. – k. 5)

Strona pozwana otrzymała w/w pismo w dniu 14 września 2012 r.

(fakt przyznany w odpowiedzi na pozew)

M. Z. łączył z powodami stosunek najmu w/w lokalu. Zgodnie z umową najmu z 25 listopada 2002 r. będącą źródłem tego stosunku czynsz najmu wynosił 643,76 zł miesięcznie, mógł być jednak podwyższany co pół roku. Aneksiem z 14 października 2003 r. czynsz ten został podwyższony do kwoty 708,13 zł. Ponadto w umowie zastrzeżono, że najemca

będzie zobowiązany do zapłaty opłat eksploatacyjnych niezależnych od wynajmującego, a także, że po rozwiązaniu umowy najemca będzie płacił za dalsze korzystanie z lokalu odszkodowanie w wysokości podwójnego czynszu.

Wskazana umowa została rozwiązana ze skutkiem na 31 sierpnia 2007 r. W dniu 28 stycznia 2009 r. powodowie skierowali do byłego najemcy pismo z wypowiedzeniem stawki czynszu i podwyższeniem jej do kwoty 817,08 zł, ale wyjaśnili następnie, że zostało ono wysłane omyłkowo.

(dowód: uzasadnienie wyroku z 2 marca 2012 r. w sprawie (...)w załączeniu do akt głównych, umowa z 25.11.2002 r. z aneksem w aktach (...)w załączeniu do akt głównych)

Powodowie zobowiązani byli do zapłaty w związku z w/w lokalem zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną w kwotach:

- 323,51 zł za wrzesień 2012 r.,
- 323,51 zł za październik 2012 r.,
- 323,51 zł za listopad 2012 r.
- 527,34 zł za grudzień 2012 r.,
- 323,51 zł za styczeń 2013 r.
- 323,51 zł za luty 2013 r.,
- 323,51 zł za marzec 2013 r.,
- 323,51 zł za kwiecień 2013 r.,
- 323,51 zł za maj 2013 r.,
- 1115,68 zł za czerwiec 2013 r., pomniejszone o korektę 2 zł,
- 305,51 zł za lipiec 2013 r.,
- 345,02 zł za sierpień 2013 r.,
- 345,02 zł za wrzesień 2013 r.,
- 345,02 zł za październik 2013 r.,

oraz opłat na fundusz remontowy w wysokości 33,38 zł miesięcznie z tytułu opłat na fundusz remontowy

(dowód: zestawienia należności sporządzone przez (...) sp. z o.o. – k. 33-34)

W w/w kwoty zostały zapłacone przez powodów w dniu 11 października 2013 r. (z wyłączeniem czynszu za wrzesień, październik i listopad 2013 r., zapłaconych przelewem wcześniejszym).

(dowód: dowody przelewów – k. 9verte, zestawienia należności sporządzone przez (...) sp. z o.o. – k. 33-34)

Powodowie doręczyli stronie pozwanej wezwanie do zapłaty kwoty dochodzonej pozwem w dniu 31 października 2013 r.

(dowód: wezwanie do zapłaty z dowodem doręczenia – k. 8)

Mając powyższe na uwadze, Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało częściowo na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. 2001r., nr 71, poz.733 z późn. zm.), jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 kc. Stosownie do 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. Przepis ten nie ogranicza zasady pełnego pokrycia szkody stosownie do art. 361 kc.

Redakcja art. 18 ust. 5 cytowanej ustawy wskazuje, że polskie prawo nakazuje traktować naruszenie obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego tak jak każde niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej. Odesłanie do art. 417 kc wskazuje, iż odpowiedzialność G. jest niezależna od jej winy. Wystarczające jest wykazanie, że określony obowiązek nie został wykonany. Należy podkreślić, że nie jest wystarczające dla uchylenia bezprawności działania pozwanego podjęcie przez organy gminy uchwały w przedmiocie sposobu przyznawania lokali socjalnych. Strona pozwana nie jest uprawniona do dodatkowego określania warunków dla przydziału lokali socjalnych, lecz stosownie do art. 365 § 1 kpc jest związana orzeczeniem Sądu zobowiązującym ją do dostarczenia takiego lokalu. Samo podjęcie uchwały regulującej kwestię przyznawania lokali socjalnych nie jest wystarczające dla wykonania wskazanego obowiązku.

Gdyby strona pozwana wykazała, jakie środki przeznacza w budżecie na pozyskiwanie lokali socjalnych, w jaki sposób lokale te pozyskuje, jak wiele lokali komunalnych znajduje się w jej zasobie oraz jak wiele jest osób oczekujących na takie lokale, można by co najwyżej ocenić, czy nie dostarczenie lokalu socjalnego w rozpoznawanej sprawie miało charakter niezawiniony. Okoliczność ta nie jest z punktu widzenia odpowiedzialności na podstawie art. 417 kc istotna. Niezależnie od tego wypada zauważyć, że poza kilkoma ogólnymi stwierdzeniami zawartymi w odpowiedzi na pozew, strona pozwana nie przedstawiła żadnych dowodów, że podjęła określone starania o pozyskanie lokalu socjalnego dla osób zajmujących lokal przy ul. (...). W tej sytuacji jej odpowiedzialność strony pozwanej co do zasady nie budziła wątpliwości.

Częściowo uzasadnione były jednak zarzuty pozwanej zmierzające do ograniczenia zakresu jej odpowiedzialności.

Uzasadniony był w szczególności zarzut, że odpowiedzialność odszkodowawcza powstanie po stronie pozwanego dopiero po bezskutecznym upływie terminu do dostarczenia lokalu socjalnego. Obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego wynikał wprawdzie z orzeczenia sądowego, ale termin wykonania tego obowiązku uzależniony jest od inicjatywy właściciela lokalu. Należy podkreślić, że termin spełnienia obowiązku G. nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania w rozumieniu art. 455 kc. Data uprawomocnienia się orzeczenia przesądza jedynie o powstaniu obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego, a nie o dacie jego wykonania. Obowiązek ten powinien zostać zatem spełniony niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do jego wykonania. Powodowie wezwali stronę pozwaną do dostarczenia lokalu w dniu 14 września 2012 r. Ta powinna zatem albo wskazać taki lokal albo przystąpić do wypłaty odszkodowania. Niedostarczenie lokalu niezwłocznie na wezwanie skutkować będzie odpowiedzialnością odszkodowawczą. Zdaniem Sądu dla dostarczenia tego lokalu termin sześciu tygodni jest terminem odpowiednim dla spełnienia wskazanego świadczenia.. Jest bowiem oczywistym, że wskazanie konkretnego lokalu socjalnego musi być poprzedzone czynnościami technicznymi, w tym wyborem konkretnego lokalu z puli lokali socjalnych i jego przygotowaniem do zamieszkania oraz sporządzeniem odpowiedniej oferty i wysłaniem jej uprawnionemu. Dodatkowo wypada także doliczyć czas niezbędny na zapoznanie się z ofertą. Zaniechanie wykonania obowiązku po tej dacie było bezprawne i skutkowało odpowiedzialnością odszkodowawczą. Tym samym strona pozwana ponosiła odpowiedzialność odszkodowawczą za szkodę wyrządzoną powodowi za okres od 1 listopada 2012 r.

Nie był natomiast uzasadniony zarzut, że powodowie nie złożyli z wezwaniem do spełnienia świadczenia wyroku eksmisyjnego ze stwierdzeniem prawomocności. Przepis art. 455 kc nie nakłada na wierzyciela obowiązku udowodnienia zobowiązania wraz z wezwaniem do zapłaty. Dostarczenie takich dowodów może być ocenione jedynie

w kontekście współdziałania stron w wykonaniu zobowiązania stosownie do art. 455 kc. W rozpoznawanej sprawie było oczywiste, że tylko wyrok prawomocny stwierdzający prawo do lokalu socjalnego mógł być podstawą obowiązku pozwanego. Nie znaczyło to jednak automatycznie, że powodowie musieli wyrok ze stwierdzeniem prawomocności przedłożyć. Prawomocność wyroku jest kwestią faktu i następuje z chwilą wskazaną w art. 363 kpc. Strona pozwana jako interwenient uboczny w sprawie, w której zapadł w/w wyrok, swobodnie mogła ustalić, czy stan się on prawomocny i ewentualnie zwrócić się o stwierdzenie prawomocności w trybie art. 364 kpc, jeżeli uważała, że oświadczenie powodów jest w tym zakresie nie wystarczające.

Kolejna kwestia wymagająca rozstrzygnięcia związana była z wysokością szkody. W ocenie Sądu nie budziła sporu sama zasada ustalenia tej szkody. Nie ulegało wątpliwości, że powodowie na skutek nie dostarczenia lokalu socjalnego osobom zajmującym ich lokal nie mogli swoją własnością swobodnie dysponować. Utracony czynsz najmu oraz koszty eksploatacji mieszkania, które wobec braku możliwości zawarcia kolejnej umowy najmu, obciążają ostatecznie powoda, stanowią jego szkodę w rozumieniu art. 361 § 2 kc. Fakt, iż opłaty te obciążały także dotychczasowego lokatora, nie zwalniał od odpowiedzialności pozwanego. Wprost wskazał na to Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 19 czerwca 2008 r. (sygn. V CSK 31/08), zwracając uwagę, że szkoda właściciela lokalu będzie obejmować także opłaty, których dotychczasowy lokator nie uiszcza pomimo obowiązku wynikającego z art. 18 ust. 1 i 3 cytowanej wyżej ustawy. Pomiędzy zachowaniem gminy polegającym na zaniechaniu dostarczenia lokalu socjalnego, a brakiem możliwości swobodnego dysponowania lokalem przez właściciela skutkującym utratę należnych opłat istnieje w ocenie Sądu normalny związek przyczynowy w rozumieniu art. 361 § 1 kc. Inaczej byłoby tylko wtedy, gdyby w polskich realiach dotychczasowi lokatorzy co do zasady uiszczali należne opłaty. Oczywiście, że jest wręcz przeciwnie, na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w przywołanym orzeczeniu.

Dla dalszych rozważań istotne jest przypomnienie konstrukcji odpowiedzialności odszkodowawczej gminy wskazanej w art. 18 ust. 5 przywołanej ustawy. Sąd w niniejszej sprawie podziela pogląd wyrażony kilkakrotnie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, iż odpowiedzialność odszkodowawcza gminy z tytułu nie dostarczenia lokalu socjalnego jest niezależna od odpowiedzialności odszkodowawczej osób uprawnionych do lokalu socjalnego, a zajmujących lokal powoda bez tytułu prawnego (por. np. wyrok SN z 19 czerwca 2008 r. (sygn. V CSK 31/08), publ. LEX nr 457701, uchwała SN z 7 grudnia 2007 r. III CZP 121/07, publ. OSNC 2008/12/137).

W szczególności należy zatem podkreślić, że odpowiedzialność ta nie ma charakteru gwarancyjnego za byłego najemcę. W związku z tym strona pozwana nie przejmuje obowiązków byłego najemcy i nie wiąże jej ani wysokość dotychczas ustalonego czynszu (co ma jedynie znaczenie pomocnicze w kontekście ciężaru dowodu wysokości szkody), ani terminy zapłaty obowiązujące byłego najemcę. Tymczasem uzasadnienie pozwu sugerowało, że powodowie oczekują od pozwanego zapłaty niejako „za” byłego najemcę. Świadczy o tym żądanie zapłaty czynszu odwołujące się do postanowień umowy najmu z byłym najemcą i kapitalizowanie odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczeń przez tegoż najemcę.

Należy podkreślić, że ustalenie w umowie najmu wysokości odszkodowania za korzystanie z lokalu w podwójnej wysokości dotychczasowego czynszu naruszało przepis art. 18 ust. 3 cytowanej ustawy, zgodnie z którym osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązywane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Wobec tego nie było żadnych podstaw do obliczania odszkodowania jako równowartości podwójnego czynszu, którego były najemca nie byłby i tak zobowiązany opłacać. Bezpodstawne było także uznanie za szkodę odsetek w opóźnieniu w zapłacie dotychczasowego czynszu i innych opłat przez byłego najemcę. Strona pozwana nie odpowiadała bowiem za to opóźnienie. Były najemca również był zobowiązany do zapłaty równowartości czynszu i innych opłat i za opóźnienie w zapłacie odpowiadał osobiście.

O wysokości szkody powodów nie przesądzała wysokość czynszu dotychczas uzyskiwanego od najemcy, lecz hipotetyczny czynsz rynkowy, który mogliby uzyskać od kolejnego najemcy. Na wysokość takiego czynszu nie proponowano żadnych dowodów, w tym w szczególności dowodu z opinii biegłego. Dotychczasowa wysokość czynszu od poprzednich najemców wyznaczała natomiast minimalny pułap szkody. Zasadne było bowiem przyjęcie

domniemania faktycznego, że skoro powodowie znaleźli najemcę na wolnym rynku, który zaoferował określony czynsz już w 2002 r., to dotychczas uzyskiwany czynsz mogliby uzyskiwać także od najemcy kolejnego. Oczywiście strona powodowa nie mogłaby domagać się odszkodowania w wysokości opłat obciążających dotychczasowego lokatora, gdyby wykazano, że były one wyższe od stawek rynkowych. Taki zarzut musiałby jednak stosownie do art. 6 kc udowodnić pozwany. Nie próbował jednak nawet tego uczynić. Z przyczyn wskazanych wyżej brak było zatem podstaw do przyjęcia, że powodowie mogliby uzyskać na wolnym rynku czynsz w kwocie wyższej, niż 708,13 zł miesięcznie. Powodowie nie byli też w stanie udowodnić, że czynsz z umowy był podwyższony kwot sugerowanych pozwem. Z wyliczenia (k. 9 akt) wynikałoby, że czynsz ten wynosił od września 2012 r. 935,16 zł (1/2 z 1870,32 zł), co jednak nie było w żaden sposób wykazane.

Wobec tego Sąd uznał, że na szkodę powodów składają utracony pomiędzy 1 listopada 2012 r. i 31 października 2013 r. czynsz najmu, a także koszty zarządu nieruchomością wspólną, które powodowie musieli uiścić zamiast najemcy. Z umowy najmu z poprzednim najemcą wynikało, że ostatni ustalony czynsz najmu wynosił 708,13 zł. Wskazywało na to wprost uzasadnienie wyroku w sprawie (...). Wobec tego szkoda powodów wyniosła 708,13 zł x 12 miesięcy oraz opłaty na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną w kwocie 4924,65 zł za okres od 1 listopada 2012 r. do 31 października 2012 r. w kwocie 4924,65 zł oraz opłaty w kwocie 372,68 zł z tytułu funduszu remontowego. Wysokość wskazanych opłat wynikała wprost z zestawienia przedstawionego przez zarządcę nieruchomości, którego strona pozwana nie zakwestionowała.

Oczywiście szkoda powodów zmniejszyłaby się, gdyby były najemca zapłacił jakąkolwiek część czynszu lub opłat. Takiej okoliczności nie próbowano jednak wykazać. Przeciwnie, strona pozwana zgłosiła wniosek dowodowy na okoliczność „nieuiszczania opłat” przez byłego najemcę. Nie uiszczanie opłat było jednak podnoszone także w pozwie, co czyniło wskazaną okoliczność bezsporna. Strona pozwana powinna była raczej wnioskować o dowód na okoliczność „uiszczenia” przez byłego najemcę pewnych opłat, ale przez własną nieudolność tego nie uczyniła. W konsekwencji wniosek ten został oddalony.

Mając to na uwadze, na rzecz powodów zasądzono kwotę 13794,89 zł, jak w pkt I wyroku.

O odsetkach od wskazanej kwoty orzeczono na podstawie art. 481 kc w zw. z art. 455 kc. Należy podkreślić, że z przyczyn wskazanych wyżej brak było podstaw do naliczania odsetek w sposób wskazany w pozwie. Strona pozwana nie była bowiem zobowiązana do zapłaty czynszu gwarancyjnie za byłego najemcę, a jej odpowiedzialność powstawała dopiero po wezwaniu jej do zapłaty. Takie wezwanie skierowano dopiero w dniu 31 października 2013 r. Wypadało też zauważyć, że zupełnie bezzasadne było żądanie odsetek od nie uiszczonych przez najemcę zaliczek na poczet kosztów zarządu liczonych miesięcznie od dat obowiązujących byłego najemcę, skoro sami powodowie zapłacili te koszty dopiero 11 października 2013 r.

Wobec powyższego Sąd stwierdził, że strona powodowa mogła domagać się jedynie skapitalizowanych odsetek za opóźnienie w zapłacie kwoty 13794,89 zł za okres od 8 listopada 2013 r. do dnia wniesienia pozwu, co dawało kwotę 29,50 zł. Łącznie dawało to kwotę 13823,50 zł, jak w pkt I wyroku.

O dalszych odsetkach i odsetkach od zaległych odsetek orzeczono na podstawie art. 481 kc i 482 kc.

W pozostałym zakresie powództwo jako nieuzasadnione oddalono, jak w pkt II wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 kpc. Powództwo uwzględniono w 40,68 %. Koszty pomiędzy stronami rozdzielono w następujący sposób. Na rzecz powoda A. P. zasądzono 40,68 % z 1/2 opłaty sądowej od pozwu w wysokości 1699 zł i kosztów zastępstwa prawnego w kwocie 2400 zł, pomniejszone o 59,32 % z 1/2 kosztów zastępstwa pozwanego w kwocie 2400 zł, na rzecz pozwanych M. J. (1) i M. J. (2) zasądzono 40,68 % z 1/2 opłaty sądowej od pozwu w wysokości 1699 zł i kosztów zastępstwa prawnego w kwocie 2400 zł, pomniejszone o 59,32 % z 1/2 kosztów zastępstwa pozwanego w kwocie 2400 zł.