

Sygnatura akt I C 935/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 11-09-2014 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 11-09-2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa B. B., S. B.

przeciwko G. W.

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej G. W. solidarnie na rzecz powodów B. B. i S. B. kwotę 7.250,49 zł (siedem tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych 49/100) oraz kwotę 4.473 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C 935/14

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 19 marca 2014 r., powodowie B. B. i S. B. domagali się zasądzenia na swoją rzecz od strony pozwanej G. W. kwoty 41450,49 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 1 listopada 2013 r. do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za szkodę powstałą w związku z niewykonaniem przez pozwaną ciężącego na niej na podstawie wyroku Sądu Rejonowego dla (...) z dnia 3 marca 2013 r. (sygn. (...)) obowiązku przydzielenia lokalu socjalnego W. B. i M. B. (1) w stosunku do których orzeczono eksmisję z lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W..

W uzasadnieniu powództwa wskazano, że na kwotę dochodzona pozwem składa się koszt wynajmu tego typu mieszkania od sierpnia 2010 r. w kwocie po 900 zł miesięcznie, a także koszty związane z eksploatacją lokalu, które powodowie zmuszeni byli ponieść w związku z zamieszkiwaniem w/w osób w kwocie 7250,49 zł.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 14 kwietnia 2014 r. powództwo uwzględniono w całości.

W sprzeciwie od w/w nakazu zapłaty wniesionym w dniu 22 maja 2014 r. strona pozwana G. W. wniosła o oddalenie powództwa w części, co do kwoty 7250,49 zł.

Strona pozwana zarzuciła, że koszty związane z eksploatacją mieszkania obciążają powodów jako właścicieli mieszkania, brak jest zatem podstaw do przyjęcia normalnego związku przyczynowego pomiędzy nie wskazaniem osobom uprawnionym lokalu socjalnego, a poniesioną przez powodów szkodą. Zarzuciła też, że nie przedłożono dowodów na wysokość poniesionych kosztów, a także, że w lokalu zamieszkuje także osoba nie uprawniona do otrzymania lokalu socjalnego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie B. B. i S. B. są właścicielami lokalu mieszkalnego położonego we W., przy ul. (...).

(bezsporne)

Wyrokiem z dnia 3 marca 2008 r. (sygn. (...)) Sąd Rejonowy dla (...) nakazał W. B. i M. B. (2) opuścić, opróżnić i wydać właścicielowi w/w lokal, przy czym ustalił jednocześnie, iż osobom tym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

(bezsporne)

W w/w lokalu zamieszkuje faktycznie jedynie W. B. i jej konkubent.

(dowód: uzasadnienie wyroku tutejszego Sądu w sprawie (...) – k. 22-29)

Powodowie zapłacili w związku z w/w lokalem zaliczkę na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz kosztów mediów w kwocie 7250,49 zł, w tym 1 sierpnia 2011 r. 150 zł, 27 października 2011 r. 400 zł, 23 grudnia 2011 r. 2695,09 zł, 24 lutego 2012 r. 250 zł, 23 marca 2012 r. 200 zł, 21 sierpnia 2012 r. 1675,40 zł, 21 listopada 2012 r. 200 zł, 24 grudnia 2012 r. 200 zł, 1 sierpnia 2013 r. – 2880 zł.

(dowód: pismo ZGN (...) sp. z o.o. z 6.06.2014 r. – k. 36)

Wysokość zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną wynosiła:

- od stycznia 2011 r. do grudnia 2011 r. 47,14 zł miesięcznie,
- od stycznia 2012 r. do grudnia 2012 r. 49,19 zł miesięcznie,
- od stycznia 2013 r. do września 2013 r. 49,87 zł miesięcznie.

Wysokość zaliczki na poczet funduszu remontowego wynosiła:

- od stycznia 2011 r. do marca 2013 r. 17,08 zł miesięcznie, od kwietnia 2013 r. do września 2013 r. 27,33 zł miesięcznie..

Wysokość opłat za media w okresie od stycznia 2011 r. do września 2013 r. wynosiła 6734,37 zł.

(dowód: pismo ZGN (...) sp. z o.o. z 27.08.2014 r. – k. 56-58)

Wysokość efektywnej (a więc nie obejmującej opłat niezależnych od właściciela nieruchomości i wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości) stawki czynszu najmu, którą powodowie mogliby otrzymać na wolnym rynku z tytułu wynajmu w/w lokalu wynosi co najmniej 900 zł miesięcznie.

(dowód: opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości w sprawie przed tutejszym Sądem (...) w załączeniu do akt głównych)

Mając powyższe na uwadze, Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. 2001 r., 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.

W rozpoznawanej sprawie strona pozwana nie kwestionowała, że nie wykonała obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego, ani swojej odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną powodowi w okresie wskazanym w pozwie. Sporna pozostawała natomiast wysokość szkody. Wobec powyższego konieczne było jej ustalenie, stosownie do art. 361 § 2 kc.

Strona pozwana kwestionowała zasadność zaliczenia na poczet szkody wydatków poniesionych przez powodów, po pierwsze na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, po drugie na poczet kosztów mediów dostarczanych do lokalu.

W odniesieniu do kosztów zarządu nieruchomością wspólną i kosztów mediów niezależnych od ilości faktycznego zużycia należy zauważyć, że na wolnym rynku właściciel lokalu przerzuci je z ekonomicznego punktu widzenia na ewentualnego najemcę. Mogą się przy tym pojawić dwa zasadnicze mechanizmy przeniesienia kosztów. Po pierwsze żądana stawka czynszu może objąć zarówno koszty lokalu obciążające właściciela, jak i jego zysk. Po drugie żądana stawka czynszu może objąć wyodrębniony zysk, do którego doliczać się będzie koszty związane z lokalem, np. koszty zarządu nieruchomością wspólną. Przyjąć można natomiast domniemanie faktyczne, iż właściciel lokalu w warunkach rynkowych zawsze będzie dążyć do osiągnięcia pewnego zysku określonego popytem i podażą, niezależnego od kosztów zarządu.

W rozpoznawanej sprawie strony nie kwestionowały, iż powodowie utracili czynsz najmu, który mogliby uzyskać z tytułu wynajmu lokalu na wolnym rynku. Wysokość tego czynszu wynosiła 900 zł miesięcznie, przy czym wyliczenie to oparto na opinii biegłego w sprawie (...). W sprawie tej sporne było, jaka była wysokość utraconego czynszu najmu. Co istotne, w przywołanej opinii biegły podkreślił, że stawka 900 zł (a w praktyce nawet 944,45 zł) miesięcznie, jest stawką tzw. efektywną, nie obejmującą opłat i kosztów związanych z lokalem, a więc obejmuje wyłącznie zysk wynajmującego. Wobec tego skoro powodowie mogliby uzyskać zysk w kwocie 900 zł miesięcznie, to oczywistym jest, że stałoby się to jedynie przy obciążeniu najemców kosztami lokalu, w tym kosztami zaliczki na poczet zarządu nieruchomością wspólną i opłatami stałymi związanymi z dostarczaniem mediów, które są niezależne od wielkości faktycznego zużycia tychże. Tym samym przyjąć należy, że koszty te w zakresie faktycznie poniesionym przez powodów stanowią ich szkodę wywołaną niemożliwością korzystania z lokalu przy ul. (...). Gdyby lokal ten został opróżniony, w/w koszty mogłyby zostać przerzucone na nowych najemców. Nie został natomiast opróżniony, albowiem strona pozwana nie dostarczyła lokalu socjalnego dotychczasowym lokatorom. Wobec tego istnieje zdaniem Sądu normalny związek przyczynowy w rozumieniu art. 361 § 1 kc pomiędzy zaniechaniem strony pozwanej, a wyżej opisaną szkodą w majątku powodów.

W odniesieniu do kosztów mediów faktycznie zużytych przez dotychczasowych lokatorów wypada zauważyć, że są to koszty, które w ogóle nie powstałyby, gdyby strona pozwana dostarczyła im lokal socjalny. Bez znaczenia jest, że koszty te generują być może także osoby nie uprawnione do lokalu socjalnego. Gdyby strona pozwana dostarczyła lokal socjalny uprawnionemu, ten nie mógłby wpuszczać do lokalu innych osób i zezwalać im na zamieszkiwanie, albowiem w lokalem po prostu już by nie władał. Wobec tego powodowie tylko dlatego zostali obciążeni w/w kosztami, że strona pozwana zaniechała swojego obowiązku. Także w tym wypadku istnieje zdaniem Sądu normalny związek przyczynowy w rozumieniu art. 361 § 1 kc pomiędzy zaniechaniem strony pozwanej, a wyżej opisaną szkodą w majątku powodów. Oczywiście kolejni najemcy również generowałiby koszty mediów. Z przyczyn wskazanych wyżej oczywistym było, że ponosiliby jednak koszty tego zużycia przynajmniej z ekonomicznego punktu widzenia. W związku z tym nie uszczuplały to ewentualnego zysku powodów.

Wysokość kosztów zarządu nieruchomością i mediów dostarczanych do lokalu, a także wpłat dokonanych z tego tytułu przez powodów została przez nich udowodniona pismami zarządcy nieruchomością wspólną. Z dokumentów tych wynika, że kwoty wpłacone przez powodów były niższe, niż wysokość zobowiązań z tego tytułu. Mając to na uwadze, Sąd zasądził na rzecz powodów tytułem odszkodowania całą wskazaną w tych dokumentach kwotę, tj. 7250,49 zł. Nie orzekano przy tym o odsetkach od tej kwoty, albowiem strona pozwana nie wniosła sprzeciwu od orzeczenia o odsetkach zawartego w zaskarżonym nakazie zapłaty.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc, zasądając na rzecz powodów zwrot kosztów zastępstwa prawnego w kwocie 2400 zł i opłaty sądowej od pozwu w kwocie 2073 zł. Sąd wyjaśnia przy tym, że wobec zaskarżenia

nakazu zapłaty orzeczenie o kosztach w nim zawarte utraciło moc w całości i konieczne było ponowne orzeczenie o całości kosztów, stosownie do art. 108 kpc.