

Sygnatura akt I C 612/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 10-09-2015 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 10-09-2015 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa W. M. nieruchomości położonej przy ul. (...) we W.

przeciwko M. G.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 1.217,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C 612/15

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 21 kwietnia 2015 r., sprecyzowanym pismem z 17 czerwca 2015 r. (k. 35) strona powodowa W. m. nieruchomości położonej we W., przy ul. (...) domagała się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanego M. G. kwoty 9945,30 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 13 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że strony łączyła umowa o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną. W czasie trwania zarządu strona powodowa zawarła umowę najmu lokalu, stanowiącego część nieruchomości wspólnej. Uchwałą z 18 marca 2011 r. wspólnota podwyższyła stawkę czynszu tego lokalu z kwoty 5,80 zł za 1 m² wynajmowanej powierzchni do kwoty 28,39 zł za 1 m² wynajmowanej powierzchni. Pozwany zaniechał jednak poinformowania najemcy o wypowiedzeniu najmu i uczynił to dopiero pismem z 25 kwietnia 2013 r. Najemca nie przyjął podwyżki i wydał zajmowany lokal w dniu 31 lipca 2013 r.

Strona powodowa uważała, że w wyniku zachowania pozwanego utraciła czynsz najmu, liczona jako różnica pomiędzy stawką ustaloną uchwałą z 18 marca 2011 r., a stawką poprzednią w okresie od 1 lipca 2011 r. do 31 lipca 2013 r., w łącznej kwocie 9945,30 zł.

W odpowiedzi na pozew pozwany M. G. wniósł o oddalenie powództwa, zarzucając, że podwyższenie stawki czynszu było niezgodne z prawem, albowiem nie zawierała uzasadnienia, w tym kalkulacji. Ponadto w sprawozdaniach rocznych pozwany wykazywał, że w ramach przychodu wspólnota otrzymuje czynsz w pierwotnej wysokości, a zarząd wspólnoty zgadzał się na faktyczne nie wprowadzenie podwyżki.

W toku rozprawy pozwany przyznał, że w istocie nie wie, dlaczego nie doręczył najemcy wypowiedzenia stawki czynszu. Jego pełnomocnik po przeprowadzeniu postępowania dowodowego wskazywał natomiast, że najemca i tak nie zgodził się na podwyższenie stawki najmu, wobec czego strona powodowa stawki podwyższonej nie mogła uzyskać.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną z 19 grudnia 2003 r. pozwany M. G. administrował nieruchomością wspólną w budynku przy ul. (...) na podstawie umowy do 31 marca 2009 r.. W ramach umowy pozwany reprezentował wspólnotę wobec najemców części wspólnej.

(dowód: umowa z 19.12.2003 r. – k. 9-13)

W dniu 5 września 2005 r. strona powodowa wynajęła W. R. (1) część wspólną nieruchomości na poddaszu, w celu wykorzystywania jej na cele mieszkalne.

(dowód: umowa z 5.009.2005 r. – k. 20)

W. R. (1) wynajmowana powierzchnię podnajmował osobie trzeciej na cele mieszkalne.

(dowód: zeznania W. R. – rozprawa w dniu 10 września 2015 r.)

Uchwałą z 18 marca 2011 r. członkowie powodowej wspólnoty podwyższyli W. R. (1) stawkę czynszu z kwoty 5,80 zł do kwoty 28,39 zł za 1 m² wynajmowanej powierzchni.

(dowód: uchwała z 24.03.2009 r. – k. 24, uchwała z 18.03.2011 r. – k. 26)

W. R. (1) został zawiadomiony o podwyższeniu czynszu przez pozwanego pismem z 25 kwietnia 2013 r.

(dowód: pismo z 25 kwietnia 2013 r. – k. 25)

W. R. (1) nie przyjął podwyższonej stawki czynszu, uznając nową stawkę za zbyt wysoką, na skutek czego umowa najmu z 5 września 2005 r. została rozwiązana.

(dowód: zeznania W. R. – rozprawa w dniu 10 września 2015 r.)

W chwili rozwiązania umowy najmu w lokalu wynajmowanym przez W. R. (1) mieszkał podnajemca, który był zainteresowany dalszym wynajmowaniem lokalu. Strona powodowa nie była jednak zainteresowana dalszym wynajmem, lecz sprzedażą całej powierzchni wspólnej na poddaszu, jako wyodrębnionego lokalu mieszkalnego.

(dowód: przesłuchanie przedstawiciela strony powodowej J. S. – rozprawa w dniu 10 września 2015 r.)

W 2015 r. strona powodowa znalazła kontrahenta, który gotów byłby zaadaptować poddasze na cele mieszkalne i następnie wyodrębnić lokal zakupić.

(dowód: przesłuchanie przedstawiciela strony powodowej J. S. – rozprawa w dniu 10 września 2015 r.)

Mając powyższe na uwadze, Sąd zważył, co następuje.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie

W rozpoznawanej sprawie nie ulegało wątpliwości, że pozwany zobowiązany był wykonać uchwałę powodowej wspólnoty i wypowiedzenia najemcy części wspólnej dotychczasowej stawki czynszu. Pozwany przyznał to w czasie przesłuchania, oświadczając, że w istocie nie potrafi powiedzieć, dlaczego nie dokonał wskazanej czynności niezwłocznie po podjęciu uchwały przez stronę powodową. Wypadało także zauważyć, że pozwany nie był uprawniony do oceny, czy podwyższenie czynszu było zgodne z prawem. Stosownie do art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie to najemca uprawniony był do podjęcia decyzji, czy kwestionuje podwyżkę lub odmawia jej przyjęcia. Wobec powyższego pozwany odpowiadał za szkodę wynikłą ze swojego zaniechania, stosownie do art. 471 kc.

Zasadniczą kwestią sporną w rozpoznawanej sprawie było jednak ustalenie, czy strona pozwana mogła w ogóle uzyskać nową stawkę czynszu, gdyby pozwany niezwłocznie zawiadomił najemcę o podwyżce. Tylko wtedy utracone korzyści stanowiłyby szkodę strony powodowej w rozumieniu art. 361 § 2 kc. Zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwolił na tak postanowione pytanie udzielić odpowiedzi przeczącej.

Przede wszystkim najemca nie przyjął proponowanej podwyżki, wskazując, że proponowana stawka była zbyt wysoka (niemal pięciokrotnie przekraczała stawkę dotychczasową). Wobec tego jest mało prawdopodobne, że w 2011 r. zachowałby się inaczej. Przedstawiciel strony powodowej zasugerował w czasie przesłuchania, że najemca przyjąłby w 2011 roku podwyżkę, albowiem podnajmował lokal za kwotę znacznie wyższą, niż pierwotna stawka czynszu. Wypada jednak zauważyć, że taki sam stan istniał także w dacie faktycznego wypowiedzenia stawki czynszu. Pomimo uzyskiwania dochodu z podnajmu najemca odmówił przyjęcia podwyższonej stawki czynszu.

Teoretycznie możliwe było także wykazanie, że stawkę zaproponowaną najemcy strona powodowa uzyskalaby następnie od osoby trzeciej. Z przesłuchania przedstawiciela strony powodowej wynikało jednak, że wspólnota odmówiła zawarcia umowy najmu z podnajemcą, gotowym płacić rynkową stawkę czynszu, mając inne plany odnośnie powierzchni wynajmowanej.

Strona powodowa mogłaby także wykazać, że nową stawkę czynszu mogłaby uzyskać od osoby zainteresowanej adaptacją poddasza i jego zakupu. Przedstawiciel powoda wskazywał bowiem, że takiej osoby pobierałoby czynsz w okresie trwania prac adaptacyjnych, przed zakupem lokalu. Nie dowiedziono jednak, że taka osoba została wybrana, czy w to 2011 czy też w 2013 r. Przedstawiciel strony powodowej przyznał, że takiego kontrahenta wspólnota znalazła dopiero w 2015 roku. Na pytanie, czy aktywnie poszukiwała go wcześniej, nie potrafił jednoznacznie odpowiedzieć. Na pytanie Sądu z jednej strony twierdził, że zainteresowanego zakupem wspólnota szukała jeszcze w czasie trwania najmu, by następnie z tego zeznania się wycofać. Wobec tego nie sposób było przyjąć, że strona powodowa utraciła podwyższony czynsz, który mógłby zapłacić potencjalny kupujący część wspólną. Nie wiadomo skądinąd, jaka stawkę czynszu płaciłby taki adaptujący, albowiem strona powodowa nie ujawniła umowy zawartej odnośnie części wspólnej w 2015 roku.

Wobec powyższego Sąd uznał, że pomimo oczywistego naruszenia obowiązków umownych przez pozwanego, nie wyrządził on stronie powodowej szkody wskazanej w pozwie. Mając to na uwadze powództwo oddalono, jak w pkt I wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc, zasądzając na rzecz strony pozwanej zwrot kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 1200 zł oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.