

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 25 marca 2014 r.

Pozwem z dnia 03 grudnia 2012 roku skierowanym przeciwko Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...) w W. powodowie H. W. i G. W. zwrócili się z żądaniem zapłaty kwoty 26.300,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 24.200,00 zł od dnia 31 sierpnia 2012 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 2.100,00 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za niedopełnienie obowiązków ciążących na pozwanej, a polegających na sprawowaniu zarządu nieruchomością wspólną. Uzasadniając żądanie główne pozwu powodowie wskazali, że pozwana jest właścicielem i zarządcą budynku mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w W., posadowionego na nieruchomości gruntowej, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą numer (...). W budynku tym znajdują się lokale mieszkalne, przy czym jedynie w stosunku do niewielkiej części tychże ustanowiona została odrębna własność lokali na rzecz członków pozwanej spółdzielni. W dniu 09 listopada 2010 roku powodowie zawrzeć mieli wraz z pozwaną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) i przeniesienia jego własności na rzecz powodów. Jednocześnie, zgodnie z § 6 przedmiotowej umowy strony postanowiły, iż pozwana będzie administrować budynkiem do czasu ustania członkostwa ostatniego właściciela lokalu, a po tym czasie zarząd nieruchomością wspólną ma zostać ustalony przez właścicieli lokali. W dalszej części wskazano, że jeszcze przed zawarciem umowy, wiosną 2009 roku powodowie (wówczas jeszcze jako osoby, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) dokonali kapitalnego remontu tego lokalu. W dniu 01 maja 2009 roku zawarli z kolei umowę najmu lokalu z E. H.. Kolejna umowa zawarta została w dniu 10 grudnia 2009 roku i na jej podstawie lokal został oddany do korzystania od dnia 01 stycznia 2010 roku. Umowa ta została zawarta na czas nieoznaczony, czynsz najmu oznaczono natomiast na kwotę 1.500,00 zł miesięcznie. Wkrótce po zawarciu umowy najmu, w dniach 12 – 15 stycznia 2010 roku, wskutek przeciekania wody przez dach, dojsz do zalania przedmiotowego lokalu (lokal znajduje się na ostatniej kondygnacji w budynku i graniczy bezpośrednio z dachem; tzw. nadbudowa). Przyczyną takiego stanu rzeczy był brak właściwej izolacji dachu przed wodą oraz zaleganie topniejącego śniegu na dachu. Powodowie niezwłocznie po powzięciu informacji o zalaniu mieszkania przez wodę z topniejącego śniegu powiadomili pozwaną o fakcie zalania, żądając jednocześnie niezwłocznego usunięcia zalegającego śniegu oraz dokonania naprawy dachu, wskazując, że zaniechanie tych działań naraża ich na dalsze szkody. W odpowiedzi na to wezwanie, jeszcze tego samego dnia (15 stycznia 2010r.) dokonano przeglądu lokalu. Powodowie wskazali, że w dniu tym sporządzono protokół z przeglądu, podpisany przez Inspektora Nadzoru – J. F., administratora osiedla – A. L. oraz powoda G. W.. W protokole stwierdzono zalanie sufitu i trzech ścian w małym pokoju, występowanie pleśni na ścianie nad oknem i na suficie, nadto stwierdzono zalanie podłogi wykonanej z paneli. Potwierdzono także, że lokal remontowany był w 2009 roku, jak również, że przyczyną zalania był zalegający na dachu topniejący śnieg. Według informacji powodów komisja techniczna dokonująca oględzin lokalu zażądała także w trybie pilnym usunięcia śniegu oraz dokonania naprawy dachu przez pozwaną. Następnie wskazano, że po dokonaniu oględzin lokalu w dniu 15 stycznia 2010 roku pozwana nie podjęła żadnych działań w celu usunięcia topniejącego śniegu oraz dokonania naprawy nieszczelnej izolacji. Woda w dalszym ciągu przenikała przez nieszczelny dach i wdzierła się po suficie oraz po ścianach, powodując coraz większe szkody w lokalu mieszkalnym. Kolejne telefoniczne i mailowe wezwania powodów do podjęcia działań pozostały bez jakiejkolwiek odpowiedzi pozwanej. Wskutek zaniechania podjęcia działań zmierzających do zabezpieczenia lokalu przed przenikaniem wody lokal ulegał dalszemu niszczeniu, a na ścianach rozwinęła się niebezpieczna dla zdrowia pleśń. Standard lokalu miał ulec znacznemu pogorszeniu w porównaniu ze stanem sprzed zalania. Jednocześnie w marcu 2010 roku rzeczoznawca (...) S.A. – ubezpieczyciela pozwanego – dokonał oględzin lokalu i zlecił przeprowadzenie natychmiastowego remontu, przede wszystkim ze względu na pleśń rozwijającą się na ścianach i suficie mieszkania. W okresie od marca do kwietnia 2010r. powodowie przeprowadzić mieli więc remont mieszkania, którego koszt zamknął się w kwocie 1.177,00 zł. Szkada miała zostać uznana przez ubezpieczyciela i pismem z dnia 27 kwietnia 2010 roku powodom zostało przyznane odszkodowanie w kwocie 1.177,00 zł. W toku postępowania przed (...) S.A. stwierdzono, że przyczyną zalania było przenikanie wody przez niewłaściwie zaizolowany dach budynku. W związku z faktem znacznego obniżenia standardu

wynajmowanego mieszkania oraz z koniecznością udostępnienia go na czas remontu i znoszenia niedogodności z tym związanych, najemca zażądał obniżki czynszu. Za miesiące od lutego do kwietnia miesięczny czynsz ustalony został na kwotę 800,00 zł zamiast 1.500,00 zł. Tym samym powodowie za okres od lutego do kwietnia 2010 roku otrzymali kwotę 2.400,00 zł zamiast 4.500,00 zł. Umowa najmu natomiast z dnia 10 grudnia 2009 roku, która pierwotnie została zawarta na czas nieoznaczony została za zgodą stron rozwiązana z dniem 31 lipca 2010 roku. Pozwana miała w dalszym ciągu nie podjąć żadnych działań celem usunięcia usterki dachu. W dniu 19 sierpnia 2010 roku zawarta została kolejna umowa najmu wyremontowanego lokalu mieszkalnego numer (...) z M. M. (1), tym razem jednak na czas oznaczony – od dnia 01 września 2010 roku do dnia 30 czerwca 2011 roku. Czynsz najmu ustalony został na kwotę 1.500,00 zł. Po pierwszych opadach śniegu, w dniu 18 grudnia 2010 roku, lokal został ponownie zalany. Podobnie jak w przypadku pierwszego zalania, w styczniu 2010 roku, przyczyną miał być zalegający śnieg. Niezwłocznie po stwierdzeniu zalania powodowie poinformowali telefonicznie, drogą elektroniczną i w formie poczty tradycyjnej w dniu 19 grudnia 2010 roku, o tym fakcie pozwaną, żądając podjęcia niezbędnych czynności – usunięcia zalegającego śniegu oraz usunięcia usterek dachu powodujących przenikanie wody do wnętrza budynku. Tym razem pozwana również miała nie reagować. Uszkodzenia miały podobny zakres, jak przy poprzednim zalaniu. Powodowie z kolei obniżyli czynsz z kwoty 1.500,00 zł miesięcznie do 1.100,00 zł, poczynając od lutego 2.100,00 zł. Powodowie za okres zatem od lutego do czerwca 2011 roku uzyskali czynsz o 2.000,00 zł niższy. Pozwana miała dopiero w piśmie z dnia 26 kwietnia 2011r. poinformować powodów, iż planuje remont dachu. Powodowie podnieśli, że standard mieszkania ulegał dalszemu pogarszaniu i to w ten sposób, że od czerwca 2011 roku praktycznie nie nadawał się na pobyt ludzi. Z tej też przyczyny najemca zrezygnował z końcem czerwca z przedłużenia umowy najmu na dalszy okres. Z uwagi na zapowiedzi pozwanej o planowanym remoncie dachu budynku na drugą połowę roku 2011 powodowie postanowili nie rozpoczynać kolejnego remontu do czasu aż pozwana wywiąże się z przyrzeczenia. Lokal w tym okresie z uwagi na swój stan techniczny nie był przez powodów wynajmowany. Pomimo zapowiedzi pozwanej remont dachu nie został przeprowadzony w 2011 roku w ogóle. Kolejne pismo powodów z dnia 02 listopada 2011 roku wskazujące na brak jakichkolwiek działań związanych z usunięciem usterek dachu oraz naprawienia już zaistniałej szkody pozostało bez odpowiedzi ze strony pozwanej. W dniu 01 marca 2012 roku podczas spotkania w siedzibie pozwanej pełnomocnik zarządu pozwanej ds. technicznych – R. B. poinformował powodów, że inwestycja dociepleniowa obejmująca generalny remont dachu rozpocznie się wiosną 2012 roku, doradzając jednocześnie powodom, aby do tego czasu nie przeprowadzali remontu lokalu mieszkalnego. Zapowiadany przez pozwaną remont dachu rozpoczął się dopiero latem 2012r. Wobec okoliczności tej, powodowie przekonani, że usterka związana z przeciekaniem dachu zostanie definitywnie usunięta, przy jednoczesnym zastosowaniu do poleceń pełnomocnika pozwanej, podjęli decyzję o przeprowadzeniu kolejnego remontu mieszkania. Remont został przeprowadzony w lipcu 2012 roku przez przedsiębiorstwo (...). Łączny koszt prac zamknął się wówczas w kwocie 2.700,00 zł. Prace te obejmować miały: skucie tynku, tynkowanie, poprawki szpachlarskie, zabezpieczenie preparatem antygrzybicznym, zabezpieczenie podłóg, malowanie oraz wywóz śmieci. Dopiero po zakończeniu prac remontowych mieszkanie od dnia 01 sierpnia 2012 roku nadawać się miało – w ocenie powodów – do wynajęcia. Kolejna umowa najmu została zawarta w dniu 09 sierpnia 2012 roku na czas oznaczony. Jednakże pomimo wykonywanych prac remontowych związanych z przeciekaniem dachu w dniu 27 października 2012 roku doszło do kolejnego zalania mieszkania. Zniszczeniu uległy ponownie sufit oraz ściany. Jako że na dzień składania pozwu nie było możliwe dokładne określenie wysokości szkody związanej z tym zalaniem, pozew nie objął kwoty z tym związanej. W dalszej kolejności powodowie – w toku wyводу jurydycznego – wskazali, że pozwana sprawuje zarząd nieruchomością wspólną z mocy ustawy i zarządza nią tak, jak zarządza się nieruchomościami stanowiącymi wyłączną własność. W związku tym spółdzielnia winna była odśnieżać dach budynku jak również dbać o bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej, w tym dachu nadbudowy. Powodowie wskazali, że obowiązki te wynikały nie tylko z pozytywnych przepisów prawa, ale i z § 6 umowy z dnia 09 listopada 2010 roku. Między zaniechaniami pozwanej, a powstałą szkodą miał przy tym zachodzić normalny związek przyczynowy. Powodowie podkreślili zarazem, że pozwana przekazywała im nieprawdziwe informacje co do remontu. Powodowie oczekując na tenże nie mogli wynająć mieszkania i nie mogli też uzyskać czynszu najmu. Remontowanie lokalu przed spodziewanym remontem było niecelowe, albowiem doświadczenie poprzednich lat wskazywało, że mieliby trudność z wynajęciem mieszkania za kwotę 1.500,00 zł miesięcznie. Wobec tego i w tym przypadku między szkodą i zdarzeniem miał zachodzić związek przyczynowy. Powodowie wskazali, że na szkodę dochodzoną w niniejszym postępowaniu składa się zarówno rzeczywista strata, jak i utracone korzyści. W ocenie powodów szkoda winna obejmować także

koszty przeprowadzenia remontu w lipcu 2012r. Na utracone korzyści z kolei składają się kwoty, których powodowie nie uzyskali wskutek zaniechań pozwanej. Jest to przede wszystkim szkoda związana z koniecznością obniżenia wysokości czynszu najmu spowodowana obniżeniem standardu lokalu w trakcie trwania umów - z dnia 10 grudnia 2009 roku i umowy z dnia 19 sierpnia 2010 roku. Z uwagi na zaniebdania pozwanej mieszkanie nie nadawało się do wynajmu przez okres 13 miesięcy. Reasumując, powodowie wskazali, że na kwotę dochodzoną pozwem (26.300,00 zł) składają się kwota 2.100,00 zł stanowiąca łączną kwotę, o którą powodowie obniżyli czynsz najmu za okres od lutego do kwietnia 2010 roku, kwota 2.000,00 zł stanowiąca łączną kwotę, o którą powodowie obniżyli czynsz najmu za okres od lutego do czerwca 2011 roku, kwota 19.500,00 zł stanowiąca utraconą korzyść odpowiadająca równowartości czynszów w kwocie 1.500,00 zł za okres 13 miesięcy oraz kwota 2.700,00 zł stanowiąca równowartość kosztów remontu przeprowadzonego w przedmiotowym lokalu w lipcu 2012 roku. Pismem z dnia 30 lipca 2012 roku powodowie wezwali pozwana do naprawienia szkody poprzez zapłatę kwoty 24.200,00 zł w terminie 30 dni od daty doręczenia wezwania. Wezwanie to, doręczone w dniu 31 lipca 2012r. pozostało bez odpowiedzi. Ponadto powodowie sformułowali w petitum pozwu żądanie zasądzenia od pozwanej na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (pozew, k. 1-12).

W piśmie procesowym z dnia 04 lutego 2013 roku, stanowiącym odpowiedź na pozew, strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kosztów postępowania, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Na wstępie strona pozwana przyznała fakty co do własności budynku (...) B jak również posiadania przez pozwanych prawa o lokalu numer (...) oraz zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Pozwana nie potwierdziła jednak okoliczności co do kapitalnego remontu lokalu – odnośnie do jego zakresu i daty wskazanej w pozwie, rzeczywistego najmu lokalu, dochodów z najmu uzyskiwanych przez powodów według ich twierdzeń, przyczyn występowania zalań oraz kosztów prac naprawczych. Pozwana wskazała następnie, że powodowie zajmują przedmiotowy lokal od 1994 roku, co jest istotne, albowiem pozew sugeruje, że od początku występowały problemy z lokalem. Strona pozwana zaprzeczyła nadto ewentualnym sugestiom, że problemy z lokalem mogłyby wynikać z nieprawidłowych adaptacji, czy wadliwego wykonania. Pozwany podniósł, że w zakresie umów najmu – między twierdzeniami pozwu a załączoną dokumentacją zachodzą rozbieżności. Nie są bowiem jasne przyczyny rozwiązania umów, zmiany stawek, ilości osób zamieszkałych, bowiem wedle wiadomości pozwanej powodowie zgłosili że do września 2012r. w przedmiotowym lokalu zamieszkiwała tylko jedna osoba, a dopiero od września 2012r. były to dwie osoby, co nie znajduje potwierdzenia w dokumentach. Ponadto pozwana wskazała, że zgodnie z § 3 umowy z dnia 09 listopada 2011r. mury zewnętrzne, konstrukcyjne, dach, kominy, klatka schodowa, instalacje i wszelkie części budynku pozostałe po wydzieleniu lokali, niesłużące do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, stanowią wspólną własność właścicieli poszczególnych lokali. Zgodnie z tym – własność właścicieli lokali stanowią te elementy murów, dachów, kominów, klatek, instalacji, itp., które po wydzieleniu służą do wyłącznego użytku tychże właścicieli lokali. Z opisu § 2 ust. 1 umowy, lokal jest usytuowany na 10 kondygnacji budynku, co znajduje potwierdzenie w innej dokumentacji złożonej do akt sprawy, z której wynika też, że dach znajdujący się nad lokalem stanowi sufit mieszkania powodów (lokal ten stanowi zaadaptowaną nadbudowę – poddasze). W związku z tym, w ocenie pozwanej, jej odpowiedzialność jest ograniczona. Pozwana wskazała także, iż sprawowany przez nią zarząd ma charakter zarządu powierzonego. W kontekście obowiązywania przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w tym zakresie spółdzielnia wywodziła, że ograniczony jest jej obowiązek zarządu, a nadto, że nie dysponuje środkami na remont dachu. Wskazano także, że prace remontowe, które miały miejsce w miesiącach od marca do kwietnia 2010r. nie zostały sprecyzowane. Jeśli przyjąć, że prace te były skuteczne, to w efekcie pozwany nie może ponosić odpowiedzialność za prace wadliwie wykonane. Pozwana powołała się nadto na fakt powszechnie znany, a to co do obfitych opadów deszczu w maju i czerwcu 2010r. i wskazała, że nie doszło wówczas do zalania mieszkania powodów. Strona pozwana zaprzeczyła także, jakoby R. B. zagwarantowała, że prace remontowe rozpoczną się w 2012r., na wiosnę. W ocenie pozwanej powodowie nie pozyskiwali od niej nieprawdziwych danych co do planowanego remontu. Co do zalania w październiku 2012r. pozwana zaprzeczyła tym okolicznościom. Kwestionując wysokość szkody, pozwana wywodziła, że z rachunku z dnia 28 lipca 2012r. nie wynika, za jakie prace został wystawiony. Co się zaś tyczy utraconych korzyści, pozwana wskazała, że strata w wysokości 19.500,00 zł jest jedynie teoretyczna, a powodowie nie udowodnili, że starali się wynająć lokal w czasie, za który domagają się uiszczenie kwoty z tytułu utraconych korzyści. Pozwana wskazała także, że powodowie niejako oszczędzili w związku z brakiem

wynajmu, a to z uwagi na obowiązek uiszczenia podatku od wynajmu i różne stawki z tego tytułu. Pozwana zanegowała także zasadność zaliczenia w poczet szkody kwot 2.100,00 zł i 2.000,00 zł tytułem obniżenia czynszu, albowiem nie jest wiadome na jakich zasadach powodowie wynajmowali lokal. W związku natomiast z wskazaniem przez powodów, że do 2009 roku nie zanotowali żadnych usterek czy wadliwości, pozwana wskazała, że wątpliwa jest przyczyna zalania na przełomie lat 2009 – 2010, albowiem w tym okresie oni sami, na własną rękę przeprowadzali remonty. Pozwana zakwestionowała także istnienie związku przyczynowego. Co się zaś tyczy roszczenia odsetkowego pozwana wskazała, że nie otrzymała całego pisma z dnia 30 lipca 2012 roku. Pozwana nadto wskazała, że na przestrzeni lat 2010 – 2012r. jej mienie ubezpieczone było w (...) S.A. i (...) S.A. (odpowiedź na pozew, k. 113-119). W kolejnych pismach procesowych pełnomocnik pozwanej podtrzymywał stanowisko zawarte w odpowiedzi na pozew.

Strona powodowa na okoliczności podniesione w odpowiedzi na pozew odpowiedziała w piśmie procesowym z dnia 29 kwietnia 2013r. Powodowie wskazali w nim, że lokal zajmowany jest przez nich już od 1984 roku i że nie jest prawdą jakoby do 2009 roku powodowie nie odnotowali w mieszkaniu żadnych szkód. Wskazali przy tym, iż na przestrzeni dwudziestu lat zdarzały się awarie i przecieki, ale nie miały one nigdy wcześniej tak poważnego charakteru. Powodowie zaznaczyli jednak, iż wówczas spółdzielnia reagowała w sposób natychmiastowy i niezwłocznie usuwała wady. Powodowie podnieśli, że dopiero od 2009r. odnotować można bierną postawę Spółdzielni. Ponadto wskazali, że nielogiczne jest twierdzenie, jakoby ze względu na prace wykonywane wewnątrz doszło do przeciekania dachu. Co się zaś tyczy remontu przeprowadzonego na wiosnę 2009r. powodowie wskazali, że został on zgłoszony Spółdzielni, zyskali bowiem w dniu 10 grudnia 2008r. zezwolenie na przeprowadzenie prac. Powodowie wskazali, iż za niedorzeczną uznać należy interpretację § 3 umowy z dnia 09 listopada 2010r., dach nad nieruchomością powodów stanowi natomiast element nieruchomości wspólnej, a nie lokalu mieszkalnego powodów. Wskazali oni nadto w swym piśmie, iż nie dochodziło do zalania w okresie intensywnych opadów na przestrzeni od maja do czerwca 2010r., albowiem woda – w przeciwieństwie do zalegającego śniegu – spływała wówczas w sposób natychmiastowy. Powodowie wskazali, że koszt tymczasowego choćby zabezpieczenia dachu nie jest wysoki i że pozwana nie może się bronić brakiem środków przedsięwzięcia stosownych czynności (pismo procesowe powodów, k. 155a-155f).

W piśmie procesowym z dnia 28 maja 2013 roku strona powodowa podniosła, że brak jest podstaw do uwzględnienia przy obliczaniu należnego odszkodowania kwot podatku, który powodowie mieli rzekomo oszczędzić w związku z niewynajmowaniem lokalu mieszkalnego. Wskazali bowiem, że obowiązek zapłaty daniny powstaje z chwilą osiągnięcia dochodu z tytułu najmu. Jednocześnie zauważono, że w niniejszym postępowaniu powodowie dochodzą odszkodowania z tytułu utraconych korzyści i w przypadku jego zasądzenia będą obowiązani do zapłaty podatku dochodowego. W związku z tym brak jest podstaw do przyjęcia, iż dochodzone odszkodowanie winno być – jak chce pozwany – dwukrotnie pomniejszone, najpierw o kwotę odpowiadającą podatkowi od dochodów za najem nieruchomości (8,5%), a następnie o kwotę odpowiadającą podatkowi dochodowemu od zasądzonych odszkodowania, tj. 19% (pismo procesowe powodów, k.173-174).

W piśmie procesowym z dnia 10 grudnia 2013 roku strona powodowa rozszerzyła powództwo w ten sposób, że oprócz żądania zasądzenia kwoty 26.300,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 24.200,00 zł od dnia 31 sierpnia 2012r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 2.100,00 zł od dnia 03 grudnia 2012r. do dnia zapłaty wniosła także o zasądzenie na rzecz powodów od pozwanego kwoty 4.356,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 31 sierpnia 2012 roku do dnia zapłaty. Uzasadniając żądanie w tym zakresie strona powodowa powtórzyła, że na pierwotnie dochodzoną kwotę składają się utracone korzyści w łącznej wysokości 24.200,00 zł. W przypadku natomiast zasądzenia tej kwoty po stronie powodów powstanie obowiązek uiszczenia podatku dochodowego (18%). Tym samym w przypadku zasądzenia odszkodowania, po stronie powodów powstanie obowiązek uiszczenia dotykowej kwoty 4.356,00 zł tytułem podatku dochodowego. W ocenie powodów ewentualnie zasądzona kwota przybierze postać odszkodowania, a nie czynszu najmu, który podlegałby opodatkowaniu wybraną przez powodów stawką ryczałtową 8,5%. Powodowie podnieśli też, że naprawienie szkody winno polegać na pełnej indemnizacji utraconych korzyści (pismo procesowe powodów, k. 251-252).

W piśmie procesowym z dnia 12 marca 2014 roku strona pozwana wskazała, że to na powodzie ciąży obowiązek wykazania realności utraconych korzyści, co dotyczy zarówno faktu jak i wysokości, co należy odnieść do

rozszerzonego żądania powodów. Pozwana wskazała, że nie zostało dowiedzione, w jaki sposób powodowie opodatkowywali dotychczasowe przychody z najmu, i czy w ogóle zostaną obciążeni publicznoprawną daniną. W powołaniu na fakt, że powodowie dochodzą roszczeń za okres od lutego do kwietnia 2010 roku oraz ze względu na fakt że nowe żądanie (z grudnia 2013r.) dotyczy kwot procentowo odnoszących się do żądań dotychczasowych, pozwana podniosła zarzut przedawniania (pismo procesowe, k. 276-277).

W toku rozprawy, w dniu 14 marca 2014 roku, strona powodowa wskazała, iż zarzut przedawniania jest nieuprawniony, albowiem przedmiotowe roszczenie przedawania się z upływem lat dziesięciu, a nie lat trzech (vide: protokół, k. 278).

Do czasu zamknięcia rozprawy stanowiska stron nie uległy zmianie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa (...) w W. (dalej także jako ‘ (...)’ oraz ‘Spółdzielnia’) jest właścicielem i zarządcą budynku mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w W., posadowionego na nieruchomości gruntowej, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą numer (...) (okoliczność bezsporna, a nadto treść księgi wieczystej, k. 33-59).

Dnia 09 listopada 2010 roku małżonkowie H. i G. W. zawarli ze Spółdzielnią umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) i przeniesienia jego własności na swoją rzecz (dalej także: ‘umowa’). Prawo własności przedmiotowej nieruchomości lokalowej wpisane zostało do księgi wieczystej numer (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. (okoliczność bezsporna, a nadto umowa, k. 13-23, treść księgi wieczystej lokalu numer (...), k. 24-32).

W § 3 umowy strony zgodnie postanowiły, że mury zewnętrzne i konstrukcyjne, dach, kominy, klatka schodowa, instalacje i wszelkie części budynku pozostałe po wydzieleniu lokali, niesłużące do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, stanowią wspólną własność właścicieli poszczególnych lokali. Ponadto w § 6 umowy postanowiono, że Spółdzielnia będzie administrować budynkiem do czasu ustania członkostwa ostatniego właściciela lokalu, a po tym czasie zarząd nieruchomością wspólną ustalony zostanie przez właścicieli lokali stosownie do przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (umowa, k. 13-23).

G. W. – jako członek Spółdzielni o numerze rejestru (...) miał wspólnie z żoną H. W. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) w W. uzyskane w dniu 01 sierpnia 1996 roku (okoliczność bezsporna, a nadto umowa, k. 13-23).

Lokal należący do małżonków W. znajduje się na ostatniej kondygnacji w budynku numer (...) i graniczy bezpośrednio z dachem – tzw. nadbudowa (okoliczność bezsporna).

Przed zawarciem przedmiotowej umowy, wiosną 2009 roku H. i G. W. dokonali kapitalnego remontu tego lokalu (zezwolenie Spółdzielni na dokonanie remontu, k. 155g; przesłuchanie powoda G. W., k. 278-283, przesłuchanie powódki H. W., k. 283).

W dniu 01 maja 2009 roku H. i G. W. zawarli umowę najmu lokalu z E. H., która uiszczala na ich rzecz czynsz najmu lokalu w wysokości 1.500,00 zł. Umowa rozwiązana została z dniem 31 grudnia 2009 roku. Kolejna umowa zawarta została w dniu 10 grudnia 2009 roku i na jej podstawie lokal został oddany do korzystania A. S. od dnia 01 stycznia 2010 roku. Umowa ta została zawarta na czas nieoznaczony, czynsz najmu oznaczono natomiast na kwotę 1.500,00 zł, za wyjątkiem miesiąca stycznia 2010r. kiedy to czynsz wynosić miał 1.000,00 zł miesięcznie (umowa z dnia 01.05.2009r., k. 60-62, umowa z dnia 10.12.2009r., zeznania świadka A. S., k. 183-184, potwierdzenie przelewu, k. 155j-o, potwierdzenie przelewu, k. 155p).

Po zawarciu drugiej z wskazanych umów, w dniach 12 – 15 stycznia 2010 roku, wskutek przeciekania wody przez dach doszło do zalania przedmiotowego lokalu (korespondencja elektroniczna, k. 66, zeznania świadka A. S., k. 183-184; zeznania świadka I. B., k. 235-236; przesłuchanie powoda G. W., k. 278-283, przesłuchanie powódki H. W., k. 283).

Małżonkowie W. niezwłocznie po powzięciu informacji o zalaniu mieszkania przez wodę z topniejącego śniegu powiadomili Spółdzielnię o zalaniu żądając jednocześnie niezwłocznego usunięcia zalegającego śniegu oraz dokonania naprawy dachu, wskazując, iż zaniechanie tych działań naraża ich na dalsze szkody. W odpowiedzi na to wezwanie, dnia 15 stycznia 2010 roku dokonano przeglądu lokalu. W tymże dniu sporządzono protokół z przeglądu, podpisany przez Inspektora Nadzoru – J. F., administratora osiedla – A. L. oraz G. W.. W protokole stwierdzono zalanie sufitu i trzech ścian w małym pokoju, występowanie pleśni na ścianie nad oknem i na suficie, nadto stwierdzono zalanie podłogi z paneli. Potwierdzono także, że lokal remontowany był w 2009 roku, jak również, że przyczyną zalania były nadmierne opady śniegu (korespondencja elektroniczna, k. 66, protokół z dnia 15.01.2010r., k. 68, zeznania świadka A. S., k. 183-184 zeznania świadka I. B., k. 235-236; przesłuchanie powoda G. W., k. 278-283, przesłuchanie powódki H. W., k. 283).

Po dokonaniu oględzin lokalu w dniu 15 stycznia 2010 roku Spółdzielnia nie podjęła skutecznych działań w celu usunięcia topniejącego śniegu oraz dokonania naprawy nieszczelnej izolacji. Woda w dalszym ciągu przenikała przez nieszczelny dach i wdzierала się po suficie oraz ścianach, powodując coraz większe szkody w lokalu mieszkalnym. Wskutek zaniechania podjęcia działań zmierzających do zabezpieczenia lokalu przed przenikaniem wody lokal ulegał dalszemu niszczeniu, a na ścianach rozwinęła się niebezpieczna dla zdrowia pleśń. Standard lokalu uległ znacznemu pogorszeniu w porównaniu ze stanem sprzed zalania (korespondencja elektroniczna, k. 69, pismo z dnia 03.02.2010r. wraz z dowodem nadania, k. 70-71, zeznania świadka A. S., k. 183-184; zeznania świadka J. F., k. 236-237; zeznania świadka I. B., k. 235-236; przesłuchanie powoda G. W., k. 278-283, przesłuchanie powódki H. W., k. 283).

W marcu 2010 roku rzeczoznawca (...) S.A. – ubezpieczyciel (...) dokonał oględzin lokalu. W okresie od marca do kwietnia 2010r. H. i G. W. przeprowadzi remont mieszkania, którego koszt zamknął się w kwocie 1.177,00 zł. Szkada tej wysokości uznana została przez ubezpieczyciela i pismem z dnia 27 kwietnia 2010 roku małżonkom W. zostało przyznane odszkodowanie w tej wysokości. W toku postępowania przed (...) S.A. stwierdzono, że przyczyną zalania było przenikanie wody przez niewłaściwie zaizolowany dach budynku (polisa, k. 135-142; odpowiedź na zgłoszenie szkody, k. 72, decyzja w sprawie przyznania odszkodowania, k. 75-76; przesłuchanie powoda G. W., k. 278-283, przesłuchanie powódki H. W., k. 283).

W związku z faktem obniżenia standardu wynajmowanego mieszkania oraz z koniecznością udostępnienia go na czas remontu i znoszenia niedogodności z tym związanych, doszło do obniżenia czynszu najmu. Za miesiące od lutego do kwietnia miesięczny czynsz ustalony został na kwotę 800,00 zł zamiast 1.500,00 zł. Tym samym H. i G. W. za okres od lutego do kwietnia 2010 roku otrzymali z tego tytułu kwotę 2.400,00 zł zamiast 4.500,00 zł (oświadczenia pod umową z dnia 10.12.2009r., k.65, zeznania świadka A. S., k. 183-184, potwierdzenia przelewu, k. 155r-t; przesłuchanie powoda G. W., k. 278-283, przesłuchanie powódki H. W., k. 283).

Umowa najmu z dnia 10 grudnia 2009 roku, która pierwotnie została zawarta na czas nieoznaczony została za zgodą stron rozwiązana z dniem 31 lipca 2010 roku (oświadczenia pod umową najmu z dnia 10.12.2009r., k. 65, zeznania świadka A. S., k. 183-184).

Spółdzielnia w dalszym ciągu nie podejmowała żadnych działań celem skutecznego usunięcia usterki dachu (zeznania świadka I. B., k. 235-236; przesłuchanie powoda G. W., k. 278-283, przesłuchanie powódki H. W., k. 283)

W dniu 19 sierpnia 2010 roku zawarta została kolejna umowa najmu wyremontowanego lokalu mieszkalnego numer (...) z M. M. (1), na czas oznaczony – od dnia 01 września 2010 roku do dnia 30 czerwca 2011 roku. Czynsz najmu ustalony został na kwotę 1.500,00 zł. W ramach tej umowy lokal zajmowały dwie osoby – najemczynie i jej koleżanka – S. M. (1). Czynsz najmu obejmował pobyt obu tych osób (umowa najmu z dnia 19.08.2010r., k. 77-79, zeznania świadka M. M. (1), k. 157-158).

Po pierwszych opadach śniegu w dniu 18 grudnia 2010 roku lokal został ponownie zalany. Podobnie jak w przypadku pierwszego zalania, w styczniu 2010 roku, przyczyną był zalegający śnieg. Niezwłocznie po stwierdzeniu zalania G. W. poinformował telefonicznie, drogą elektroniczną i w formie poczty tradycyjnej w dniu 19 grudnia 2010 roku, o tym fakcie Spółdzielnię, żądając podjęcia niezbędnych czynności – usunięcia zalegającego śniegu oraz usunięcia usterek dachu powodujących przenikanie wody do wnętrza budynku (pismo powoda wraz z dowodem nadania, k. 80-81, zeznania świadka M. M. (1), k. 157-158, zeznania świadka S. M. (1), k. 158-159; zeznania świadka I. B., k. 235-236; zeznania świadka J. F., k. 236-237; przesłuchanie powoda G. W., k. 278-283, przesłuchanie powódki H. W., k. 283).

Małżonkowie W. obniżyli czynsz z kwoty 1.500,00 zł miesięcznie do 1.100,00 zł, poczynając od lutego 2011r. Małżonkowie za okres od lutego do czerwca 2011 roku uzyskali w związku z tym czynsz o 2.000,00 zł niższy, niż dostaliby, gdyby do zalania nie doszło (oświadczenia pod umową najmu z dnia 19.08.2010r., k. 79, zeznania świadka M. M. (1), k. 157-158; zeznania świadka S. M. (1), k. 158-159, potwierdzenia przelewu, k. 155ag-ao; przesłuchanie powoda G. W., k. 278-283, przesłuchanie powódki H. W., k. 283).

Spółdzielnia (...) nadal nie podejmowała skutecznych czynności naprawczych. Uszkodzenia miały podobny zakres, jak przy poprzednim zalaniu. W piśmie datowanym na dzień 04 kwietnia 2011r. H. i G. W. zażądali natychmiastowego wykonania generalnego remontu dachu oraz wykonania prac izolacyjnych ścian budynku ul. (...) wokół mieszkania numer (...), a także pokrycia poniesionych kosztów i strat wynikających z rażącego zaniedbania swoich obowiązków przez Prezesa (...) i podległych mu pracowników (pismo powodów z dnia 04.04.2011r. wraz z dowodem nadania, k. 83-84, zeznania świadka M. M. (1), k. 157-158; zeznania świadka S. M. (1), k. 158-159).

W piśmie z dnia 26 kwietnia 2011r. Spółdzielnia poinformowała małżonków W. o tym, że w drugiej połowie 2011 r. planuje remont dachu polegający na dociepleniu nabudowy budynku (pismo Spółdzielni, k. 92).

Standard mieszkania ulegał dalszemu pogarszaniu i to w ten sposób, że od czerwca 2011 roku nie nadawał się do pobytu w nim osób. Z tego też powodu najemczynie S. M. (1) zrezygnowała z końcem czerwca z przedłużenia umowy najmu na dalszy okres. Z uwagi na zapowiedzi Spółdzielni o planowanym remoncie dachu budynku na drugą połowę roku 2011 małżonkowie W. postanowili nie rozpoczynać kolejnego remontu do czasu aż Spółdzielnia rozpocznie zapowiadany remont. Lokal w tym okresie z uwagi na swój stan techniczny nie był przez małżonków wynajmowany (zeznania świadka I. B., k. 235-236; przesłuchanie powoda G. W., k. 278-283, przesłuchanie powódki H. W., k. 283).

W dniu 25 lipca 2011r. małżonkowie W. skierowali do Spółdzielni kolejne pismo, w którym wskazali na bezczynność co do remontu dachu (pismo powodów wraz z dowodem nadania, k. 86-88).

Kolejne pismo H. i G. W. z dnia 02 listopada 2011 roku wskazujące na brak jakichkolwiek działań związanych z usunięciem usterek dachu oraz naprawienia już zaistniałej szkody, pozostało bez odpowiedzi ze strony Spółdzielni (pismo powodów wraz z dowodem doręczenia, k. 89-90).

W dniu 01 marca 2012 roku podczas spotkania w siedzibie Spółdzielni pełnomocnik zarządu Spółdzielni ds. technicznych – R. B. poinformowała małżonków, że inwestycja dociepleniowa obejmująca generalny remont dachu rozpocznie się wiosną 2012 roku, doradzając im jednocześnie, aby do tego czasu nie przeprowadzali remontu lokalu mieszkalnego (korespondencja elektroniczna, k. 91; zeznania świadka I. B., k. 235-236; zeznania świadka J. F., k. 236-237; przesłuchanie powoda G. W., k. 278-283, przesłuchanie powódki H. W., k. 283).

Zapowiadany remont dachu rozpoczął się latem 2012r. (zeznania świadka I. B., k. 235-236).

Wobec tej okoliczności, małżonkowie W. przekonani, że usterka związana z przeciekaniem dachu zostanie definitywnie usunięta, podjęli decyzję o przeprowadzeniu kolejnego remontu mieszkania. Remont został przeprowadzony w okresie od czerwca do lipca 2012 roku przez przedsiębiorstwo (...). Łączny koszt prac zamknął się wówczas w kwocie 2.700,00 zł. Prace te obejmowały: skucie tynku, tynkowanie, poprawki szpachlarskie,

zabezpieczenie preparatem antygrzybicznym, zabezpieczenie podłóg, malowanie oraz wywóz śmieci (rachunek, k. 93, zeznania świadka Ł. S., k.180-181).

Po przeprowadzeniu remontu, w dniu 09 sierpnia 2012 roku, zawarto kolejną umowę z czynszem w wysokości 1.600 zł miesięcznie (umowa z dnia 09.08.2012r., k. 94-96).

H. i G. W. wezwali Spółdzielnię do pokrycia strat w kwocie 24.200,00 zł w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania. Wezwanie doręczono w dniu 31 lipca 2012r. (wezwanie wraz z dowodem doręczenia, k. 97).

Przyczyną zalania mieszkania H. i G. W. w dniach 12-15 stycznia 2010 roku oraz w dniu 18 grudnia 2010 roku był zalegający i topniejący śnieg. Powodem zaś było nieszczelne pokrycie dachu papą asfaltową, szczególnie na styku dachu ze ścianą oporową będącą przedłużeniem ściany zewnętrznej mieszkania małżonków W.. Pokrycie styku muru z płaszczyzną dachu poprzez kilka warstw papy asfaltowej nie gwarantowało odporności na stres temperaturowy w okresie wiosennym. W dzień zalegający śnieg topniał w sposób powolny i przenikał przez mikropęknięcia. Nocą zaś woda ta zamarzała, rozszerzając i pogłębiając mikropęknięcia. Cykl ten powtarzał się prowadząc do powiększania pęknięć i penetracji wody. Mimo prawidłowo wykonanego pokrycia dachu w chwili badania i mimo nasłonecznienia oraz godziny przedpołudniowej pozostająca na dachu wilgoć nadal zalegała. W okresie kiedy dach pokryty był kilkoma warstwami papy, w miejscu tym śnieg utrzymywał się najdłużej. Przyczyną przenikania wody było stare pokrycie papą asfaltową w kilku warstwach, stres temperaturowy powodujący rozszczelnienie pokrycia, brak generalnego remontu i brak zmiany technologii pokrycia na papę termozgrzewalną. Poprzez nieszczelność dachu przedostawały się do wnętrza spore ilości wody, która zgodnie z prawem grawitacji przedostawała się w dół. Ilość wody wystarczyła na zalanie lokalu H. i G. W., reszta wody – przez interwencję właściciela lokalu – była zbierana. Zalana ściana znajduje się bezpośrednio nad murkiem graniczącym z lokalem małżonków, woda więc nie mogła się przedostawać do innych lokali. Wykonana przez Spółdzielnię impregnacja naturalnie uszczelniła i uodporniła pokrycie od ulewnych i długotrwałych opadów. Inaczej jest z zalegającym śniegiem, który nie spływa natychmiast do rynien (opinia biegłego J. W., k. 196-202, 260-265).

Małżonkowie W. w latach 2009-2012 wybrali opodatkowanie przychodów z tytułu umowy najmu w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych zgodnie z ustawą z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (informacja k. 193).

Stan faktyczny w powyższym kształcie miał charakter w niewielkiej tylko mierze bezsporny (fakty przyznane i niezaprzeczone – art. 229 oraz art. 230 k.p.c.), w pozostałej części potwierdzony został dzięki składanym przez strony procesowi, a wymienionym w dotychczasowych rozważaniach dokumentom prywatnym (art. 245 k.p.c.), wydrukowi (art. 309 k.p.c.), złożonym przez świadków zeznaniom (art. 258 i nast. k.p.c.) oraz wyartykułowanym przez strony procesowi w toku przesłuchania w trybie art. 299 i nast. k.p.c. twierdzeniom. Wszak rzeczone dokumenty złożone zostały w wersjach nieoryginalnych, strony nie kontestowały ich prawdziwości ani autentyczności, Sąd nie znalazł natomiast podstaw, by czynić to z urzędu.

W toku rozprawy, w dniu 30 kwietnia 2013r. przesłuchane zostały w charakterze świadka M. M. (2) i S. M. (1). Osoby te złożyły wiarygodne zeznania co do zajmowania lokalu w ramach umowy zawartej w dniu 19 sierpnia 2010r. Nadto świadek M. przyznała, że zastanawiała się na przedłużeniu umowy, ale pod warunkiem przeprowadzenia remontu i doprowadzenia go do porządku. Zeznania te – jako logiczne i spójne – a zarazem korespondujące z przesłuchaniem powodów i złożonymi do akt sprawy dokumentami uznać należało za wiarygodne. W dniu 23 lipca 2013r. przesłuchany został wykonujący w lokalu powodów remont Ł. S.. Przesłuchiwany w sposób wiarygodny potwierdził okoliczności związane z wykonanymi pracami. Okoliczności te korespondowały nadto z treściami wynikającymi z rachunku (k. 93), a nadto z wyartykułowanymi w toku przesłuchania w trybie art. 299 i nast. k.p.c. przez powodów wyjaśnieniami. Podobnie rzecz się miała z zeznaniami przesłuchanego 30 lipca 2013 r. świadka A. S. – jej słowa również znalazły potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym (m.in. co do oświadczeń na k. 65).

Co do zasady wiarygodne pozostawały zeznania przesłuchanych w dniu 26 listopada 2013 roku I. B. i J. F.. Należy przy tym zaznaczyć, że obie te osoby potwierdziły przyczynę zalewania lokalu należącego do powodów, jak również

to, że nie miały jakichkolwiek informacji co do tego, jakoby jakiejkolwiek czynności wykonywane przez powodów w przedmiotowym lokalu miały wpływ na nieszczelności dachu. Nie sposób krytycznie natomiast odnieść się do twierdzeń, jakoby czynności naprawcze były na bieżąco wykonywane – były one bowiem wzajemnie skorelowane (mimo przeciwnych w tej kwestii twierdzeń powodów). Biegły w swej opinii potwierdził jednak, że doraźne usuwanie usterek nie mogło przynieść spodziewanego rezultatu.

W toku rozprawy, w dniu 30 lipca 2013 roku oddalone zostały wnioski dowodowe o przesłuchanie w charakterze świadków E. H., W. W. i B. K.. Postanowienie Sądu w tym zakresie uzasadnione było przede wszystkim indyferentnym charakterem okoliczności, na które osoby te miały zostać przesłuchane (zamieszkiwanie w lokalu przed i po okresie obowiązywania umów, w trakcie wykonywania których dochodziło do zalewania lokalu). Osoby te nie mogły potwierdzić/zaprzeczyć zasadniczych dla niniejszego postępowania kwestii: obniżenia czynszu najmu w latach 2009-2012, utracenia przez powodów korzyści, czy przeprowadzenia remontu. Ponadto wskazać należy, że osoby te zamieszkują odpowiednio w O. i L., co powodowałoby zbędne przewlekanie postępowania.

W toku niniejszego postępowania przeprowadzony został dowód ze sporządzonej w dniu 04 października 2013r. opinii biegłego inż. J. W. (k. 196-202). Jako że wnioski wyciągnięte przez biegłego w pierwotnej opinii pisemnej kontestowane były przez pozwaną (vide: pismo procesowe, k. 215-215v), Sąd postanowił w dniu 22 stycznia 2014r. dopuścić dowód z pisemnej uzupełniającej opinii (vide postanowienie, k. 255). W konsekwencji biegły złożył do akt kolejne opracowanie – z dnia 05 stycznia 2014r., w którym odpowiedział na wątpliwe kwestie, także na pytania pełnomocnika powodów (k.248). Wnioski te wraz z pierwotną opinią oceniać należało w sposób globalny. Po pierwsze, opinia sporządzona została przez osobę dysponującą niezbędną wiedzą i kompetentną do oceny okoliczności przedmiotowej sprawy (co do przyczyny zalania mieszkania powodów). Jego wywód jest jasny i logiczny, a zawarte w opinii wnioski nie budzą zastrzeżeń. Opinia sporządzona została rzetelnie i zawiera wyczerpujące odpowiedzi na zagadnienia przedstawione przez Sąd w postanowieniu o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego, w tym kwestie poddawane w wątpliwość przez pozwaną. Z tej przyczyny wnioski biegłego uznać należało za wiarygodne, a prowadzenie rekonstrukcji stanu faktycznego na podstawie opinii biegłego było uzasadnione.

Za dowód wiarygodny uznać należało nadto przesłuchanie powoda G. W., k. 278-283 oraz przesłuchanie powódki H. W., k. 283, którzy zeznawali w sposób logiczny i spójny, a nadto odzwierciedlający chronologię w zakresie wynajmu przedmiotowego lokalu, podejmowane przez nich oraz przez Spółdzielnię czynności. Okoliczności te skorelowane były nadto ze złożonymi do akt sprawy dokumentami oraz zeznaniami świadków wobec czego należało ustalenia stanu faktycznego prowadzić także na podstawie wyartykułowanych przez nich w czasie przesłuchania w trybie art. 299 i nast. k.p.c. wyjaśnień.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powodowie H. i G. W. domagali się od pozwanej Spółdzielni zapłaty odszkodowania z tytułu utraconych korzyści, które byliby w stanie uzyskać, gdyby Spółdzielnia skutecznie naprawiła wadliwe pokrycie dachu, jak również z tytułu przeprowadzonej naprawy wewnątrz lokalu oraz wartości podatku, który byliby zobowiązani uiścić w razie zasądzenia niezyskanego czynszu najmu – łącznie kwoty 30.656,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami szczegółowo wyżej (w części uzasadnienia dotyczącej stanowisk stron) wskazanymi.

Stosownie do treści art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity opublikowany w Dz. U. z 2013r., poz. 1222; dalej: uSpółMieszk) zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej: uWłLok), choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

Wobec przywołanego unormowania ustawowego szczególne rozwiązania dotyczyć będą zarządzania nieruchomościami po przeniesieniu przez spółdzielnię własności choćby jednego lokalu w danej nieruchomości na

inną osobę. O tym, jak to zarządzanie będzie wyglądało, przesądził art. 27 ust. 2 uSpółMieszk, który stwierdza, że zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni wykonywany jest przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 uWłLok.

Artykuł 18 ust. 1 uWłLok statuuje z kolei, że właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. Zwraca się przy tym uwagę, że spółdzielnia nie ma sprawować zarządu nieruchomością wspólną tak jak każdy zarządca, któremu właściciele lokali powierzyli zarząd na podstawie art. 18 ust. 1 uWłLok, ale ma sprawować ten zarząd „jak zarząd powierzony”. Takie sformułowanie jest uzasadnione z co najmniej dwóch powodów. Po pierwsze, mamy tu do czynienia nie z rzeczywistym powierzeniem zarządu nieruchomością wspólną przez właścicieli lokali umową zawartą w formie aktu notarialnego, ale z formą sprawowania zarządu z mocy przepisu ustawy (bez wyrażania woli przez właścicieli lokali). Po drugie, zarząd ten nie może być przez spółdzielnię sprawowany zgodnie z przepisami uWłLok, skoro podstawowych przepisów dotyczących tego zarządu, zawartych w rozdziale 4 uWłLok nie stosuje się w spółdzielniach mieszkaniowych (gdyż ich stosowanie wyłączyły przepisy art. 27 ust. 2 i 3 uSpółMieszk). Spółdzielnia mieszkaniowa sprawuje z mocy art. 27 ust. 2 uSpółMieszk zarząd nieruchomościami wspólnymi, których jest współwłaścicielem, niezależnie od tego, czy inni właściciele lokali są, czy nie są, członkami spółdzielni. Zarząd nieruchomością wspólną sprawowany przez spółdzielnię mieszkaniową ma jednak swój naturalny kres. Następuje on wówczas, gdy zaczyna działać przepis art. 26 ust. 1 uSpółMieszk (zob. komentarz do art. 27 uSpółMieszk, E. Bończak – Kucharczyk, Spółdzielnie Mieszkaniowe. Komentarz, opubl. w SiP Lex, 2013).

Nie był objęty sporem stron fakt wyodrębnienia lokalu numer (...) będącego przed dokonaniem tej czynności przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu H. i G. W., ani też okoliczność, iż przez czas, w którym dochodziło do zdarzeń, z których powodowie wywodzili obowiązek odszkodowawczy, (...) sprawowała zarząd nieruchomością, który w świetle art. 27 ust. 2 uSpółMieszk ma charakter szczególny – tzw. zarząd powierzony. Okoliczność ta nie oznacza jednak zwolnienia Spółdzielni od odpowiedzialności za utrzymanie części wspólnych nieruchomości, w tym dachu budynku, w należyłym stanie.

Stosownie do treści art. 3 ust. 2 uWłLok nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Nieruchomością wspólną są więc - oprócz gruntu (który zawsze w całości wchodzi w skład nieruchomości wspólnej) - te części budynku, które stanowią współwłasność wszystkich osób będących właścicielami lokali w tej nieruchomości. Nie są natomiast nieruchomością wspólną lokale stanowiące wyłączną indywidualną własność poszczególnych właścicieli. Niekiedy próbuje się doprecyzować, co wchodzi w skład nieruchomości wspólnej, wymieniając poszczególne elementy budynku. Przykładem takiej tendencji jest wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w G. z dnia 22 stycznia 2010 r., sygnatura akt II SA/G1 115/09, opubl. w (...) pod numerem (...), w którym stwierdzono, że nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W myśl przyjętych w doktrynie i judykaturze poglądów za elementy takie uważa się fundamenty, dach, ściany nośne, klatkę schodową, przewody, instalacje wodne, ogrzewcze itp. Należy jednak zauważyć, że wyliczenia takie, choć w konkretnych przypadkach są prawdziwe, to jednak wskazują zawsze jedynie przykładowe składniki nieruchomości wspólnej.

Mając dotychczasowe rozważania na względzie, jak też postanowienia umowne zawarte w akcie notarialnym z dnia 09 listopada 2010r., wskazać należy, że Spółdzielnia sprawowała w istocie zarząd nieruchomością wspólną, w której udział mieli także małżonkowie W., a w ramach tego zarządu winna była dbać również o stan dachu, bez względu na to, czy sąsiedował z nadbudową powodów. W żadnej mierze przy tym nie podobna uznać zapisu umownego § 3 umowy z dnia 09 listopada 2010r. za wyłączający obowiązek dbałości o stan dachu. Należy przy tym podkreślić rzecz oczywistą, a polegającą na tym, że dach nie służy wyłącznie do użytku właścicieli (użytkowników, innych osób, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu) lokali usytuowanych bezpośrednio pod dachem, lecz tylko pełni funkcję ochronną dla całego budynku i już tylko z uwagi na ten fakt kwalifikowany jest jako część nieruchomości wspólnej.

Normatywnych podstaw odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej upatrywać należy w przepisie art. 415 k.c., statuującym, iż kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia.

Do ogólnych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej (*ex delicto*) opierającej się na zasadzie zawinienia, wyprowadzanych wprost z cytowanego przepisu należy zdarzenie, z którym system prawny wiąże odpowiedzialność na określonej zasadzie, powstała szkoda oraz związek przyczynowy między owym zdarzeniem a szkodą. Reguła ta uzupełniana winna być nadto przepisami o charakterze ogólnym, modyfikowanymi jednak ze względu na charakter omawianego reżimu odpowiedzialności. I tak, zgodnie z art. 361 § 1 k.c., zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła (reguła tzw. adekwatnego związku przyczynowo – skutkowego), jeżeli poszkodowany przyczynił się do powstania lub zwiększenia szkody, obowiązek jej naprawienia ulega odpowiedniemu zmniejszeniu stosownie do okoliczności, a zwłaszcza do stopnia winy obu stron (art. 362 k.c.), a nadto według art. 363 § 1 k.c., w zależności od okoliczności konkretnej sprawy, odszkodowanie może nastąpić poprzez przywrócenie stanu poprzedniego lub zapłacenie odpowiedniej sumy pieniężnej (co w przypadku roszczeń powodów, ze względów nader oczywistych, sprowadza się wyłącznie do drugiego z wskazanych sposobów zaspokojenia wierzyciela).

Art. 415 k.c., stanowiący podstawę roszczenia odszkodowawczego w niniejszej sprawie, stanowi, że sprawca ponosi odpowiedzialność deliktową na zasadzie winy, wskazać jednak należy, iż na próżno szukać pojęcia winy w pozytywnych przepisach prawa, wobec czego pomocne okazuje się wyjaśnienie tego pojęcia w oparciu o poglądy wyrażone w judykaturze i piśmiennictwie. Powszechnie jest zapatrywanie, iż wina skupia w sobie dwa elementy – obiektywny i subiektywny. Element obiektywny wyraża się w uznaniu za zawinione zachowań niezgodnych z przepisami prawa lub określonymi regułami etycznymi. Natomiast składnik subiektywny wyraża się w uznaniu za zawinione zachowań rozmyślnie wyrządzających szkodę oraz w sposób niedbałego zachowania osoby wyrządzającej szkodę (por. pogląd wyrażony przez A. Olejniczaka [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania część ogólna [pod red.:] A. Kidyby, opubl. w Systemie Informacji Prawnej Lex, 2011). Odnosząc się do subiektywnego aspektu zawinienia wskazać należy, iż najmniej wątpliwości dostarcza sytuacja, kiedy to wywołująca zdarzenie osoba ponosi winę umyślną, to jest zmierza bezpośrednio do jego wywołania (łac. *dolus directus*) lub na to godzi się (łac. *dolus eventualis*). Więcej problemów w praktyce powodować może zawinione działanie osoby, znamionowane nieumyślnością. Odpowiedzialność na zasadzie art. 415 k.c. może ponosić tylko osoba, której przypisać można niedbalstwo (odróżniane od złej formy nieumyślności – to jest lekkomyślności), dla przypisania którego konieczne jest ustalenie, że w konkretnych okolicznościach danego przypadku sprawca mógł zachować się z należytą starannością, przy czym pojęcie to wyklądać należy w oparciu o unormowanie art. 355 § 1 k.c., zgodnie z którym dłużnik obowiązany jest do staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju.

Sprowadzając powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy zważyć należy, iż wskutek bezprawnych działań pozwanej polegających na wadliwym sprawowaniu zarządu nieruchomością wspólną, w majątku powodów wystąpił uszczerbek majątkowy. Zgodnie z brzmieniem art. 6 k.c. oraz skorelowaną z unormowaniem w przepisie tym wyrażonym, jego proceduralną konsekwencją – art. 232 zdanie pierwsze k.p.c. – to na stronie, która wywodzi z jakiegoś faktu korzystne dla siebie skutki prawne spoczywa ciężar dowodzenia tych faktów, w związku z czym powinna ona dostarczyć w tej mierze materiał dowodowy. Ciężar zatem dowodzenia w zakresie zdarzenia, szkody i wysokości, jako też adekwatnego związku przyczynowego między zdarzeniem a szkodą spoczywał na małżonkach W.. Obowiązkowi temu powodowie uczynili zadość względem kwoty 26.300,00 zł oraz w części co do dochodzonego podatku dochodowego od osób fizycznych.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że powodowie wykazali, iż w konsekwencji przeciekania dachu i pogorszenia stanu lokalu doszło do obniżenia stawki czynszu najmu, tj. kwota 2.100,00 zł stanowiąca łączną kwotę, o którą powodowie obniżyli czynsz najmu za okres od lutego do kwietnia 2010 roku, kwota 2.000,00 zł stanowiąca łączną kwotę, o którą powodowie obniżyli czynsz najmu za okres od lutego do czerwca 2011 roku. Powodowie nie tylko dowiedli fakt związania kolejnymi umowami najmu, ale i fakt pierwotnie ustalonej stawki czynszu (1.500,00 zł), która była następnie z uwagi na okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi Spółdzielnia, modyfikowana. Strona

powodowa nie tylko zawnioskowała o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania najemców zajmujących wówczas lokal numer (...), ale i przedłożyła wydruki, które odzwierciedlały wysokość wpłat z tytułu czynszu najmu na należący do nich rachunek bankowy. Należy przy tym wskazać, że w badanym przez Sąd okresie powodowie mogli liczyć (z wyłączeniem okresów, za które powodowie domagają się zapłaty od pozwanej) na miesięczny dochód z tytułu wynajmu lokalu – czynsz w wysokości 1.500,00 zł. Czynsz tej wysokości uiszczany był już w 2009 roku przez E. H.. Mając na względzie zjawiska rynkowe, w tym zarówno czynniki związane z deprecjacją wartości pieniądza, jak i sytuację na rynku wynajmu nieruchomości, należy mieć na względzie fakt, iż powodowie mogli spodziewać się pozyskania takiej właśnie kwoty.

Zakresem dochodzonego w niniejszym postępowaniu odszkodowania objęto także kwotę 19.500,00 zł z tytułu utraconych korzyści, w związku z niewynajmowaniem przedmiotowego lokalu.

Stosownie do treści art. 361 § 1 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. W powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł (damnum emergens), oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono (lucrum cessans) (art. 361 § 2 k.c.). Szkoda związana z utraconymi korzyściami (lucrum cessans) polega na tym, że majątek poszkodowanego nie wzrósł tak, jakby się to stało, gdyby nie nastąpiło zdarzenie, z którym połączona jest czyjaś odpowiedzialność. Ujmując rzecz obrazowo, wskazuje się, że skutek doznania tego rodzaju uszczerbku poszkodowany nie staje się bogatszy o to, czego bez wyrządzenia mu szkody mógł oczekiwać w przyszłości. W orzecznictwie przyjęto, że szkodą w przypadku utraconych korzyści jest szkoda, którą określa to, co nie weszło do majątku poszkodowanego na skutek zdarzenia wyrządzającego tę szkodę, a inaczej mówiąc, to, co weszłoby do majątku poszkodowanego, gdyby zdarzenie wyrządzające szkodę nie nastąpiło (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2002 r., I CKN 132/01, LEX nr 53144). Szkoda w postaci utraconych korzyści ma zawsze charakter hipotetyczny i do końca nieweryfikowalny. Nie można bowiem mieć z reguły pewności, czy dana korzyść została osiągnięta przez poszkodowanego, gdyby nie zdarzenie szkodzące. Jednak szkoda taka musi być przez poszkodowanego wykazana z tak dużym prawdopodobieństwem, aby uzasadniała ona w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła. Przepis art. 361 § 2 k.c. w części dotyczącej utraconych korzyści wymaga przyjęcia hipotetycznego przebiegu zdarzeń i ustalenia wysokiego prawdopodobieństwa utraty korzyści. Ustawodawca nie wskazał bliższych kryteriów budowania tych hipotez, pozostawiając je wiedzy i doświadczeniu życiowemu składu orzekającego, stosowanym odpowiednio do okoliczności sprawy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 października 2005 r., III CK 101/05, LEX nr 187042). Szkoda w postaci utraconych korzyści z reguły występuje obok rzeczywiście poniesionej straty. Bardzo różne mogą być postaci szkody polegającej na utraconych korzyściach. Przykładowo, w sytuacji szkody na osobie mogą oznaczać utratę lub obniżenie zarobków – wówczas wynagrodzenie takiej szkody przybiera formę renty, zgodnie z art. 444 § 2 k.c. Utrata korzyści może też być konsekwencją zniszczenia lub uszkodzenia rzeczy – np. uszkodzenie samochodu wykorzystywanego do działalności gospodarczej. Utratą korzyści będzie również szkoda polegająca na niezyskaniu pożytków naturalnych i cywilnych, które rzecz przynosi (np. owoce, przychówek zwierząt hodowlanych, jak również inne odłączne od rzeczy części składowe, np. piasek pobrany z nieruchomości). Z perspektywy utraty korzyści bez znaczenia będzie, czy pobranie pożytków spowodowało zmniejszenie substancji rzeczy. Natomiast jeśli na skutek pobrania pożytków wartość rzeczy ulegnie zmniejszeniu (np. na skutek pobrania piasku zmniejszy się wartość nieruchomości), wówczas będziemy mieli do czynienia ze stratą poniesioną przez poszkodowanego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 1987 r., I CR 287/86, LEX nr 8819). Szkoda w postaci lucrum cessans nie powstaje równocześnie ze zdarzeniem wyrządzającym szkodę, lecz jest jego późniejszym następstwem (zob. A. Rzetecka – Gil, komentarz do art. 361 kc [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania – część ogólna, opubl. w SiP Lex, 2011).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż i w tym zakresie powodowie uczynili zadość ciężarowi dowodzenia. Jak wskazano uprzednio powodowie wynajmowali przedmiotowy lokal od 2009 roku powiększając majątek wspólny o stały, miesięczny dochód w postaci czynszu najmu nie mniejszy niż 1.500,00 zł (w toku wynajmu, prócz sytuacji zawinionych przez pozwaną dochodziło do incydentalnej zmiany wysokości czynszu z uwagi na wolę stron kolejnych stosunków prawnych co od wzajemnych rozliczeń). Przekrój profilu najemców pokazuje przy tym, że powodowie mogli liczyć na stały dochód w tej wysokości. Nie budziło wątpliwości Sądu, że powodowie

doprowadzili wiosną 2009 roku lokal do takiego stanu, który pozwalał na pozyskiwanie dochodu we wskazanej kwocie. Następne zdarzenia i to zależne nie od nich, a od pozwanej, doprowadziły do ograniczania wysokości czynszu najmu (o czym mowa powyżej) aż do całkowitego uniemożliwienia pobierania pożytków w tym zakresie i to przez okres 13 miesięcy. Należy mieć bowiem na względzie, że po pierwsze, do obowiązków pozwanej należała skuteczna konserwacja dachu (części nieruchomości wspólnej), a ponadto spełnienie obietnic w zakresie remontu. Jak się okazało w toku procesu dowodzenia, pozwana „zwodziła” powodów co do zamierzeń przeprowadzenia generalnego remontu dachu. Odpowiedzialności pozwanej z pewnością nie umniejsza prowadzenie drobnych prac naprawczych mających na celu chwilowe tylko zapobieganie skutkom oddziaływania zjawisk atmosferycznych na wadliwie wykonane pokrycie dachowe. Prowadząc ocenę konsekwencji zaniechań pozwanej z wykorzystaniem testu warunku sine qua non wskazać należy, że gdyby pozwana przeprowadziła generalny remont w wykonaniu ustnych zapewnień, ale przede wszystkim by uczynić zadość obowiązkom ustawowym, powodowie nie ponieśliby uszczerbku w majątku w wymiarze 19.500,00 zł (13 x 1.500,00 zł). Zważyć przy tym należy, że umowa najmu rozwiązana z dniem 31 lipca 2011 została by przedłużona, gdyby lokal znajdował się w stanie możliwym do wynajęcia. Wynikało to choćby z zeznań świadka S. M. (k. 158-159). Sąd miał przy tym w polu widzenia to, że powodów nie można było bezustannie obarczać ryzykiem przeprowadzania kolejnych remontów mających na celu usunięcie skutków zewnętrznej, a zależnej od pozwanej, przyczyny. Nawet w sytuacji remontu wewnątrz lokalu doszłoby, w razie dalszych opadów atmosferycznych, do przeciekania w okresie zimowym 2011/2012r. Spółdzielnia w dalszym ciągu nie zapewniała właściwej izolacji dachu nadbudowy, przez co nadal istniało ryzyko kolejnego już zalania mieszkania powodów, co skutkowało by musiało koniecznością przeprowadzenia kolejnego już remontu lokalu. Przeprowadzenie tego ostatniego przed remontem dachu byłoby niecelowe. Dopóki zatem pozwana nie uczyniła obowiązkom płynącym z ustawy, dopóty powodowie nie mogli pozyskiwać normalnego przychodu z należącej do nich rzeczy. Trudno też odmówić racji powodowi G. W., który podczas przesłuchania na ostatniej rozprawie, zwracał uwagę no to, że udostępnianie najemcom lokalu, w którym na skutek przecieków, pojawiała się szkodliwa dla zdrowia pleśń, mogłoby narazić powodów na odpowiedzialność majątkową w stosunku do osób przebywających w mieszkaniu. Przemawiało to za wstrzymaniem się z kolejnym remontem lokalu i oddaniem go w wynajem do czasu zlikwidowania przez pozwaną źródła przecieku w dachu budynku.

W adekwatnym związku przyczynowym pozostawała nadto szkoda w wymiarze 2.700,00 zł, którą powodowie wydatkowali celem czasowego tylko przywrócenia lokalu do stanu używalności w związku z remontem przeprowadzonym przez przedsiębiorstwo (...). Jak dowiedziono w niniejszym postępowaniu prace te obejmowały skucie tynku, tynkowanie, poprawki szpachlarskie, zabezpieczenie preparatem antygrzybicznym, zabezpieczenie podłóg, malowanie oraz wywóz śmieci, a stanowiły skutek zalania lokalu wodą przedostającą się przez nieszczelny dach. Powodowie dowiedli przy tym nie tylko wystąpienia zdarzenia, szkody i związku między nimi, ale wysokości wydatkowanych kwot (vide rachunek, k. 93).

Na koniec wskazać należy także, iż nie mógł pożądanego skutku odnieść podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia. Stosownie do treści art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. W niniejszej sprawie brak jest podstaw do stosowania względem roszczenia o naprawienie szkody 3-letniego terminu przedawnienia.

Mając na uwadze powyższe Sąd uwzględnił w punkcie I sentencji żądanie główne pozwu w zakresie kwoty 26.300,00 zł, na którą składały się kwota 2.100,00 zł stanowiąca łączną sumę, o którą H. i G. W. obniżyli czynsz najmu za okres od lutego do kwietnia 2010 roku, kwota 2.000,00 zł stanowiąca sumę, o którą powodowie obniżyli czynsz najmu za okres od lutego do czerwca 2011 roku oraz kwota 19.500,00 zł stanowiąca utraconą korzyść odpowiadającą równowartości czynszów w kwocie 1.500,00 zł za okres 13 miesięcy oraz kwota 2.700,00 zł stanowiąca równowartość kosztów remontu przeprowadzonego w przedmiotowym lokalu w lipcu 2012r.

Przechodząc do oceny żądania odsetkowego, roszczenie w tym zakresie było uzasadnione w części. Stosownie do treści art. 481 § 1 k.c. jeśli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem za które dłużnik

odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest przy tym oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania (art. 455 k.c.). Strona powodowa domagała się zapłaty odsetek ustawowych liczonych oddzielnie od kwoty 24.200 zł, oddzielnie natomiast od kwoty 2.100,00 zł. Skoro pozwana wezwana została do spełnienia świadczenia w kwocie 24.200,00 zł w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, a wezwanie doręczono w dniu 31 lipca 2012r., odsetki od tej kwoty należało zasądzić od dnia 31 sierpnia 2012r. do dnia zapłaty. Co się zaś tyczy odsetek ustawowych liczonych od kwoty 2.100,00 zł, powództwo w tym zakresie zasługiwało na częściowe tylko uwzględnienie. Powodowie zażądali bowiem zapłaty tychże od dnia wniesienia powództwa. Czynności tej niepodobna jednak traktować jako wezwania do zapłaty. W konsekwencji odsetki należne mogły być dopiero od dnia następnego po dniu, w którym doręczono odpowiedź na pozew (k. 153v). W realiach niniejszej sprawy zatem odsetki w tym zakresie należały się od dnia 14 lutego 2013r. do dnia zapłaty, w pozostałym zakresie (co do żądania odsetkowego) powództwo podlegało oddaleniu (vide punkt III sentencji wyroku).

Co się zaś tyczy należnych tytułem zobowiązania podatkowego kwot, Sąd miał na względzie następujące kwestie. W toku niniejszego procesu wykazane zostało, jaką stawkę podatku powodowie uiszczali w związku z wynajmem lokalu (k. 193). Powodowie w latach 2009-2012 wybrali bowiem opodatkowanie podatkiem ryczałtowym – 8,5%. Ponieważ zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 3b ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176 ze zm.) podatkiem dochodowym objęte jest odszkodowanie otrzymane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą lub dotyczące korzyści, które podatnik mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono, należało uwzględnić kwotę podatku (tak też Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 19 czerwca 2008r., sygnatura akt V CSK 19/08, opubl. w (...) Lex pod numerem (...)). Błędne byłoby jednak rozumowanie polegające na uwzględnieniu stawki 18% (podatek, który należy zapłacić od przyznanego odszkodowania), jak chcieli tego powodowie (k. 251-252). W kwocie bowiem 1.500,00 zł zyskiwanej miesięcznie z tytułu czynszu najmu zawierał się już podatek w wysokości 8,5% (powodowie byli zobowiązani do jego odprowadzania, więc o kwotę podatku musiałyby być ostatecznie pomniejszona każda wpłata czynszu na rzecz powodów), w konsekwencji zatem uwzględnieniu podlegać mogła jedynie różnica (18% - 8,5%). Podzielenie bowiem stanowiska powodów i zasądzenie kwoty 4.356 zł tytułem 18% podatku od utraconych korzyści wycenionych na 24.200 zł, oznaczałoby przyjęcie, że powodowie uzyskali kwotę 24.200 zł, nie odprowadzając od niej podatku zryczałtowanego w wysokości 8,5%. Oznaczałoby to nieuprawnione wzbogacenie powodów. Z tej zatem przyczyny Sąd uwzględnił w punkcie II wyroku żądanie powodów w zakresie kwoty 2.299 zł (24.200 zł razy 9,5%), w pozostałej części roszczenia powodów w tym zakresie oddalił (punkt III sentencji wyroku). Co się zaś tyczy żądania zapłaty odsetek ustawowych liczonych od kwoty podatku już od dnia 31 sierpnia 2012r. wskazać należy, że wezwanie do zapłaty z dnia 30 lipca 2012r. (k. 87) nie obejmowało kwoty z tytułu podatku, w konsekwencji zatem żądanie podlegało uwzględnieniu przy zastosowaniu reguł art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. od dnia 11 grudnia 2013r. (k. 253), w pozostałej natomiast części podlegało oddaleniu (punkt III sentencji wyroku)

Ponieważ powództwo zostało uwzględnione w części, o kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. Stosownie do treści art. 100 zdanie pierwsze in fine k.p.c. w razie częściowego uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie rozdzielone. Asumpt do zastosowania rzeczzonej normy dał zakres, w jakim uwzględniono roszczenia powoda – zasądzeniu podlegała kwota 28.599,00 z żądanej – 30.656,00 zł. Mając powyższe na względzie strony winny w części odpowiedniej do stopnia wygranej (przegranej) ponosić koszty niniejszego procesu (powodowie wygrali proces w około 93%), na które składała się zarówno opłata sądowa, jak i wydatki w związku ze sporządzeniem przez biegłego opinii (koszty sądowe) oraz koszty zastępstwa procesowego stron (koszty procesu). Rozstrzygając w punkcie III sentencji wyroku w zakresie kosztów procesu Sąd miał na względzie uiszczenie przez powodów opłaty stosunkowej od pozwu w wysokości 1.315,00 zł, opłatę od rozszerzonego powództwa – 218,00 zł, wpłacenie przez nich zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego w kwotach 500,00 zł, które wykorzystane zostały w całości na pokrycie kosztów związanych ze sporządzeniem opinii (754,43 zł - postanowienie, k. 211-211v, 235,94 zł - postanowienie, k. 284) oraz obustronne zastępstwo procesowe stron przez - odpowiednio - adwokata i radcę prawnego, przy jednoczesnym przyjęciu stawki o której mowa w § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej

udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu; tekst jednolity opublikowany w Dz.U.2013.490) oraz § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity opubl. w Dz. U. z 2013r. poz. 461). Uwzględniając te okoliczności zasądzono od pozwanej na rzecz powodów kwotę 3.986,31 zł.

Z uwagi na powstałe w toku procesu – w związku ze sporządzeniem przez biegłego opinii oraz pisemnej opinii uzupełniającej – koszty sądowe przekraczające uiszczoną przez powodów zaliczkę i to o kwotę 490,37 zł, kwotę tę rozdzielić należało między stronami, przy zastosowaniu wyartykułowanej wyżej zasady. W konsekwencji, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2010r., nr 90, poz. 594 ze zm.), Sąd nakazał ściągnąć odpowiednio od powodów i pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Prezesa Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie kwoty – odpowiednio – 34,33 zł oraz 456,04 zł (punkt V sentencji wyroku).

Z tych względów orzeczono, jak w sentencji.

Zarządzenie:

- 1) (...)
- 2) (...);
- 3) (...)