

Sygn. akt I C 4871/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lutego 2018 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie, I Wydział Cywilny,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Arkadiusz Ziarko

Protokolant: sekretarz sądowy Marta Kreczkowska - Żyrkowska

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2018 r., w O., na rozprawie,

sprawy z powództwa W. R.

przeciwko J. D. (1) i J. D. (2)

o zapłatę

I zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 1.990,04 (tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery) zł z ustawowymi odsetkami za okres od dnia 14 września 2017 r. do dnia zapłaty;

II w pozostałym zakresie oddala powództwo;

III zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 1.017 (tysiąc siedemnaście) zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Arkadiusz Ziarko

Sygn. akt: I C 4871/17

UZASADNIENIE

Powód W. R. wniósł o zasądzenie na jego rzecz solidarnie od pozwanych J. D. (1) i J. D. (2) kwoty 1991 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 21 lipca 2017r. do dnia zapłaty. Ponadto wniósł o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając żądanie pozwu powód podał, że wyrokiem z dnia 15 maja 2015r. w sprawie o sygn. I C 1198/13 Sąd Rejonowy w Olsztynie nakazał pozwany aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi lokal mieszkalny, tj. pokój o pow. 10,7 m² bezpośrednio przylegający do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w (...) 26, który stanowi część lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na parterze budynku nr (...) w (...), gm. P.. Na podstawie wskazanego orzeczenia, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności, Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Olsztynie M. N. prowadzi postępowanie egzekucyjne w sprawie o sygn. Km 1630/16. W toku egzekucji zaistniała konieczność przeprowadzenia prac budowlanych, które wykonane zostały na zlecenie i koszt powoda. Zakres prac i koszt – określony na łączną kwotę 1990,04 zł – szczegółowo rozpisany został w kosztorysie z dnia 21 lipca 2017r. Wskazaną kwotę powód uiścił wykonawcy prac w dniu 25 lipca 2017r. Pełnomocnik powoda w dniu 23 sierpnia 2017r. skierował do pozwanych przedsądowe wezwanie do zapłaty kwoty 1990,04 zł, jednakże pozwani nie uiścili żądanej kwoty. Powód wskazał, iż dokonane za zgodą organu egzekucyjnego czynności budowlane umożliwiły skuteczne wyegzekwowanie wyroku w przedmiocie eksmisji.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości.

Zdaniem pozwanych żądanie pozwu stanowi próbę wyłudzenia przez powoda nienależnej mu kwoty. Załączony do akt kosztorys powykonawczy uwzględnia znacznie zawyżony czas pracy, a tym samym żądane wynagrodzenie.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 10 marca 1999r. pozwani zawarli z H. G. umowę „przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego”, na mocy której H. G., jako właściciel lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na parterze w budynku nr (...) w (...), gmina P., zobowiązał się sprzedać pozwanym należący do jego lokalu pokój o powierzchni 10,7 m² bezpośrednio przylegający do lokalu mieszkalnego nr (...), do dnia 10 marca 2009 r., za cenę 1 666 zł, która została zapłacona przed zawarciem umowy. Zgodnie z § 5 umowy strony ustaliły, iż do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej pozwani będą korzystać nieodpłatnie ze wskazanego pokoju.

(dowód : umowa k 6 – 7 w aktach o sygn. I C 1198/13).

Do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej pozwani mogli nieodpłatnie korzystać z przedmiotowego pokoju.

H. G. zmarł w dniu 6 stycznia 2011 r., wobec czego przyrzeczona umowa sprzedaży nie została zawarta w określonym umową terminie, tj. do dnia 10 marca 2009r.

(bezsporne)

Właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na parterze w budynku nr (...) w (...), gmina P., jest obecnie powód W. R., jako spadkobierca H. G..

(okoliczności bezsporne; umowa darowizny udziałów w spadku k 8 – 10, odpis księgi wieczystej k 12 - 14 w aktach o sygn. I C 1198/13).

Pozwani zamieszkivali w przedmiotowym lokalu mieszkalnym bez tytułu prawnego, dlatego też w dniu 11 września 2013r. powód wytoczył powództwo o eksmisję pozwanych.

Wyrokiem z dnia 15 maja 2015r. w sprawie o sygn. I C 1198/13 Sąd Rejonowy w Olsztynie nakazał pozwanym aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi lokal mieszkalny, tj. pokój o pow. 10,7 m² bezpośrednio przylegający do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w (...) 26, który stanowi część lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na parterze budynku nr (...) w (...), gm. P., dla którego Sad Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Orzeczenie zaopatrzone zostało w klauzulę wykonalności z dnia 14 czerwca 2016r.

(dowód: wyrok k. 7 oraz k. 112 w aktach o sygn. I C 1198/13)

Na podstawie wskazanego tytułu wykonawczego Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Olsztynie M. N., na wniosek W. R. z dnia 5 września 2016r., wszczął postępowanie egzekucyjne w sprawie o sygn. Km 1630/16 o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego. Termin eksmisji wyznaczony został na dzień 21 lipca 2017r. Po przystąpieniu do czynności stwierdzono konieczność przeprowadzenia prac budowlanych w celu zaadoptowania pokoju do lokalu nr (...). Prace te wykonane zostały na zlecenie i koszt powoda. Wykonawcą prac był P. D..

(dowód: wniosek k. 1 – 2, protokół k. 99 – 100 w aktach o sygn. Km 1630/16)

Zakres prac i koszt – określony na łączną kwotę 1990,04 zł – szczegółowo rozpisany został w kosztorysie z dnia 21 lipca 2017r. stanowiącym załącznik do umowy o wykonanie usługi z dnia 21 lipca 2017r. Prace te obejmowały: przegląd instalacji elektrycznej w celu odłączenia napięcia w lokalu, odłączenie zasilania w przyjętym lokalu, wyprowadzenie przewodu zasilającego w lokalu przejmowanym, sprawdzenie i pomiar poprawności odłączenia zasilania, sprawdzenie

możliwości odłączenia centralnego ogrzewania, demontaż grzejnika żeliwnego członowego, wyniesienie grzejników na zewnątrz, demontaż instalacji CO w lokalu przejmowanym, zaślepienie instalacji CO w lokalu przekazującego, demontaż i montaż rurociągów z rur stalowych instalacyjnych, montaż z materiałów z odzysku grzejników żeliwnych członowych, uzupełnienie ścian lub zamurowanie otworów, wykucie otworów w ścianach dla otworów drzwiowych i okiennych oraz przeniesienie gruzu.

(dowód: umowa k. 8, kosztorys k. 9 – 12)

Kwotę wysokości 1990,04 zł powód uiszczył wykonawcy prac w dniu 25 lipca 2017r.

(bezsporne – vide pokwitowanie k. 8)

W dniu 7 sierpnia 2017r. powód skierował do Komornika wnioski o rozszerzenie egzekucji o wskazaną wyżej kwotę, jednakże pismem z dnia 10 sierpnia 2017r. organ egzekucyjny zobowiązał powoda do przedłożenia tytułu wykonawczego potwierdzającego kwotę, której egzekucji się domagał.

Następnie pełnomocnik powoda w dniu 23 sierpnia 2017r. skierował do pozwanych przedsądowe wezwanie do zapłaty kwoty 1990,04 zł, jednakże pozwani nie uiszcili żądanej kwoty.

(dowód: wezwanie wraz z potwierdzeniem nadania przesyłki k. 13 – 14, wnioski k. 15 – 16, pismo k. 17)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Przedstawiony stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranych w sprawie dokumentów, których prawdziwość nie budziła wątpliwości Sądu i nie była kwestionowana przez strony. Ponadto Sąd oparł się na dokumentach znajdujących się w aktach postępowania egzekucyjnego w sprawie o sygn. Km 1630/16 i aktach tutejszego Sądu o sygn. I C 1198/13.

Zbędne do rozstrzygnięcia były pozostałe dowody.

Na wstępie podnieść należy, iż swoje roszczenie powód wywiódł z faktu, iż prace budowlane przeprowadzone podczas czynności egzekucyjnych, a co za tym idzie również wynikające z nich koszty, stanowiły wydatek bezpośrednio związany z prowadzoną egzekucją, dlatego też koszty poniesione z tego tytułu winny obciążyć pozwanych jako dłużników zgodnie z dyspozycją art. 770 kpc. Pozwani zakwestionowali natomiast swoją odpowiedzialność za poczynione przez powoda nakłady podnosząc, iż spełnienie przez nich świadczenia doprowadziłoby do bezpodstawnego wzbogacenia powoda.

Powód był jednak zobowiązany podać wyłącznie okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie, zaś ustalenie podstawy prawnej należało do sądu.

Zwrócić należy uwagę, że sądy obu instancji w sprawie I C 1198/13 i I Ca 882/15 prawomocnie przesądziły obowiązek wydania spornego pomieszczenia na rzecz wierzyciela. Orzeczenia te wiążą sąd rozpoznający niniejszą sprawę.

W związku z dokonaną przez pozwanych przebudową spornego pomieszczenia i faktycznym włączeniem go do własnego lokalu sąsiadującego z lokalem należącym do powoda, do wykonania wyroku było konieczne oprócz przebudowy otworów w ścianach na drzwi – zamurowanie otworu od strony pozwanych i wykonanie otworu od strony powoda – także odłączenie lokalu od instalacji.

Pozwani pomimo wezwań komornika nie wykonali dobrowolnie obowiązku wydania lokalu. W odpowiedzi na wezwanie komornika, kwestionowali powyższe prawomocne orzeczenia i możliwość wstępu do przebudowanego przez pozwanych pokoju przez ich lokal.

Na zobowiązanie komornika i pod nadzorem komornika konieczne prace wykonał P. D. – vide protokół komornika k. 99-100 akt Km 1630/1, na koszt powoda.

Zgodnie z art. 415 Kc Kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia.

Zgodnie z art. 441§1 Kc Jeżeli kilka osób ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną czynem niedozwolonym, ich odpowiedzialność jest solidarna.

Powód niewątpliwie w związku z koniecznością przebudowy pokoju i instalacji, w związku z powyższymi pracami budowlanymi wykonanymi na potrzeby wyegzekwowania wyroku z dnia 15 maja 2015r. w sprawie o sygn. I C 1198/13, poniósł szkodę.

Zważyć bowiem należy, iż ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w art. 2 ust. 2 definiuje pojęcie samodzielnego lokalu mieszkalnego (i tylko jego). Samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych. Tę definicję ustawową uzupełnia i jest z nią koherentna definicja mieszkania zamieszczona w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1422), obowiązującym od dnia 16 grudnia 2002 r.; rozumie się przez nie zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, umożliwiający stały pobyt ludzi i prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego.

Pokój o pow. 10,7 m² bezpośrednio przylegający do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w (...) 26, który stanowi część lokalu mieszkalnego nr (...), wcielony został uprzednio fizycznie przez pozwanych do stanowiącego ich własność lokalu nr (...), skutkiem czego pokój ten pozbawiony został bezpośredniej komunikacji z lokalem powoda. Wobec tego konieczne była jego ponowna adaptacja w celu przywrócenia stanu zgodnego ze stanem prawnym.

Zaniechanie wykonania tych czynności uniemożliwiłoby skuteczne wykonanie orzeczenia eksmisyjnego.

Jednocześnie Sąd uznał, iż powód wykazał słuszność swojego żądania co do wysokości faktycznie poniesionych z tego tytułu kosztów.

Wskazać ponadto należy, iż pozwani skutecznie nie zakwestionowali żadnej konkretnej z uwzględnionych w kosztorysie stawek. Ogólne stwierdzenia o zawyżeniu kosztów wykonania prac nie mogły zasługiwać na uwzględnienie. Wynagrodzenie zawiera podatek VAT w wysokości prawie 300 zł. Prace były wykonywane w szczególnych warunkach pod nadzorem komornika, policji i pozwanych, w ściśle określonym terminie i zakreślonym czasie na ich wykonanie. Oczywiście jest, że trudno oczekiwać, że zostaną zrobione w tych warunkach za darmo.

Pozwani bezprawnie przebudowali pokój, co do którego nie byli formalnie właścicielami. Pozwani mieli mnóstwo czasu na wykonanie tych prac, ale ich nie wykonali do końca kwestionując prawomocne wyroki oraz czynności komornika.

Pozwani wykonując niewiele większy zakres prac mających na celu wcześniejsze dołączenie pokoju do swojego lokalu szacowali je na podstawie kosztorysu przedłożonego do sprawy I C 1198/13 na około 10.000 zł (k. 60 akt I C 1198/13).

Zarówno zakres prac, jak i ich koszt określone na kwotę 1990,04 zł szczegółowo rozpisane zostały w kosztorysie z dnia 21 lipca 2017r. stanowiącym załącznik do umowy o wykonanie usługi z dnia 21 lipca 2017r.

Co więcej podkreślić należy, iż wszystkie czynności w nim uwzględnione zostały rzeczywiście bezspornie wykonane, co dodatkowo znajduje potwierdzenie w protokole czynności komorniczych z dnia 21 lipca 2017r. podpisanym przez pozwanego.

Co najistotniejsze, powód poniósł faktycznie koszty wykonania tych prac. Fakt zapłaty pokwitował wykonawca na umowie k. 8.

W tym stanie rzeczy od pozwanych na rzecz powoda należało zasądzić kwotę 1990,04 zł.

Od powyższego należało zasądzić odsetki ustawowe, od dnia 14 września 2017r. do dnia zapłaty, o czym orzeczono na podstawie art. 481 § 1 Kc.

Uwzględniono czas konieczny na doręczenie wezwania do zapłaty k. 13-14 i zakreślony w nim termin.

W pozostałym zakresie powództwo oddalono jako niezasadne.

Zgodnie z wyrażoną w art. 98§1 w zw. z art. 100 Kpc zasadą odpowiedzialności strony przegrywającej za wynik procesu, powodowi jako stronie wygrywającej należy się zwrot całości kosztów procesu od pozwanych: 17 zł tytułem opłaty skarbowej, 100 zł tytułem opłaty od pozwu oraz 900 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

SSR Arkadiusz Ziarko