

Sygn. akt IX Ca 566/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 października 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bożena Charukiewicz (spr.)
Sędziowie:	SO Agnieszka Żegarska SO Krystyna Skiepmo
Protokolant:	prac. sąd. Magdalena Kufel

po rozpoznaniu w dniu 29 października 2015 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. S.

przeciwko A. (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością

z siedzibą w O.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie

z dnia 23 marca 2015 r., sygn. akt I C 2223/14,

I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach I i III w ten sposób, że oddala powództwo i zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 617 zł (sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 390 zł (trzysta dziewięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Sygn. akt IX Ca 566/15

UZASADNIENIE

Powódka M. S. wniosła o zasądzenie od pozwanego A. (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O. kwoty 4.780,94 zł wraz z kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka podniosła, że nabyła od pozwanej lokal mieszkalny, który dotknięty był licznymi wadami, do usunięcia których pozwana została zobowiązana wyrokiem. Zaniechanie pozwanej spowodowało, że powódka, najpierw utraciła najemcę lokalu, a następnie nie mogła wynająć lokalu. Dochodzona kwota obejmuje okres dwóch

miesiący: maja i czerwca 2014 r. i stanowi równowartość wysokości dwóch opłat czynszowych po 1.500 zł każda oraz opłat uiszczanych na rzecz Wspólnoty za okres od stycznia do lipca 2014 r. w łącznej wysokości 1.780,94 zł.

Pozwana A. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniosła m.in. to, że powódka nie może znaleźć chętnych na najem lokalu nie z winy pozwanej, ale obiektywnych uwarunkowań rynku mieszkaniowego w O., a kwota czynszu, którą powódka głośno podaje jest nierealna do uzyskania na rynku i niezrozumiałe jest dochodzenie przez powódkę utraconych przychodów z czynszu najmu za okres po upływie przeszło 2 lat od wygaśnięcia umowy najmu. Nadto pozwana podniosła, że powódka dochodzi jako naprawienia szkody kwoty 1.780,94 zł, podczas gdy załączyła do pozwu dowód przelewu na kwotę 2.503,42 zł tytułem „saldy na rachunku”, dokonanego przez A. C., a nie powódkę.

Wyrokiem z dnia 23 marca 2015 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie zasądził od pozwanej A. (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O. na rzecz powódki M. S. kwotę 1.780,94 zł. W pozostałym zakresie oddalił powództwo. Koszty procesu między stronami zniósł wzajemnie.

Sąd Rejonowy ustalił, że umową z dnia 28 marca 2006 r. pozwana A. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O. zobowiązała się wybudować budynek mieszkalny przy ul. (...) w O. i położony w nim lokal nr (...). Następnie umową z dnia 22 listopada 2007 r. ustanowiono i sprzedano powódce M. S. odrębną własność wskazanego lokalu mieszkalnego.

Sąd Rejonowy w Olsztynie wyrokiem z dnia 12 lutego 2013 r. nakazał pozwanej usunięcie szeregu wad opisanego lokalu, które wynikały z przyczyn tkwiących w nieruchomości już w dniu jej sprzedaży powódce. Wyrok ten uprawomocnił się w dniu 26 lipca 2013 r.

Pozwana dobrowolnie nie wykonała powołanego wyroku, natomiast wady lokalu zostały usunięte na zlecenie powódki w październiku 2014 r., a pozwana zwróciła powódce koszty remontu.

Z powodu występowania wad lokalu powódka została pozbawiona możliwości jego wynajmu. Ostatnia umowa najmu z czynszem ustalonym na kwotę 1.500 zł miesięcznie, który z powodu wad był obniżony, ostatecznie została rozwiązana w dniu 1 marca 2012 r.

W dniu 29 lipca 2014 r. z tytułu opłat obciążających właściciela opisanego lokalu uiszczono na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w O. kwotę 2.503,42 zł.

W ocenie Sądu Rejonowego powódka wykazała, że została pozbawiona dochodu z wynajmu lokalu przez jego wady, za usunięcie których odpowiadała pozwana. Powódka nie wykazała jednak, że mogła uzyskać w okresie od maja do czerwca 2014 r. czynsz w wysokości po 1.500 zł miesięcznie. Sąd przyjął, że możliwe było uzyskanie czynszu w wysokości gwarantującej pokrycie zaliczek i opłat uiszczanych na rzecz wspólnoty, a zatem kwotę 1.780,94 zł za okres od stycznia do lipca 2014 r. O kosztach procesu orzeczono na podstawie 100 k.p.c. znosząc je wzajemnie.

Powyższy wyrok w punktach I i III zaskarżyła pozwana. Zarzuciła w apelacji:

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

- art. 232 KPC - poprzez uwzględnienie powództwa w części mimo naruszenia przez stronę powodową obowiązku udowodnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, a w szczególności udowodnienia wysokości roszczenia;

- art. 233 § 1 k.p.c. - poprzez sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia zawodowego ocenę materiału dowodowego, to jest przyjęciu przez Sąd, iż powódka wykazała wysokość szkody w kwocie 1.780,94 zł przedkładając potwierdzenie przelewu na kwotę 2.503,42 zł, tytułem "saldy rachunku", dokonane przez osobę trzecią, a nie wykazując ile wynoszą

jej należności miesięczne wobec wspólnoty mieszkaniowej i nie dowodząc faktu możliwości wynajęcia swojego mieszkania;

2. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 6 k.c. skutkujące częściowym uwzględnieniem powództwa, w sytuacji gdy powódka w żadnej mierze nie wykazała faktu powstania szkody, ani rozmiaru;

3. sprzeczność istotnych ustaleń sądu, z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegającą na uznaniu, iż na skutek zawinionego działania pozwanej poniosła ona szkodę w wysokości 1.780,94 zł podczas gdy z zgromadzonych dowodów nie wynika aby szkoda taka powstała.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów dotychczasowego postępowania.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o oddalenie apelacji, wskazując na bezzasadność zarzutów podniesionych przez pozwaną.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna.

Sąd Okręgowy nie podziela ustaleń Sądu Rejonowego i w konsekwencji oceny prawnej zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Na podstawie okoliczności przedstawionych przez powódkę w pozwie źródła zobowiązania pozwanej należy poszukiwać w nienależyтым wykonaniu zobowiązania umowy wybudowania lokalu mieszkalnego przez pozwaną. W ocenie powódki nienależyte wykonanie umowy polegało na wybudowaniu lokalu, który dotknięty był wadami fizycznymi. Ich wystąpienie spowodowało, że powódka nie mogła wynająć lokalu w okresie od maja do czerwca 2015 r. oraz nie mogła w nim zamieszkać, choć musiała ponosić opłaty na rzecz wspólnoty w okresie od stycznia do lipca 2014 r.

Podstawą prawną niewykonania lub nienależytego wykonania umowy jest art. 471 k.c. Odpowiedzialność kontraktowa dłużnika powstaje jeżeli spełnione zostaną następujące przesłanki: 1) szkoda wierzyciela w postaci uszczerbku majątkowego; 2) szkoda musi być spowodowana niewykonaniem lub nienależytem wykonaniem zobowiązania przez dłużnika; 3) związek przyczynowy między faktem nienależytego lub niewykonania zobowiązania a poniesioną szkodą. Istotną dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie jest konstatacja, iż powyższe przesłanki muszą być spełnione łącznie, a ciężar ich wykazania spoczywa na powódce. Zgodnie z ogólną zasadą prawa cywilnego obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art.3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne - art. 6 k.c.

W ocenie Sądu Okręgowego powódka nie wykazała, aby na skutek wad fizycznych nie mogła zamieszkać w lokalu, choć była zobowiązana do uiszczania opłat na rzecz wspólnoty, co uznać należałoby za szkodę rzeczywistą. Na te okoliczności nie został jednak przeprowadzony żaden dowód. Nie wiadomo zatem czy rzeczywiście wady fizyczne lokalu uniemożliwiały zamieszkanie w nim. Powódka nie wykazała również wysokości szkody. Wprawdzie do pozwu dołączone zostało polecenie zapłaty kwoty 2.503,42 zł z dnia 29 lipca 2014 r. lecz nie wiadomo jakich dokładnie składników opłat za lokal dotyczy i czy obejmują one okres od stycznia do lipca 2014r., czy może stanowią spłatę powstałego wcześniej zadłużenia.

Powódka nie wykazała również drugiej postaci dochodzonej szkody w postaci utraconych korzyści związanych z wynajmem lokalu. Powódka nie udowodniła, iż w okresie od maja do czerwca 2014 r. mogła wynająć lokal stanowiący jej własność, a nie uczyniła tego tylko dlatego, że był on dotknięty wadami fizycznymi, do usunięcia których zobowiązana była pozwana. W orzecznictwie przyjmuje się, że w przypadku szkody w postaci utraconych

korzyści (*lucrum cessans*), mającej z natury rzeczy charakter hipotetyczny, do obowiązków powoda dochodzącego odszkodowania należy wykazanie wysokiego prawdopodobieństwa jej powstania, graniczącego z pewnością (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 26 marca 2015 r., I ACa 1252/14, LEX nr 1681974, OSA 2015/7/54-66). Żaden dowód przeprowadzony w sprawie nie wskazuje, iż istniało wysokie prawdopodobieństwo lub choć została podjęta przez powódkę próba wynajęcia przedmiotowego lokalu, a nie było to możliwe z uwagi na wady fizyczne lokalu lub, że z uwagi na stan lokalu takie próby nie byłyby racjonalne. Sam fakt, że powódka wynajmowała lokal w 2008 r. i najemca po pewnym czasie zrezygnował z najmu lokalu, nie świadczy, że powódka nie mogła wynająć lokalu w okresie wskazanym w pozwie, choćby za niższą kwotę, co miało miejsce przez pewien czas. Również przyjęcie, że powódka nawet gdyby takie próby w okresie maj-czerwiec 2014 r. podjęła, to czy osiągnęłaby określony dochód wskazany w pozwie pozostaje nieudowodnione. Wykazanie tej okoliczności powinno graniczyć z pewnością. Takiej nie dają dowody zgromadzone w niniejszej sprawie. Ustalenie natomiast wysokości szkody przez Sąd z uwagi na bezczynność strony przejawiającą się brakiem inicjatywy dowodowej było nieprawidłowe.

Mając zatem na uwadze wskazane wyżej okoliczności Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzekł, jak w wyroku.

O kosztach procesu za obie instancje orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt. 3 w zw. z § 13 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (j.t. Dz.U. z 2013 r., poz. 461), zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Koszty procesu w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji stanowiła opłata za czynności adwokackie w wysokości 600 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł, zaś w postępowaniu apelacyjnym opłata za czynności adwokackie 300 zł i opłata od apelacji w wysokości 90 zł, poniesione przez pozwaną.