

**Sygn. akt I C 386/15**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Olsztyn, dnia 30 października 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Beata Grzybek

Protokolant: sek. sąd. Dagmara Napieraj

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2015 r. w Olsztynie

na rozprawie

z powództwa (...) **Oddział w O.**

przeciwko **Agencji Ochrony Osób i Mienia (...) sp. z o.o. w O.**

o zapłatę

I. **oddala powództwo,**

II. **zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 2.955 zł (dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,**

III. **nakazuje ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w O.) kwotę 7.381,85 zł (siedem tysięcy trzysta osiemdziesiąt jeden złotych i osiemdziesiąt pięć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.**

**Sygn. akt I C 386/15**

## UZASADNIENIE

**Powodowa (...) Oddział (...) w O.** wniosła do Sadu Rejonowego w O. o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kwoty 30.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 17 lipca 2013 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądań pozwu wskazano m. in., że na podstawie umowy z dnia 28 lutego 2013 r. pozwany zobowiązał się do świadczenia na rzecz powódki usług dozoru i ochrony mienia (obiektów), zlokalizowanych w kompleksie nr (...) w E. przy ul. (...) na terenie działek nr (...) o powierzchni (...) ha. Jak podkreśliła powódka, w trakcie trwania umowy zawartej pomiędzy stronami procesu, na terenie chronionego przez pozwanego obiektu doszło do kradzieży mienia powódki w postaci żeberek żeliwnych ((...) sztuk) oraz baterii sanitarnych ((...) sztuk). W toku prowadzonego postępowania karnego okazało się, że jednym ze sprawców przestępstwa był pracownik pozwanego, który umożliwił pozostałym sprawcom wejście na teren chronionego obiektu poprzez otwarcie oryginalnymi kluczami zamkniętych pomieszczeń oraz umożliwił nieskrępowaną kradzież mienia.

Z./,m ie z treścią pozwu, zarówno ubezpieczyciel pozwanego, jak i samej powódki, uchylają się od zapłaty odszkodowania w ramach zawartych umów ubezpieczenia (ubezpieczyciel powódki powołuje się, że nie doszło do zdarzenia, od którego przysługuje ubezpieczenie, tj. kradzieży z włamaniem, zaś ubezpieczyciel pozwanego odmawia

wypłaty, bo szkoda została wyrządzona przez pozwanego w sposób umyślny). Jak podniosła powódka, należyta staranność osoby zobowiązanej, określana przy uwzględnieniu zawodowego charakteru prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, uzasadnia zwiększone oczekiwania co do umiejętności, wiedzy, skrupulatności i rzetelności, których pozwany nie zachował. Pozwany nie tylko nie wykonał należycie przedmiotu umowy, lecz przede wszystkim kradzież dokonana została przez jednego z jej pracowników. W rezultacie, jak podkreśliła powódka, przez nienależyte wykonanie umowy przez pozwanego poniosła szkodę, której wyrównania domaga się w niniejszej sprawie. (k. 2-6)

W odpowiedzi na pozew **pozwana Agencja Ochrony Osób i Mienia (...) sp. z o.o. w O.** wniosła o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych, o ile nie zostanie złożony spis kosztów.

Uzasadniając swojego stanowisko pozwany podał m. in., że wskazywana przez powódkę szkoda wyrządzona wskutek kradzieży została zawyżona, a jej rzeczywista wysokość nie przekracza 16.182 zł (wartość mienia ustalona przez biegłego w sprawie karnej). Zdaniem strony pozwanej, skradzione wyposażenie stanowiło jedynie wartość złomu z uwagi na ich wiek, zużycie i stan techniczny. Natomiast strona powodowa, jak podkreślono, zmierza do ustalenia wartości całości instalacji, którą należałoby wykonać w obiekcie.

Dodatkowo pozwany wskazał, że pismem z dnia (...) lipca 2013 r. powódka dokonała wobec niego potrącenia wierzytelności wynikającej z faktury VAT nr (...) z dnia 31 maja 2013 r. w kwocie 7.404,60 zł ze swoją wierzytelnością tytułem odszkodowania za szkodę wyrządzoną kradzieżą. Nadto wyrokiem Sądu Rejonowego w E. sprawcy zdarzenia będącego źródłem szkody powódki, zostali zobowiązani do zapłaty na jej rzecz kwoty w łącznej wysokości 9.000 zł tytułem naprawienia szkody. Z powyższego wynika, jak podkreślił pozwany, że szkoda powódki została zaspokojona w łącznej wysokości 16.404,60 zł. (k. 120-122)

Pismem datowanym na dzień 15 maja 2015 r. powódka dokonała rozszerzenia powództwa w ten sposób, że wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kwoty 148.916,75 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 lipca 2013 r. do dnia zapłaty. Podstawą dokonanej zmiany żądań pozwu stały wnioski opinii biegłego M. P.. (k. 562-563)

Wobec powyższego postanowieniem z dnia 17 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy w O. przekazał przedmiotową sprawę do Sądu Okręgowego w O.. (k. 389)

Na rozprawie w dniu 30 listopada 2015 r., ze względu na treść art. 120-121 ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o (...) (Dz. U. z 2015 r., poz. 1322), Sąd dokonał zmiany oznaczenia (nazwy) strony powodowej na **(...) Oddział w O. .**

### **Sąd ustalił, co następuje:**

W 2012 r. powódka przejęła od (...) Zarządu (...) kompleks dawnej jednostki wojskowej, położonej na terenie dwóch nieruchomości niezabudowanych oraz jednej nieruchomości zabudowanej trzydziestoma budynkami i budowlami pomocniczymi, położonej w E. przy ul. (...) (księga wieczysta Kw nr (...)). Wspomniane koszary wojskowe zostały wyłączone z użytkowania w 2011 r., w tym zostały odłączone wszystkie media (korzystano jedynie z oświetlenia zewnętrznego). Instalacja grzewcza w obiekcie była ostatni raz włączana w 2011 r.

( dowód : opinia biegłego M. P. – k. 489-522, k. 566-573, k. 633-633 v.; zeznania świadka K. B. – k. 141; zeznania świadka W. M. – k. 142; zeznania świadka B. M. – k. 142; zeznania świadka A. B. – k.366-367; zeznania świadka M. W. – k. 445-446; zeznania świadka Z. Ś. – 458-459)

W dniu 28 lutego 2013 r. strony zawarły umowę nr (...), na podstawie której pozwana agencja przyjęła do realizacji świadczenie usług dozoru i ochrony mienia (obiektów) powódki, zlokalizowanych w wyżej wymienionym kompleksie nr (...) przy ul. (...) w E., na terenie działek nr (...) o powierzchni (...) ha. Zgodnie z treścią umowy, usługa dozoru i ochrony obejmowała wszystkie budynki (obiekty) kubaturowe, liniowe, infrastrukturę techniczną podziemną, elementy urządzenia terenu, drogi, chodniki, ogrodzenia itp. Wedle treści umowy, pozwany zobowiązał się do ochrony całego mienia i obiektów znajdujących się na terenie wyżej opisanego kompleksu, w tym również majątku ruchomego

znajdującego się na terenie tych obiektów. W ramach przyjętych na siebie obowiązków, pozwany zapewnił stacjonarną ochronę wykonywaną całodobowo, zagwarantował podjęcie działań zapobiegających przestępstwom i wykroczeniom przeciwko mieniu i przeciwdziałaniu powstania szkód wynikających z tych zdarzeń oraz niedopuszczaniu do wstępu osób nieuprawnionych na teren chroniony, nadto zobowiązał się do systematycznego kontrolowania osób wykonujących usługę ochrony.

Zgodnie z treścią § 3 ust. 3 umowy, pozwany – wykonawca ponosi odpowiedzialność majątkową za powstałe szkody w chronionym przez niego mieniu, spowodowane przez swoich pracowników oraz osoby trzecie. Dodatkowo pozwany zobowiązał się do zapłaty na rzecz powódki kary umownej m. in. za niewykonanie lub nienależyte wykonanie obowiązków wynikających z postanowień umowy w wysokości 1 % wynagrodzenia brutto (tj. 6.020 zł + podatek VAT) za każdy dzień uchybienia.

( dowód : umowa nr (...) wraz z dokumentacją przetargową – k. 13-20)

W okresie od marca 2013 r. do maja 2013 r. pracownik pozwanego H. K., podczas sprawowania osobistego dozoru wyżej opisanego mienia powódki, umożliwiał nieletniemu J. K. (swojemu synowi), A. Ż. i A. N. wejście na teren kompleksu położonego w E.. Następnie wszyscy sprawcy dokonywali demontażu lub wycięcia żeliwnych grzejników ((...) sztuk żeberek), baterii umywalkowych ((...) sztuk) i baterii natryskowych ((...) sztuk), które następnie ładowali do samochodu. Skradzione mienie należące do powódki, sprawcy sprzedawali w punkcie skupu złomu.

Wyrokiem z dnia 18 października 2013 r. Sąd Rejonowy w E. uznał H. K., A. N. i A. Ż. za winnych popełnienia przestępstwa z art. 278 § 1 k.k., zobowiązując każdego z nich do zapłaty na rzecz pokrzywdzonej (powódki) odszkodowania w kwotach po 3.000 zł, tj. łącznie 9.000 zł (sygn. akt (...)). Na potrzeby toczącego się postępowania karnego sporządzono opinię biegłego H. B., w ramach której ustalono, że swoim postępowaniem sprawcy kradzieży wyrządzili powódce szkodę w łącznej wysokości 16.182 zł. Wyliczenia biegłego nie dotyczyły jednak wartości odtworzeniowej zniszczonej przez sprawców instalacji, lecz jedynie wartości grzejników i baterii z uwzględnieniem ich amortyzacji.

( dowód : wyrok Sądu Rejonowego w O. z dnia 18 października 2013 r. wraz z uzasadnieniem – k. 21-27; pismo pozwanego z dnia 24 maja 2013 r. – k. 52; protokół przesłuchania podejrzanych – k. 309-316; opinia biegłego – k. 361-364; zeznania świadka H. B. – k. 446-447)

Powołując się na kosztorys sporządzony na zlecenie powódki, wedle treści którego koszt przywrócenia nieruchomości powódki do stanu poprzedniego odpowiada kwocie 185.612,61 zł brutto (171.863,53 zł netto), zgłosiła szkodę swojemu ubezpieczycielowi.

W odpowiedzi na powyższe ubezpieczyciel (...) S.A. poinformował powódkę, że nie znajduje podstaw do wypłaty odszkodowania z tytułu szkody poniesionej na skutek dokonania kradzieży jej mienia, albowiem ochrona ubezpieczeniowa obejmowała kradzieże z włamaniem, a przedmiotowe zdarzenie do nich nie należało (sprawcy posiadali oryginalne klucze).

Powódka nie otrzymała także świadczeń odszkodowawczych od ubezpieczyciela pozwanego, a mianowicie od (...) S.A. V. (...) w W.. Ubezpieczyciel wskazał, że zawarta pomiędzy nim a pozwanym umowa ubezpieczenia nie obejmuje szkód wynikających z umyślnego wyrządzenia szkody, a takim była dokonana kradzież mienia.

( dowód : pismo ubezpieczyciela z dnia 16 lipca 2013 r. – k. 28; pismo ubezpieczyciela z dnia 31 lipca 2013 r. – k. 29-30; pismo ubezpieczyciela pozwanego z dnia 12 grudnia 2013 r. – k. 53-54; dokumentacja związana z prowadzeniem postępowania likwidacyjnego – k. 69-78 i k. 152-157; odwołanie powódki – k. 100-102; polisa ubezpieczeniowa – k. 134-135; kosztorys – k. 33-51; dokumenty zgromadzone w aktach szkody – załącznik do akt niniejszej sprawy)

Dnia 15 maja 2013 r. powódka zawarła z Gminą M. E. umowę sprzedaży nieruchomości w postaci wyżej opisanej byłej jednostki wojskowej za łączną cenę 4.130.279,74 zł (z uwzględnieniem bonifikaty w wysokości 65 % ceny na

nieruchomość zabudową i bonifikaty 90 % na dwie nieruchomości niezabudowane). Na potrzeby określenia ceny sprzedaży tej nieruchomości sporządzony został dnia 5 kwietnia 2012 r. operat szacunkowy, wedle treści którego jej wartość odpowiada kwocie netto 11.706.000 zł. Rzeczoznawca majątkowy, dokonujący szacowania wartości całej nieruchomości wraz z trzydziestoma budynkami i budowlami pomocniczymi, wskazał, że baza budynkowa jest w słabym stanie technicznym i kwalifikuje się do remontu kapitalnego.

Po uzyskaniu przez nabywcę nieruchomości Gminę M. E. wiadomości o dokonanych kradzieżach ruchomości znajdujących się na terenie należącej już do niej nieruchomości, pismem z dnia 29 maja 2013 r. poinformowała powódkę o stwierdzeniu istnienia istotnych wad fizycznych rzecz sprzedanej. Gmina M. E. wskazała, że na skutek kradzieży mienia doszło do pozbawienia budynków infrastruktury grzewczej i wodnej, co w zdecydowany sposób obniża wartość nabytych nieruchomości i wiąże się z potrzebami poniesienia dodatkowych, wcześniej nieprzewidywalnych kosztów odtworzenia infrastruktury. Wobec powyższego nabywca wezwał powódkę do podjęcia czynności zmierzających do pokrycia przedmiotowej szkody.

W trakcie odbioru przedmiotowej nieruchomości powódka i nabywca oświadczyli, że w wyniku dokonanych kradzieży prawie we wszystkich pomieszczeniach brakuje grzejników żeliwnych, a w niektórych sanitariatach brakuje baterii kranowych, zaś wzajemne rozliczenia z powyższego tytułu miały zostać dokonane w terminie późniejszym na podstawie odrębnych uzgodnień.

( dowód : pismo Gminy M. E. z dnia (...) czerwca 2015 r. – k. 158-159; protokół zdawczo–odbiorczy nieruchomości z dnia (...) września 2013 r. – k. 160-164; zarządzenie prezesa WAM – k. 165; operat szacunkowy nieruchomości na dzień 5 kwietnia 2012 r. – k. 167-293; umowa sprzedaży – k. 370-375 v.; zeznania świadka M. W. – k. 445-446)

Dnia 31 maja 2013 r. pozwany wystawił fakturę VAT nr (...), opiewającą na kwotę brutto 7.404,60 zł (6.020 zł netto), tytułem świadczenia na rzecz powódki usług ochrony mienia za miesiąc maj 2013 r.

( dowód : faktura VAT z dnia 31 maja 2013 r. – k. 129)

Pismem datowanym na dzień (...) lipca 2013 r. powódka złożyła stronie pozwanej oświadczenie o potrąceniu przysługującej jej wierzytelności w kwocie 185.612,61 zł z tytułu wyrządzonej przez pozwanego szkody w jej mieniu z powodu nienależytego wykonania umowy nr (...) z dnia 28 lutego 2013 r. oraz kar umownych, z przysługującą pozwanemu wierzytelnością wynikającą z faktury VAT nr (...) w kwocie 7.404,60 zł, wskutek czego umarzają się do wysokości wierzytelności niższej. Wobec powyższego, jak podała powódka, pozwanemu pozostaje do zapłaty na rzecz powódki kwota 178.208,01 zł, którą powinien uiścić w terminie 7 dni od daty otrzymania przedmiotowego oświadczenia.

( dowód : oświadczenie o potrąceniu wierzytelności – k. 11-12; nota księgową z dnia 10 lipca 2013 r. – k. 130)

Wartość robót, jakie trzeba wykonać dla przywrócenia instalacji grzewczej i wyposażenia wodno-kanalizacyjnego do stanu, jaki istniał przed zaistnieniem szkody (koszt odtworzeniowy) wynosi 148.916,75 zł brutto. W przypadku uwzględnienia stopnia zużycia skradzionych bądź uszkodzonych elementów, wartość robót naprawczych odpowiada kwocie 49.324 zł brutto.

( dowód : opinia biegłego M. P. – k. 489-522, k. 566-573, k. 633-633 v. i k. 668)

W dniu 7 kwietnia 2015 r. do Sądu Okręgowego w O. wpłynął pozew Gminy M. E. o zapłatę na jej rzecz od Skarbu Państwa – Wojskowej Agencji Mieszaniowej kwoty 185.613 zł (sygn. akt I C 191/15). Prawomocnym wyrokiem z dnia 20 lipca 2015 r. tut. Sąd oddalił powództwo Gminy.

(bezsporne)

**Sąd zważył, co następuje:**

Przedmiotowe powództwo nie mogło zostać uwzględnione.

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, że znaczna część okoliczności faktycznych niniejszej sprawy była bezsporna między stronami, zaś istota sporu sprowadziła się do dokonania oceny prawnej zaistniałej sytuacji. W toku postępowania Sąd pierwotnie prowadzący sprawę (Sąd Rejonowy w O.) przeprowadził szereg dowodów, w tym dowody z dokumentów i zeznań świadków, których wyniki strony ostatecznie nie kwestionowały.

Nadto Sąd ten dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa M. P. celem ustalenia kosztów odtworzenia zniszczonej instalacji w mieniu powódki. Strona pozwana złożyła zastrzeżenia do treści sporządzonej opinii, jednak po sporządzeniu dwóch opinii uzupełniających, Sąd oddalił wniosek pozwanego o dalsze uzupełnianie jej treści. Po pierwsze głoszone zastrzeżenia były niezasadne, gdyż dotychczas złożona opinia biegłego wyjaśniała wszelkie wątpliwości i odpowiadały na wszystkie pytania, po drugie zaś dalsze sporządzanie opinii uzupełniających nie miało znaczenia dla ostatecznego wyniku sprawy.

Jak wynika z treści uzasadnienia pozwu, strona powodowa żądała od pozwanej odszkodowania tytułem nienależytego wykonania umowy, na podstawie której pozwany zobowiązał się świadczyć usługi dozoru i ochrony mienia powódki w postaci dawnych koszarów wojskowych. Nie ulega zatem wątpliwości, że podstawą prawną dochodzonego roszczenia jest treść art. 471k.c., zgodnie z którym dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Bezspornym jest przy tym, że wierzyciel dochodzący swych roszczeń na podstawie art. 471 k.c. obowiązany jest wykazać fakt niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez dłużnika (zdarzenie wywołujące szkodę), fakt zaistnienia szkody w określonej wysokości oraz związku przyczynowego. Natomiast na dłużniku spoczywa ciężar przeprowadzenia dowodu mającego świadczyć o zaistnieniu konkretnej przyczyny naruszenia zobowiązania, za którą odpowiedzialności nie ponosi.

Na tle niniejszej sprawy powyższe oznacza, że w pierwszej kolejności strona powodowa powinna była wykazać, że pozwany nienależycie wykonał umowę z dnia 28 lutego 2013 r., a mianowicie nie zapewnił właściwego dozoru i ochrony mienia powódki. Pozwany nie negował faktu zaistnienia kradzieży na terenie kompleksu wojskowego w czasie obowiązywania umowy łączącej strony, w związku z czym nienależyte wykonanie przez niego umowy uznać należało za okoliczność bezsporną.

Inną rzeczą jest, że dokonanie kradzieży w okresie od marca do maja 2013 r. na terenie nieruchomości powódki zostało jednoznacznie potwierdzone prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w E. z dnia 18 października 2013 r. (sygn. akt (...)), uznającym sprawców tego przestępstwa za winnych jego popełnienia. Sąd rozpoznający niniejszą sprawę jest natomiast związany ustaleniami wyżej wskazanego prawomocnego wyroku karnego co do faktu popełnienia przestępstwa na mocy art. 11 k.p.c., w związku z czym nie mógł poczynić ustaleń pozostających w sprzeczności z treścią wyroku karnego we wspomnianym zakresie.

Uwzględniając powyższe uznać należało, że powódka wykazała nienależyte wykonanie umowy przez stronę pozwaną polegające na nieprawidłowym dozorowaniu mienia powódki, w tym brak należytej kontroli nad swoimi pracownikami (jednym ze sprawców był pracownik pozwanego), do czego była zobowiązana na mocy zawartej umowy.

Po dokonaniu analizy stanowisk obu stron procesu, Sąd doszedł do przekonania, że strona powodowa nie wykazała jednak istnienia kolejnej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej w postaci powstania szkody. Jak wynika bowiem z zaprezentowanego przez powódkę stanowiska, żądała ona naprawienia szkody poprzez zapłatę sumy pieniężnej odpowiadającej wartości przeprowadzania prac remontowych zmierzających do przywrócenia stanu poprzedniego tak, aby możliwe stało się ponowne korzystanie z dozorowanej nieruchomości. Z całą mocą zaznaczyć należy, że w tym procesie powódka nie wniosła o zasądzenie na jej rzecz kary umownej z tytułu nienależytego wykonania umowy z dnia 28 lutego 2013 r. pomimo, że takie roszczenie zgłaszała pozwanemu jeszcze przed wszczęciem niniejszego postępowania sądowego.

Niewątpliwie szkodą jest uszczerbek majątkowy, czyli zmniejszenie się majątku wskutek określonego zdarzenia, z pominięciem tych, które zależą od woli doznającego uszczerbku. Jedną z postaci uszczerbku majątkowego jest powstanie straty (damnum emergens), polegającej na zmniejszeniu się aktywów majątku przez ubytek, utratę, zniszczenie poszczególnych składników lub ich uszkodzenie lub obniżenie wartości, przy czym taką stratą jest także pogorszenie się sytuacji majątkowej poszkodowanego, w wyniku którego poszkodowany staje się uboższy niż był przed doznaniem szkody.

Jednocześnie z zasady wyrażonej w art. 363 § 1 k.c. wynika, że w razie uszkodzenia rzeczy w stopniu umożliwiającym przywrócenie jej do stanu poprzedniego osoba odpowiedzialna za szkodę obowiązana jest zwrócić poszkodowanemu wszelkie celowe i ekonomicznie uzasadnione wydatki poniesione w celu przywrócenia stanu poprzedniego rzeczy uszkodzonej. Przywrócenie stanu poprzedniego polega w zasadzie na doprowadzeniu dóbr i interesów poszkodowanego dotkniętych uszczerbkiem do takiego stanu, w jakim istniałyby, gdyby nie doszło do zdarzenia wywołującego szkodę. Nie zawsze musi tu chodzić o stan identyczny uszkodzonej rzeczy, ale o odzyskanie walorów np. estetycznych, a nadto o przywrócenie rzeczy stanu używalności w takim zakresie, w jakim istniał przed wyrządzeniem szkody (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 10 lipca 2013 r., I ACa 570/13, Legalis nr 999353; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 1980r., III CRN 223/80, OSNC 1981/10/186).

Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy podkreślenia wymaga, że bezspornie powódka przejęła przedmiotową nieruchomość w 2012 r., przy czym jednostka wojskowa (koszary wojskowe) nie funkcjonowała już od 2011r. Wszystkie przeprowadzone w sprawie dowody, w tym opinia biegłego z zakresu budownictwa, jednoznacznie potwierdzają, że skradzione ruchomości były w stanie znacznego zużycia, albowiem pochodziły z przełomu lat 70-tych i 80-tych. Co więcej, strona pozwana kwestionowała w ogóle okoliczność, że instalacja wodna i grzewcza jeszcze funkcjonowały, skoro w 2011 r. odcięto dostęp mediów na teren nieruchomości (za wyjątkiem prądu służącego do oświetlenia zewnętrznego).

W tym miejscu podkreślenia wymaga, że powódka nie doprowadziła przedmiotowych nieruchomości do stanu sprzed kradzieży, nie poniosła też żadnych kosztów związanych z zakupem i instalacją brakujących kaloryferów, baterii natryskowych i umywalkowych. W rezultacie - co do zasady - stronie powodowej należałoby się odszkodowanie, którego celem byłoby przywrócenie stanu poprzedniego jej zniszczonego mienia, kwestią sporną pozostawałaby wysokość szkody (problematyka dotycząca konieczności przyjęcia wartości złomu czy też wysokości ewentualnego wskaźnika amortyzacji starych urządzeń). Jednak w realiach niniejszej sprawy zaistniały inne, dodatkowe okoliczności świadczące o tym, że roszczenie powódki jest przedwczesne, a dokładniej rzecz ujmując, jeszcze nie doszło do powstania realnej szkody w jej majątku.

Dokonując oceny, czy w mieniu powódki doszło do powstania uszczerbku majątkowego, nie sposób było pominąć okoliczności, że jeszcze przed ujawnieniem dokonania przestępstwa kradzieży na terenie dawnych koszar wojskowych, powódka sprzedała nieruchomość na rzecz Gminy M. E.. Dnia 15 maja 2013 r. powódka zawarła bowiem umowę sprzedaży tej nieruchomości, przy czym podstawą ustalenia ceny sprzedaży był operat szacunkowy sporządzony na dzień 5 kwietnia 2012 r. Natomiast fakt popełnienia przestępstwa kradzieży mienia z terenów jednostki wojskowej został ujawniony dopiero dnia 29 maja 2013 r.

Okoliczność dokonania sprzedaży przedmiotowej nieruchomości na rzecz Gminy M. E. ma niebagatelny wpływ na ustalenie, czy po stronie powódki doszło do powstania uszczerbku majątkowego, skoro – jak już wcześniej wskazywano – nie podjęła ona żadnych czynności zmierzających do przywrócenia stanu poprzedniego sprzedanego mienia (powódka nie poniosła wydatków w tym zakresie). Przede wszystkim jednak powódka sprzedała przedmiotową nieruchomość za cenę uwzględniającą jej stan sprzed dokonania kradzieży (operat był z dnia 5 kwietnia 2012 r.), co oznacza, że cena ta nie została odpowiednio obniżona o wartość skradzionego mienia.

Uwzględniając wszystkie wyżej wskazane okoliczności, Sąd rozpoznający niniejszą sprawę doszedł do przekonania, że na skutek nienależytego wykonania umowy przez pozwanego w mieniu powódki mogło dojść do powstania szkody, ale w postaci odpowiadającej równowartości części ceny sprzedaży, o jaką może ona zostać obniżona z powodu

wady rzeczy sprzedanej. Wprawdzie nabywca – Gmina M. E. zażądała od powódki obniżenia ceny sprzedaży o wartość skradzionego mienia, niemniej jednak strony umowy kupna – sprzedaży nieruchomości nie poczyniły żadnych wiążących ustaleń w tym zakresie (np. brak zmiany umowy lub zawarcia ugody).

Poza tym Gmina M. E. zainicjonowała postępowanie sądowe przeciwko zbywcy, podnosząc roszczenia z rękojmi lub/i odszkodowania (brak precyzyjnego wskazania podstawy), jednak ostatecznie powództwo zostało prawomocnie oddalone (sygn. akt I C 191/15). Podstawą takiego rozstrzygnięcia sprawy było ustalenie przez Sąd Okręgowy w O. okoliczności świadczących o złożeniu przez Gminę oświadczenia o dokonaniu potrącenia dochodzonej kwoty z wierzytelnością przysługującą zbywcy z tytułu częściowej zapłaty ceny. Co ważne, jak słusznie wskazał Sąd w tej sprawie, zbędnym stało się prowadzenie postępowania dowodowego w celu ustalenia, czy wierzytelność objęta potrąceniem rzeczywiście istniała, ponieważ nie miałyby to żadnego wpływu na ostateczny wynik procesu. Istnienie wierzytelności Gminy oznaczało bowiem skuteczność złożonego oświadczenia o potrąceniu i tym samym umorzeniu obu wierzytelności w sposób skutkujący oddaleniem powództwa. Gdyby natomiast wierzytelność Gminy nie istniała, to oznaczałoby to bezzasadność zgłoszonego potrącenia, co skutkowałoby koniecznością wydania wyroku o takiej samej treści, tj. oddalenia powództwa.

W rezultacie uznać należało, że w sprawie o sygn. akt I C 191/15 nie doszło do wydania rozstrzygnięcia, wedle treści którego Gmina M. E. złożyła wobec zbywcy nieruchomości skuteczne oświadczenie o potrąceniu. W tej sytuacji na powódce nie ciąży jeszcze obowiązek dokonania zapłaty konkretnej kwoty na rzecz nabywcy z tytułu stwierdzonych wad rzeczy, względnie nie zostało wykluczone, że powódka będzie mogła dochodzić od Gminy zapłaty pozostałej ceny sprzedaży (w zakresie złożonego oświadczenia potrącenia).

Oczywistym jest dla Sądu, że także w aktualnych okolicznościach sprawy powódka mogłaby żądać zasądzenia na jej rzecz odszkodowania odpowiadającego wartości wspomnianej odpowiedzialności z tytułu rękojmi względem nabywcy, jednak pod warunkiem przeprowadzenia odpowiednich dowodów zmierzających do ustalenia zaistnienia szkody i jej wysokości. Nie można bowiem pominąć okoliczności, że ustalenie wartości, o jaką należy obniżyć cenę sprzedaży nieruchomości należną powódce w sposób umożliwiający uznanie jej za wartość realnej szkody przez nią poniesionej, a tym samym umożliwiającej ewentualne uwzględnienie powództwa w niniejszej sprawie, nie może nastąpić automatycznie poprzez przyjęcie wniosków z opinii biegłego M. P.. Przy ustalaniu wartości roszczeń Gminy M. E. z tytułu rękojmi za wady rzeczy należałoby bowiem uwzględnić m in. okoliczność, że nabywając przedmiotową nieruchomość Gmina skorzystała ze znacznej bonifikaty, a tym samym rzeczywista kwota podlegająca obniżeniu musiałaby zostać stosunkowo zmniejszona. Poza tym nie można wykluczyć okoliczności, że niektóre z kradzieży zostały dokonane już w okresie, kiedy własność nieruchomości przeszła na Gminę M. E., ponieważ proceder został wykryty dopiero dnia 29 maja 2013 r. (por. wyrok karny dotyczy okresu do maja 2013 r.).

Przede wszystkim jednak podkreślenia wymaga, że niewykluczonym jest, że fakt kradzieży nie miałby w ogóle realnego wpływu na wartość nieruchomości określoną w operacie szacunkowym, stanowiącym podstawę określenia ceny sprzedaży nieruchomości. Jak wynika bowiem z treści operatu szacunkowego datowanego na dzień 12 kwietnia 2012 r., przedmiotem sprzedaży była m. in. nieruchomość zabudowana trzydziestoma budynkami oraz budowlami pomocniczymi po dawnych koszarach wojskowych, przy czym baza budynkowa znajdowała się w słabym stanie technicznym, kwalifikującym je do kapitalnego remontu (k. 168). Z uwagi na wielkość nieruchomości poddanej szacunkowi (prawie 20.000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków) oraz zły stan techniczny budynków, z których zdecydowana większość musiałaby być poddana kapitalnemu remontowi, rzeczoznawca majątkowy nie czynił szczegółowych wyliczeń ich wartości, uwzględniających takie konkretne elementy jak występowanie wszystkich sanitariatów. Przy szacowaniu wartości przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy brał pod uwagę jedynie okoliczność, czy budynek jest podłączony do odpowiednich instalacji, nie dokonywał jednak oceny wartości poszczególnych jej elementów, skoro wychodził z założenia, że budynki znajdują się w stanie do remontu. Jak zeznał M. W., wyceniając obiekt wziął pod uwagę okoliczność, że instalacja jest co najmniej do przeglądu, ewentualnie do remontu, albowiem brak używania instalacji przez dłuższy okres rodzi prawdopodobieństwo, że jest niesprawna. Dodatkowo świadek podał, że w przypadku zakwalifikowania danego budynku do remontu kapitalnego, a więc do

remontu obejmującego główne elementy konstrukcyjne (ściany, dach), przyjmował, iż celowy jest również remont instalacji (k. 446).

W konsekwencji do ustalenia istnienia podstawy do obniżenia ceny sprzedaży z tytułu rękojmi za wady rzeczy, konieczne byłoby np. dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, który ustaliłby, czy z uwagi na specyfikę sporządzanego operatu szacunkowego (duża powierzchnia, stan budynków) brak pewnej ilości sanitariatów mógł mieć realny wpływ na określenie ceny całego dawnego kompleksu wojskowego, jeśli tak – to w jakim zakresie. Przypomnieć bowiem należy, że szacunkowa wartość całej nieruchomości zabudowanej ponad 30 budynkami w złym stanie technicznym odpowiadała kwocie prawie 12.000.000 zł. Trudno zatem oprzeć się wrażeniu, że ostateczna wartość szacunkowa przedmiotowej nieruchomości nie uległaby zmianie, nawet gdyby rzeczoznawca majątkowy sporządził operat z uwzględnieniem okoliczności braku pewnych sanitariatów, skoro i tak budynki zostały zakwalifikowane jako pozostające w złym stanie technicznym.

Kończąc rozważania podkreślenia wymaga, że Sąd rozstrzygający niniejszą sprawę popiera stanowisko Sądu Najwyższego, wedle którego w przypadkach, w których może dojść do kolizji zasady wykluczającej wzbogacenie się poszkodowanego wskutek naprawienia szkody z zasadą pełnego odszkodowania, Sąd obowiązany jest rozstrzygnąć sprawę z uwzględnieniem okoliczności konkretnego przypadku (postanowienie Składu 7 Sędziów Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2006 r., III CZP 91/05, Legalis nr 106097). Zdaniem Sądu taki wyjątkowy przypadek zaistniał na tle niniejszej sprawy. Przyjęcie bowiem tezy, na której opierało się powództwo, a mianowicie że na skutek dokonanych kradzieży elementów instalacji doszło do powstania realnego uszczerbku majątkowego w mieniu powódki w postaci konieczności poniesienia kosztów odtworzeniowych – w aktualnie zaistniałych okolicznościach sprawy – zmierzałoby de facto do bezpodstawnego wzbogacenia powódki. Skoro bowiem powódka przeniosła własność nieruchomości za cenę obejmującą stan sprzed kradzieży, a jednocześnie nie spełniła roszczeń z tytułu rękojmi za wady, to zasądzenie na jej rzecz kwoty niespełna 150.000 zł z tytułu odszkodowania doprowadziłoby to niczym nieuzasadnionego jej wzbogacenia (przy uwzględnieniu wyżej opisanych okoliczności sprawy).

Mając powyższe na uwadze Sąd doszedł do przekonania, że strona powodowa nie wykazała zaistnienia po jej stronie realnej szkody (na obecnym etapie postępowania), a tym samym nie sposób przyjąć, że żądane przez nie odszkodowanie przekracza wiarygodności, jakie posiada z tytułu naprawienia doznanej szkody zarówno wobec sprawców kradzieży (por. wyrok karny) i samego pozwanego (powódka dokonała potrącenia z płatnością za jedną z faktur wystawioną przez pozwanego za świadczenie usług dozoru). Wobec braku spełnienia wszystkich przesłanek z art. 471 k.c., przedmiotowe powództwo podlegało oddaleniu (punkt I wyroku).

Powódka, jako strona przegrywająca proces, obowiązana była pokryć poniesione przez pozwanego koszty procesu w łącznej wysokości 2.955 zł, do których należy zaliczyć wynagrodzenie pełnomocnika z opłatą skarbową (2.417 zł), 38 zł tytułem uiszczonych kosztów podróży świadka oraz 500 zł tytułem uiszczonych zaliczki na uzupełniającą opinię biegłego.

Odnosząc się do wysokości uwzględnionego przez Sąd wynagrodzenia pełnomocnika profesjonalnego podkreślenia wymaga, że wprawdzie ostatecznie wartość przedmiotu sporu odpowiadała kwocie 148.917 zł (po dokonanych rozszerzeniu pozwu), jednak początkowo żądanie pozwu dotyczyło wyłącznie odszkodowania w kwocie 30.000 zł. Zgodnie natomiast z § 4 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 z późn. zm.), w razie zmiany w toku postępowania wartości stanowiącej podstawę obliczenia opłat, bierze się pod uwagę wartość zmienioną dopiero poczynając od następnej instancji. W realiach niniejszej sprawy powyższe oznacza, że Sąd uwzględnił na rzecz strony pozwanej wynagrodzenie w wysokości odpowiadającej pierwotnemu żądaniu pozwu (tj. w kwocie 2.400 zł).

Mając na uwadze powyższe okoliczności, na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z w zw. z § 6 pkt 5 wyżej wskazanego rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości, Sąd zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 2.955 zł tytułem zwrotu poniesionych przez niego kosztów procesu (punkt II wyroku).



Jednocześnie o nieuiszczonych kosztach sądowych orzeczono zgodnie z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. j. Dz. U. z 2014 r., poz. 1025 ze zm.) w zw. z art. 98 k.p.c. Do nieuiszczonych w toku postępowania kosztów sądowych należy zaliczyć: brakującą opłatę od rozszerzonego powództwa (5.946 zł), brakującą zaliczkę na wynagrodzenie biegłego powołanego w sprawie (łącznie 1.354,59zł, tj. 848,19 zł + 314,58 zł + 191,82 zł) oraz brakującą zaliczkę na koszty podróży świadków (81,26 zł). Wobec powyższego Sąd nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w O.) od powódki jako przegranej kwotę 7.381,85 zł, o czym orzeczono w punkcie III wyroku.