

Sygnatura akt *IC 703/12*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lutego 2013 roku

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny

w składzie:

SSO Dorota Witek

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2013 roku w Jeleniej Górze

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. S.**

przeciwko **P. G.**

o zapłatę

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3 617 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

III. kosztami postępowania, od ponoszenia których powód był zwolniony obciąża Skarb Państwa.

Sygn. akt *IC 703/12*

UZASADNIENIE

Powód J. S. domagał się zasądzenia od pozwanego P. G. kwoty 148 110 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty 126 700 zł od dnia 1 lutego 2010 r. i z odsetkami ustawowymi od kwoty 21 410 zł od dnia wniesienia pozwu oraz zasądzenia od pozwanego zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazał, że umową przedwstępną sprzedaży powód zobowiązał się do nabycia od pozwanego nieruchomości w K., zaś aneksem do umowy z tego samego dnia pozwany zobowiązał się do wykonania odpowiednich prac, których termin zakończenia strony ustaliły na dzień 30 września 2007 r. P. G., mimo licznych wezwań ze strony powoda, prace wymienione w aneksie do umowy zrealizował jedynie częściowo i to w złej jakości. Jednocześnie pozwany wystawił fakturę VAT z tytułu wykonanych robót, jednak na prośbę powoda nie przedstawił dokumentów zakupu materiałów, kosztorysów powykonawczych, czy dokumentów rozliczeniowych. Wobec braku zakończenia prac dnia 16 listopada 2009 r. powód zakazał pozwanemu wstępu na teren nieruchomości bez wcześniejszego zezwolenia. Jednocześnie powód do tego czasu nie mógł korzystać z przedmiotowej nieruchomości i z tego względu od dnia 31 grudnia 2007 r. do dnia 31 marca 2010 r. był zmuszony wynajmować mieszkanie na terenie Niemiec. Zasadnym było zatem, zdaniem powoda, żądanie zasądzenia kwoty 110 700 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 lutego 2010 r. z tytułu wynajmowania mieszkania w Niemczech. Roszczenie dochodzone pozwem obejmowało nadto kwotę 17 610 zł z tytułu przedawnienia roszczenia o bezumowne korzystanie z nieruchomości w K. w kwocie po 500 zł miesięcznie od dnia 1 stycznia 2008 r. do 15 listopada 2009 r. oraz z tytułu przedawnienia roszczenia o bezumowne wykorzystywanie przez pozwanego adresu „ul. (...) (...)-(...) K.” w prowadzonej przez niego działalności gospodarczej w kwocie po 500 zł miesięcznie od dnia 4 października 2007 r. Dodatkowo w skład roszczenia głównego wchodziła: kwota 1 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 lutego 2010 r. tytułem zapłaty za uszkodzenie hydroforu i przyłącza do instalacji wodnej, którego pozwany nie zabezpieczył na okres zimowy czym doprowadził do jego uszkodzenia; kwota

15 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 lutego 2010 r. tytułem zapłaty za zastępcze wykonanie zobowiązań pozwanego zawartych w aneksie do umowy przedwstępnej z dnia 9 sierpnia 2007 r. w postaci instalacji osadnika gnilnego bezodpływowego wraz z przyłączem kanalizacji zewnętrznej i montażem płotu drewnianego od strony drogi, których pozwany nie wykonał; kwota 3 800 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu z tytułu nabycia przez powoda projektu budowlanego domu w K. (kwota 2 400 zł) i ponownego odpłatnego uzyskania duplikatów dokumentów niezbędnych do odbioru domu (kwota 1 400 zł).

W odpowiedzi na pozew P. G. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwany przyznał, że zawarł z powodem umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, a następnie warunkową umowę sprzedaży, jednak zaznaczył, że nigdy nie utrudniał J. S. korzystania z nieruchomości. Wskazał, że przedmiotem umowy był budynek w budowie, zaś strony porozumiały się co do możliwości korzystania przez pozwanego z części pomieszczeń nieruchomości w celu realizacji prac. Zlecone natomiast przez pozwanego, w trakcie wykonywania prac wymienionych w aneksie z dnia 9 sierpnia 2007 r., dalsze prace budowlane, za których realizację powód nie płacił w terminie skutkowałe przedłużeniem się prowadzona robót. Jednocześnie, jak stwierdził pozwany, w dacie opuszczenia przez niego nieruchomości hydrofor był sprawny, zaś osadnik ogrodowy i płot zostały wykonane, za wyjątkiem bramy, której zlecenie nie obejmowało. Nadto pozwany zauważył, że powód nie wykonał zastępczo wymienionych prac na kwotę 15 000 zł. P. G. wskazał, że nie był zobowiązany do wydania powodowi jakichkolwiek dokumentów, tym niemniej przekazał mu projekt budowlany. Z kolei część dokumentów w ogóle nie istniała, bądź ze względów na niezakończony charakter budowy nie mogła zostać wydana.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Dnia 9 sierpnia 2007 r. strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży mieszkania, na podstawie której P. G. zobowiązał się do sprzedania na rzecz J. S. za kwotę 400 000 zł działki budowlanej i wybudowanego na niej domu mieszkalnego w trakcie budowy położonego w K. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), zaś J. S. zobowiązał się do nabycia przedmiotowej nieruchomości. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej strony ustaliły do dnia 30 września 2007 r.

(dowód: umowa przedwstępna sprzedaży z dnia 9 sierpnia 2007 r. k. 36-39).

Następnie aneksem do umowy, zawartym przez strony tegoż samego dnia, P. G. zobowiązał się wykonać w wymienionym budynku określone prace, w szczególności osadnik gnilny bezodpływowy wraz z przyłączem kanalizacji zewnętrznej, studnię kopaną wraz z przyłączem wody, ogrodzenie z siatki po stronach graniczących z sąsiadami i płot drewniany od strony dróg oraz instalację centralnego ogrzewania, instalację wodno-kanalizacyjną na poziomie parteru i piętra (bez kotła c.o.). J. S. oświadczył, iż pozwany będzie mógł korzystać z pomieszczeń magazynowych w pełnym zakresie do dnia 31 grudnia 2007 r.

(dowód: aneks do umowy z dnia 9 września 2007 r. k. 40).

Prace w postaci ogrodzenia z siatki po stronach graniczących z sąsiadami oraz płot drewniany od strony drogi, budowa studni i wykonanie szamba z przyłączem oraz roboty instalacyjne centralnego ogrzewania i wodno-kanalizacyjne na poziomie parteru i piętra zostały wykonane do końca roku 2007 r.

(dowód: przesłuchanie pozwanego – e-protokół rozprawy z dnia 19 lutego 2013 r. od godz. 00:57:00 do godz. 00:59:10).

W trakcie wykonywania powyższych prac J. S. zlecał ustnie pozwanemu realizację dodatkowych prac (poza pracami wynikającymi z aneksu) dotyczących wydzielenia kolejnych pomieszczeń, łazienek, podziału garażu, instalacji dodatkowych grzejników. Powód przedstawiał przy tym samodzielnie sporządzane projekty i opisy robót. Roboty dodatkowe miały zostać ukończone do końca 2007 r.

(dowód: przesłuchanie powoda – e-protokół rozprawy z dnia 19 lutego 2013 r. od godz. 00:25:00 do godz. 00:27:10, przesłuchanie pozwanego – e-protokół rozprawy z dnia 19 lutego 2013 r. od godz. 00:57:00 do godz. 00:59:10).

Warunkową umową sprzedaży z dnia 3 października 2007 r., zawartą przed notariuszem M. D.w Kancelarii Notarialnej w J., rep. (...)nr (...), przeniósł na J. S.prawo własności działki gruntu nr (...)o powierzchni (...)ha wraz z budynkiem mieszkalnym w budowie, mającej założoną księgę wieczystą Kw nr (...)prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze oraz udział wynoszący (...)części we współwłasności działki nr (...), mającej założoną księgę wieczystą Kw nr (...)prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze, obie działki położone w K., Gminie M.za łączną kwotę 400 000 zł. Zawarcie umowy miało nastąpić pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych działająca na rzecz Skarbu Państwa nie wykona prawa pierwokupu przysługującego jej na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. P. G.zobowiązał się wydać przedmiot umowy w posiadanie powoda do dnia 31 grudnia 2007 r.

(dowód: warunkowa umowa sprzedaży z dnia 3 października 2007 r. k. 99-104).

Wówczas powód otrzymał od pozwanego komplet kluczy do nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) wraz z kodem wejściowym do alarmu .

(dowód: przesłuchanie powoda – e-protokół rozprawy z dnia 19 lutego 2013 r. od godz. 00:45:40 do godz. 00:47:00).

Powód uiszczył z tytułu nabycia wymienionej nieruchomości kwotę 385 000 zł.

(dowód: przesłuchanie powoda – e-protokół rozprawy z dnia 19 lutego 2013 r. od godz. 00:25:00 do godz. 00:56:10).

Pismem z dnia 15 października 2007 r. Agencja Nieruchomości Rolnych działająca na rzecz Skarbu Państwa poinformowała, że nie skorzysta z prawa pierwokupu przedmiotowej nieruchomości rolnej.

(dowód: pismo (...) z dnia 15.10.2007 r. k. 411).

Pozwany nie skończył wykonywania prac dodatkowych w umówionym terminie (prace przewidziane aneksem zostały wykonane w terminie) , stąd w 2008 r. kontynuował ich realizację, której zaniechał w połowie 2008 r. z uwagi na brak uiszczenia wynagrodzenia przez powoda.

(dowód: przesłuchanie pozwanego – e-protokół rozprawy z dnia 19 lutego 2013 r. od godz. 00:59:00 do godz. 01:05:10).

W dniu 31 grudnia 2007 r. J. S.zamieszkiwał w wynajmowanym lokalu mieszkalnym położonym przy ul. (...)– (...) w O.nad M.na terenie Niemiec, którego koszt najmu wynosił 780,95 euro miesięcznie, na co składał się czynsz bazowy w kwocie 319,82 euro oraz zaliczka na koszty (w tym ogrzewanie, ubezpieczenie, administrowanie, utrzymanie zieleni) w kwocie 242 euro. Powód zamieszkiwał w przedmiotowym mieszkaniu aż do dnia 31 sierpnia 2009 r., po czym z uwagi na zbyt wysokie koszty najmu zmienił mieszkanie na tańsze.

(dowód: pismo z dnia 24 września 2009 r. wraz z tłumaczeniem k. 433-437, przesłuchanie powoda – e-protokół rozprawy z dnia 19 lutego 2013 r. od godz. 00:29:00 do godz. 00:36:40).

W 28 maja 2008 r. powód przetransportował część rzeczy z mieszkania przy ul. (...)– (...)w O.nad M.na terenie Niemiec do nieruchomości budynkowej położonej przy ul. (...)w K.. Wśród przewiezionych przedmiotów, których łączna wartość wynosiła ponad 100 000 zł, znajdowały się między innymi: nowy wkład kominkowy marki R., nowy piec gazowy (...) Y., dywan p.3 szt., telewizor marki S., kserokopiarka biurowa.

(dowód: spis przedmiotów z dnia 28 maja 2008 r. k. 330-331, zeznania świadka R. K. – e-protokół rozprawy z dnia 19 lutego 2013 r. od godz. 00:03:05 do godz. 00:12:40, przesłuchanie powoda – e-protokół rozprawy z dnia 19 lutego 2013 r. od godz. 00:38:00 do godz. 00:40:40).

Na przełomie maja i czerwca 2008 r., z uwagi na brak płatności przez powoda za część z wykonanych prac dodatkowych, P. G. wstrzymał się z realizacją pozostałych prac. Następnie w 2009 r. z uwagi na zamiar wystąpienia z powództwem sądowym o zapłatę z tytułu wykonania robót dodatkowych w nieruchomości pozwany wykonał pozostałe roboty dodatkowe.

(dowód: przesłuchanie pozwanego – e-protokół rozprawy z dnia 19 lutego 2013 r. od godz. 00:59:00 do godz. 01:05:10).

Od dnia 1 września 2009 r. powód zamieszkał w wynajmowanej nieruchomości mieszkalnej położonej przy ul. (...)w O.na terenie Niemiec. Łączna kwota najmu wynosiła 443,19 euro miesięcznie, na co składał się czynsz najmu w kwocie 293,19 euro oraz zaliczka na koszty dodatkowe, w szczególności ogrzewanie, w kwocie 150 euro.

(dowód: pismo z dnia 24 września 2009 r. wraz z tłumaczeniem k. 438-440, przesłuchanie powoda – e-protokół rozprawy z dnia 19 lutego 2013 r. od godz. 00:29:00 do godz. 00:36:40).

Dnia 16 listopada 2009 r. J. S. nakazał pozwanemu opróżnienie pomieszczeń oraz zakazał mu wstępu na teren nieruchomości bez pisemnego zezwolenia. Do tego dnia w spornym budynku mieszkalnym nie został zainstalowany piec, nie zostały założone posadzki na instalacjach. W tym czasie hydrofor i przyłącza do instalacji wodnej był sprawne i funkcjonowały prawidłowo.

(dowód: przesłuchanie pozwanego – e-protokół rozprawy z dnia 19 lutego 2013 r. od godz. 01:02:00 do godz. 01:05:00).

Wyrokiem z dnia 20 listopada 2009 r. Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze w sprawie o sygn. akt I C 390/09 zobowiązał P. G.do złożenia oświadczenia woli o treści: „Pozwany P. G.oświadcza, że w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży z dnia 3 października 2007 r. rep. (...)nr (...), zawartej przed notariuszem M. D.w Kancelarii Notarialnej w J., przenosi na J. S.prawo własności działki gruntu nr (...)o powierzchni (...)ha wraz z budynkiem mieszkalnym w budowie, mającej założoną księgę wieczystą Kw nr (...)prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze oraz udział wynoszący (...) części we współwłasności działki nr (...), mającej założoną księgę wieczystą Kw nr (...)prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze, obie działki położone w K., Gminie M.za łączną kwotę 400 000 zł” oraz zasądził od P. G.na rzecz J. S.kwotę 3 617 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

(dowód: kserokopia wyroku z dnia 20 listopada 2009 r. Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze w sprawie o sygn. akt I C 390/09 k. 64).

Dodatkowo w dniu 20 listopada 2009 r. strony wspólnie udały się na teren budowy, którą J. S. przejął w posiadanie .

(dowód: przesłuchanie powoda – e-protokół rozprawy z dnia 19 lutego 2013 r. od godz. 00:27:00 do godz. 00:28:40).

Dopiero po przejęciu nieruchomości J. S.wypowiedział umowę najmu mieszkania położonego przy (...) w O.na terenie Niemiec, którego termin wypowiedzenia upłynął dnia 31 marca 2010 r. Następnie począwszy od dnia 1 kwietnia 2010 r. powód zamieszkiwał u swojej córki.

(dowód: przesłuchanie powoda – e-protokół rozprawy z dnia 19 lutego 2013 r. od godz. 00:28:00 do godz. 00:30:40 i od godz. 00:36:45 do godz. 00:37:30).

Dnia 14 kwietnia 2010 r. pozwany przekazał powodowi oryginały dokumentów w postaci pozwolenia na budowę, dziennika budowy i dokumentacji technicznej, wraz z projektem budowlanym z naniesionymi zmianami potwierdzonymi przez projektantów i z pozwoleniem na zmianę projektu.

(dowód: pokwitowanie odbioru dokumentów z dnia 14.04.2010 r. k .503, przesłuchanie pozwanego – e-protokół rozprawy z dnia 19 lutego 2013 r. od godz. 01:09:00 do godz. 01:18:00).

Dopiero w kwietniu 2010 r. powód zainstalował w nieruchomości przy ul. (...) w K. kominek, natomiast do kwietnia 2011 r. pojawił się w przedmiotowej nieruchomości kilka razy.

(dowód: przesłuchanie pozwanego – e-protokół rozprawy z dnia 19 lutego 2013 r. od godz. 01:03:00 do godz. 01:06:00).

J. S. nie wykonał zastępczo prac związanych z instalacją osadnika gnilnego bezodpływowego wraz z przyłączem kanalizacji zewnętrznej i montażem płotu drewnianego od strony drogi. Powód nadto nie nabył projektu budowlanego budynku mieszkalnego przy ul. (...) w K., ani nie uzyskał odpłatni duplikatów dokumentów niezbędnych do odbioru domu.

(dowód: przesłuchanie powoda – e-protokół rozprawy z dnia 19 lutego 2013 r. od godz. 00:40:00 do godz. 00:44:10).

Sąd zważył co następuje:

Zgodnie z art. 471 k.c. 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.

Ciężar dowodu istnienia wyżej wymienionych przesłanek, faktu aktualizującego odpowiedzialność z art. 471 k.c., istnienia związku przyczynowego oraz powstania szkody, w świetle art. 6 k.c. spoczywa na wierzycielu, jako osobie, która z tychże faktów wywodzi skutki prawne. Musi on zatem najpierw udowodnić istnienie ważnego zobowiązania o określonej treści, w stosunku do którego czyni dłużnikowi zarzuty jego naruszenia, a dopiero następnie niewykonanie bądź nienależyte wykonanie zobowiązania, fakt poniesienia szkody oraz związek przyczynowy pomiędzy niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem zobowiązania a szkodą.

Bezspornym było w niniejszej sprawie zawarcie między stronami aneksu do umowy z dnia 9 sierpnia 2007 r. i treść umowy, która miała charakter umowy o dzieło. Na podstawie przedmiotowej umowy P. G. zobowiązał się do dnia 31 grudnia 2007 r. wykonać w budynku mieszkalnym położonym przy ul. (...) w K. prace budowlane w postaci wykonania osadnika gnilnego bezodpływowego wraz z przyłączem kanalizacji zewnętrznej, studni kopanej wraz z przyłączem wody, ogrodzenia z siatki po stronach graniczących z sąsiadami i płotu drewnianego od strony dróg oraz instalacji centralnego ogrzewania, instalacji wodno–kanalizacyjnej na poziomie parteru i piętra (bez kotła c.o.). Jednocześnie prace w tej części zostały przez pozwanego, jak wynika z jego zapewnień, wykonane terminowo tj. do dnia 31 grudnia 2007 r.

Nie budziło również wątpliwości, że jesienią 2007 r. strony zawarły w formie ustnej kolejną umowę o dzieło, której przedmiotem były dodatkowe prace budowlane w postaci wydzielenia kolejnych pomieszczeń i łazienek, podziału garażu oraz instalacji dodatkowych grzejników. Powyższe prace, podobnie jak zlecone wcześniej, miały się zakończyć do dnia 31 grudnia 2007 r. W tym zakresie Sąd jako wiarygodne ocenił przesłuchanie powoda, niewątpliwie bowiem, gdyby termin zakończenia prac miał być inny znalazłoby to wyraz w ustaleniach stron. Pozwany jako przedsiębiorca, zdaniem Sądu, zadbałby o szczególne określenie terminu tak, jak to miało miejsce w umowie z dnia 9 sierpnia 2007 r. Charakter robót dodatkowych również wskazuje, że były one możliwe do zrealizowania w stosunkowo niedługim czasie, który nie przekraczał końca 2007 r.

W sprawie poza sporem było również, że pozwany nie wykonał prac dodatkowych do dnia 31 grudnia 2007 r. oraz kontynuował prace budowlane w roku następnym i w roku 2009. P. G. teren budowy przekazał zaś powodowi ostatecznie kilka dni po wydaniu wyroku przez Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze dnia 20 listopada 2009 r. w sprawie o sygn. akt I C 390/09, a dnia 16 listopada 2009 r. powód zakazał pozwanemu wstępu na teren nieruchomości bez pisemnego zezwolenia. Bezsporne było także, że klucze do samego budynku w budowie powód posiadał już od października 2007 r. i po zakończeniu tam przewidzianych aneksem prac mógł kontynuować budowę, tj. dokonywać prac wykończeniowych, które nie należały do pozwanego.

Oceniając istnienie szkody w majątku powoda, Sąd zważył, że utożsamiał on szkodę z koniecznością wynajmowania najpierw mieszkania położonego przy ul. (...)– (...)w O.nad M.na terenie Niemiec, a później mieszkania położonego przy ul. (...)w O.na terenie Niemiec przez okres od dnia 31 grudnia 2007 r. do dnia 31 marca 2010 r., której wysokość wynosiła łącznie 110 700 zł. Począwszy bowiem od dnia 31 grudnia 2007 r. do dnia 31 sierpnia 2009 r. J. S.zamieszkiwał w pierwszym z wymienionych lokali mieszkalnych, których czynsz najmu wynosił 319,82 euro, a zaliczka na koszty obejmujące ogrzewanie, ubezpieczenie, administrowanie, utrzymanie zieleni) wynosiła 242 euro. Następnie powód przeprowadził się do mieszkania mniejszego, jakim było mieszkanie położone przy ul. (...)w O.na terenie Niemiec, gdzie czynsz najmu stanowił kwotę 293,19 euro, zaś zaliczka na koszty dodatkowe, w szczególności ogrzewania, stanowiła kwotę 150 euro. Zdaniem Sądu, nie mogły stanowić szkody majątkowej w niniejszym przypadku koszty utrzymania mieszkania w postaci innej aniżeli koszty opłat czynszowych. Koszty z tytułu ogrzewania, utrzymania, czy administrowania, a więc dodatkowe poza opłatami czynszowymi koszty, są bowiem związane z miejscem zamieszkania, stąd gdyby powód nie zamieszkiwał w Niemczech, a w Polsce przy ul. (...)w K.także musiałby ponosić koszty w tym zakresie.

W niniejszej sprawie brak jednak adekwatnego związku przyczynowego (art. 361 § 1 k.c.) między niewykonaniem przez pozwanego zobowiązania w terminie, a szkodą w postaci konieczności wynajmowania przez powoda nieruchomości na terenie Niemiec i kosztami z tego tytułu poniesionymi. Związek przyczynowo skutkowy na gruncie Kodeksu cywilnego jest rozumiany jako normalny przebieg zdarzeń, weryfikowany przez sąd jego wiedzą o tych zdarzeniach w chwili orzekania oraz zobiektywizowane kryteria wynikające z doświadczenia życiowego i zdobyczy nauki. Dla stwierdzenia istnienia związku przyczynowego nie wystarcza więc jakiegokolwiek powiązanie przyczynowe między zachowaniem poszkodowanego a powstaniem lub zwiększeniem szkody, gdyż musi to być związek przyczynowy normalny (por. wyrok SN z dnia 3 lipca 2008 r., IV CSK 127/08, M. Praw. 2009, nr 19, s. 1065). W opinii Sądu niewiarogodnymi były twierdzenia J. S., w których zapewniał on, że jedyną przeszkodą do zamieszkania w nieruchomości budynkowej położonej przy ul. (...)w K.było nieterminowe wydanie mu nieruchomości, które zgodnie z umową miało nastąpić do dnia 31 grudnia 2007 r., a z uwagi na przedłużające się prace budowlane prowadzone przez pozwanego nastąpiło w rzeczywistości w listopadzie 2009 r. Przede wszystkim należało mieć na względzie, że przedmiotem sprzedaży była nieruchomość gruntowa wraz z budynkiem mieszkalnym w trakcie budowy, który to budynek nie nadawał się do zamieszkania w chwili zawarcia przez strony umowy warunkowej sprzedaży dnia 3 października 2007 r. Budynek nie nadawał się również do zamieszkania, co przyznał sam powód, w chwili wykonania przez pozwanego wszystkich zleconych mu robót budowlanych. Niezbędnym było bowiem dodatkowo choćby zainstalowanie pieca czy założenie posadzek, do których to prac pozwany nie był zobowiązany. Powód jednak po przekazaniu mu nieruchomości - co jak sam twierdził miało miejsce dopiero w kilka dni po wydaniu wyroku przez Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze dnia 20 listopada 2009 r. w sprawie o sygn. akt I C 390/09 – do kwietnia 2011 r. nie zamieszkał w spornym budynku, zaś z koniecznych do wykończenia nieruchomości prac budowlanych wykonał, w tym okresie jedynie instalację kominka. J. S.nie mógł zatem skutecznie podnosić, że to brak przeprowadzenia prac przez pozwanego i późniejsze przekazanie mu nieruchomości, stało na przeszkodzie zamieszkania w budynku, skoro dysponując nieruchomością w pełnym zakresie nie zamieszkał w niej do kwietnia 2011 r. Jak zaś zaznaczył sam powód, gdyby budynek został mu przekazany dnia 31 grudnia 2007 r. można by szybko, przy pomocy zatrudnionych pracowników, wykonać niezbędne do zamieszkania roboty (przesłuchanie powoda - e-protokół rozprawy z dnia 19 lutego 2013 r. od godz. 00:45:00 do godz. 00:46:10). Jeśli więc powód takich robót nie przeprowadził, w ciągu tak długiego okresu czasu nie sposób przypuszczać, aby prace takie wykonał już w styczniu, czy lutym 2008 r. Zauważyć też trzeba, że nawet gdyby powód dysponował budynkiem mieszkalnym położonym przy ul. (...)w K.już na początku stycznia, to i tak nie mógłby w nim od razu zamieszkać właśnie z uwagi na konieczność przeprowadzenia niezbędnych prac. Powód jednak w żaden sposób nie wskazał jakie to musiałyby być prace , w jakim czasie możliwe było ich przeprowadzenie , jak zostały zaplanowane , a przecież bez nich nie mógł zamieszkać w budynku .

W konsekwencji powód nie udowodnił istnienia adekwatnego związku przyczynowego między kosztami wynajmowania mieszkania w Niemczech, a nieterminowym wykonaniem zobowiązania przez pozwanego.

Odnosząc się następnie do żądania zapłaty kwoty 17 610 zł z tytułu przedawnienia roszczenia o bezumowne korzystanie nieruchomości w K. i przedawnienia roszczenia o bezumowne wykorzystywanie przez pozwanego adresu powoda „ul. (...) (...)-(...) K.” w prowadzonej przez niego działalności gospodarczej należało zauważyć, że powód nie wykazał istnienia przesłanek odpowiedzialności deliktowej (art. 415 k.c.). Przedawnienie wynika z zaniechania jego dochodzenia przez wierzyciela w odpowiednim, przewidzianym prawem, terminie. Należy zważyć, że powód nie wskazywał nawet na jakiegokolwiek zawinione zachowanie pozwanego będące przyczyną wstąpienia tak określonej szkody.

Powód dochodził również zasądzenia od pozwanego kwoty 1 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 lutego 2010 r. tytułem zapłaty za uszkodzenie hydroforu i przyłącza do instalacji wodnej, z którego pozwany bezprawnie korzystał podczas mycia samochodu, a którego pozwany nie zabezpieczył na okres zimowy, czym doprowadził do jego uszkodzenia.

Konstrukcja odpowiedzialności deliktowej (art. 415 k.c.) stanowiącej odpowiedzialność odszkodowawczą za czyn niedozwolony, opiera się na trzech przesłankach: zdarzenie, z którym system prawny wiąże odpowiedzialność na określonej zasadzie, oraz szkoda i związek przyczynowy między owym zdarzeniem a szkodą.

W ocenie Sądu, powód w niniejszym postępowaniu nie wykazał w żaden sposób zasadności swojego żądania. Dochodząc odszkodowania z tytułu czynu niedozwolonego musiał wykazać, iż poniósł szkodę, która była następstwem zachowania pozwanego.

W pierwszej kolejności należy wskazać brak udowodnienia przez powoda (art. 6 k.c.) zawinonego zachowania po stronie pozwanego. Wobec bowiem kategorię zapewnienia P. G., co do sprawności hydroforu w chwili wydania powodowi nieruchomości w listopadzie 2009 r., nie sposób uznać jego zachowania za zawinione. Powód równocześnie nawet nie starał się wykazać dlaczego po przejęciu przez niego nieruchomości, mając taką sposobność, samodzielnie nie zabezpieczył hydroforu.

Rozważając wysokość szkody Sąd zważył, że odszkodowanie w kwocie 1 000 zł – jak zaznaczył powód – jest to kwota „orientacyjna, ryczałtowa”. Żądana kwota nie przedstawiała zaś bynajmniej rzeczywistej wartości szkody poniesionej przez powoda, gdyż do chwili aktualnej ani nie naprawił, ani nie wymienił uszkodzonego hydroforu.

Brak jest nadto podstaw do przyjęcia związku przyczynowo-skutkowego między zachowaniem pozwanego a zaistniałą szkodą, powód bowiem nie przedstawił żadnych dowodów wskazujących na takową. W tym względzie sama dokumentacja fotograficzna uszkodzonego hydroforu nie uzasadnia adekwatnego związku przyczynowego.

Nawet oceniając zasadność niniejszego roszczenia na gruncie odpowiedzialności kontraktowej nie doszło do zaistnienia przesłanek warunkujących odpowiedzialność pozwanego. Powód nie wykazał przede wszystkim, o czym była mowa powyższej, wysokości szkody oraz adekwatnego związku przyczynowego (art. 361 k.c.) między niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania przez pozwanego a powstałą szkodą.

Należy następnie przejść do oceny roszczenia o zapłatę kwoty 15 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 lutego 2010 r. tytułem zapłaty za zastępcze wykonanie zobowiązań pozwanego zawartych w aneksie do umowy przedwstępnej z dnia 9 sierpnia 2007 r. w postaci instalacji osadnika gnilnego bezodpływowego wraz z przyłączem kanalizacji zewnętrznej i montażu płotu drewnianego od strony drogi, których pozwany nie wykonał.

Niewątpliwie na mocy art. 480 k.c. wierzyciel może w wypadkach nagłych, zachowując roszczenie o naprawienie szkody, wykonać bez upoważnienia sądu czynność na koszt dłużnika. Wierzycielowi przysługuje wówczas w stosunku do dłużnika roszczenie o zwrot wyłożonych kosztów wykonania zastępczego. Roszczenie to ogranicza się jednak tylko do kosztów uzasadnionych, czyli koniecznych.

Na okoliczność zrealizowania robót w zakresie osadnika ogrodowego i płotu drewnianego J. S. nie przedstawił żadnych dokumentów, w szczególności rachunku poniesionych kosztów, czy odpowiedniego kosztorysu robót. Wartość

naprawienia szkody została przez niego wyłącznie oszacowana w przybliżeniu. Co więcej na podstawie przesłuchania J. S. Sąd ustalił, że do chwili wyrokowania powód nie zrealizował przedmiotowych prac. W konsekwencji nie nieuprawnionym jest jego roszczenie zapłaty z tytułu zastępczego wykonania prac w tym zakresie, skoro powód kosztów takich do chwili obecnej nie poniósł.

Oddaleniu zdaniem Sądu podlegało w końcu roszczenie zasądzenia kwoty 3 800 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu z tytułu nabycia projektu budowlanego domu w K. i ponownego odpłatnego uzyskania duplikatów dokumentów niezbędnych do odbioru domu. Przede wszystkim powód nie poniósł dotychczas z tego tytułu żadnej szkody, gdyż nie zakupił wymienionych dokumentów. Na podstawie pokwitowania odbioru dokumentów z dnia 14 kwietnia 2010 r. i przesłuchania P. G. Sąd ustalił zaś, że wszelkie oryginały dokumentów, w tym projekt z naniesionymi zmianami potwierdzonymi przez projektantów i z pozwoleniem na zmianę projektu, pozwany otrzymał. Nie mógł natomiast otrzymać dokumentów, które nie zostały wówczas wytworzone ze względu na etap prowadzonych prac czy nie ukończenie budowy.

Reasumując, z uwagi na brak istnienia przesłanek odpowiedzialności kontraktowej wskazanych w art. 471 k.c. i deliktowej wymienionych w art. 415 k.c., powództwo J. S. podlegało oddaleniu, o czym orzeczono jak w pkt. I sentencji wyroku.

W przedmiocie kosztów orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. (pkt II sentencji wyroku). Biorąc bowiem pod uwagę sytuację majątkową i możliwości zarobkowe powoda, Sąd nie obciążył go w ogóle kosztami postępowania.

Orzeczenie o kosztach zastępstwa procesowego (pkt III sentencji wyroku) znajduje oparcie w treści art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348).