

Sygn. akt I ACa 625/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 czerwca 2013 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Franciszek Marcinowski
Sędziowie:	SSA Tadeusz Nowakowski SSA Beata Wolfke - Kobzar (spr.)
Protokolant:	Katarzyna Rzepecka

po rozpoznaniu w dniu 21 czerwca 2013 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **J. S.**

przeciwko **P. G.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze

z dnia 27 lutego 2013 r. sygn. akt I C 703/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda na rzecz pozwanego 2.700 zł kosztów postępowania apelacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powód J. S. wystąpił przeciwko pozwanemu P. G. o zapłatę 148.110 zł z odsetkami, wiążąc dochodzone roszczenia z nieterminowym i niewłaściwym wykonaniem przez pozwanego obowiązków w łączących strony umów dotyczących nieruchomości położonej w K..

Powód skonkretyzował w pozwie poniesione szkody i przypisał im kwoty żadanego odszkodowania.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa. Przyznał, że zawarł z powodem warunkową i przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości i podjął się wykonania w niej określonych prac, zarzucił natomiast, że przyczyną opóźnienia w realizacji tych prac było poszerzenie ich zakresu oraz zaniechanie przez powoda płatności. Pozwany podniósł też, że uzyskał od powoda zgodę na zajmowanie części budynku i nie wyrządził szkód w należących do niego urządzeniach.

Sąd Okręgowy ustalił:

W umowie przedwstępnej z 9.08.2007 r. pozwany zobowiązał się sprzedać powodowi działkę budowlaną w K. przy ul. (...) i znajdujący się na niej dom w budowie. Cenę sprzedaży strony określiły na 400.000 zł, zaś termin zawarcia umowy przyrzeczonej – do 30.09.2007 r.

W zawartym w tym samym dniu aneksie do w/w umowy pozwany zobowiązał się wykonać w budynku szereg prac, w tym osadnik gnilny wraz z przyłączem kanalizacji zewnętrznej, studnię z przyłączem wody, ogrodzenie z siatki, drewniany płot, instalację CO (bez kotła) oraz instalację wod.-kan. na poziomie parteru i pierwszego pietra. Powód wyraził zgodę na korzystanie przez pozwanego z pomieszczeń magazynowych do 31.12.2007 r. Do końca grudnia 2007 r. pozwany wykonał płot drewniany, studnię, szambo z przyłączem oraz instalacje CO i wod.-kan. W trakcie realizacji prac powód zlecał pozwanemu dalsze roboty – wydzielenie kolejnych pomieszczeń, łazienek, podział garażu, instalację dodatkowych grzejników. Prace te miały być także wykonane do końca 2007 r.

W dniu 3.10.2007 r. strony zawarły notarialną warunkową umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, pod warunkiem nieskorzystania przez Agencję Nieruchomości Rolnych z prawa pierwokupu. W tej umowie pozwany zobowiązał się do końca grudnia 2007 roku wydać nieruchomość w posiadanie powoda, lecz od razu przekazał powodowi komplet kluczy i udostępnił kod do alarmu.

Powód zapłacił pozwanemu 385.000 zł na poczet umówionej ceny.

Pismem z 15.10.2007 r. Agencja Nieruchomości Rolnych oświadczyła, że nie skorzysta z prawa pierwokupu. Pozwany nie wykonał w umówionym terminie zleconych mu ustnie prac dodatkowych, wykonywał je jeszcze do połowy 2008 roku, po czym zaniechał, ponieważ powód za nie nie płacił.

W końcu roku 2007 powód zamieszkiwał w wynajmowanym mieszkaniu w O., (...), ponosząc miesięcznie opłaty w wysokości 780,95 euro, w tym czynsz (319,82 euro) i zaliczkę na koszty eksploatacyjne (242 euro). Mieszkał tam do 31.08.2009 r., po czym zmienił zamieszkanie na tańsze.

W maju 2008 r. powód przewiózł część swoich rzeczy o łącznej wartości ponad 100.000 zł do nieruchomości w K..

Od 1.09.2009 r. powód najmował mieszkanie w O. przy (...) i związane z tym miesięczne obciążenia wynosiły 443,19 euro, w tym 299,19 euro czynszu.

W połowie listopada 2009 roku powód zażądał od pozwanego opróżnienia pomieszczeń i zakazał mu wstępu do nieruchomości bez pisemnego zezwolenia. W tym czasie nie był jeszcze zainstalowany piec i nie uzupełniono posadzek. Hydrofor i przyłącza wodne były sprawne.

Wyrokiem z 20.11.2009 r. nakazano pozwanemu w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży przeniesienie na powoda własności nieruchomości.

W tym samym dniu powód objął nieruchomość w posiadanie, po czym wypowiedział ze skutkiem na 31.03.2010 r. najem mieszkania przy (...). Od 1.04.2010 r. zamieszkiwał u swojej córki.

W dniu 14.04.2010 r. pozwany przekazał powodowi oryginały dokumentów związanych z budową.

Dopiero w kwietniu 2010 roku powód zainstalował w nieruchomości kominiek, później pojawił się w niej kilka razy. Powód nie wykonał zastępczo prac związanych z instalacją osadnika i przyłączem, nie nabył też projektu budynku ani nie uzyskał odpłatnie duplikatu dokumentów niezbędnych do odbioru budynku.

Kwalifikując uzgodnienia stron z aneksu do umowy z 9.08.2007 r. jako umowę o dzieło, Sąd Okręgowy stwierdził, że została przez pozwanego wykonana w terminie.

Zdaniem Sądu, strony zawarły także umowę o dzieło w zakresie dalszych prac zleconych później pozwanemu ustnie i tej umowy pozwany w terminie nie wykonał.

W ocenie Sądu nie można jednak pozwanemu przypisać odpowiedzialności za szkody określone i wyliczone w pozwie. Sąd wskazał, że nie stanowią szkody powoda inne niż czynsz opłaty związane z najmem mieszkań, ponieważ musiałby je ponosić w każdym miejscu zamieszkania, również w K..

Przede wszystkim jednak Sąd Okręgowy nie dopatrył się związku przyczynowego między opóźnieniem pozwanego a obciążeniami czynszowymi powoda. Sąd podkreślił, że zobowiązanie pozwanego obejmowało wydanie budynku w trakcie budowy oraz wykonanie do końca 2007 roku prac, które i tak nie zapewniały przydatności budynku do zamieszkania; zresztą po przejściu go w posiadanie jesienią 2009 r. aż do końca 2011 r. powód tam nie mieszkał i wykonał jedynie instalację kominka.

Odnosząc się do żądania zapłaty 17.610 zł z tytułu przedawnienia roszczenia „o bezumowne korzystanie z nieruchomości” oraz o wykorzystywanie adresu powoda w prowadzonej przez pozwanego działalności gospodarczej, Sąd Okręgowy podniósł, że przedawnienie nie stanowi podstawy roszczenia, nadto powód nie wykazał przesłanek odpowiedzialności deliktowej pozwanego.

W ocenie Sądu Okręgowego powód nie dowiódł także przesłanek odpowiedzialności pozwanego za uszkodzenie należących do powoda urządzeń: hydroforu i przyłącza instalacji wodnej.

Co do żądania zapłaty 15.000 zł z tytułu zastępczego wykonania zobowiązań pozwanego z aneksu do umowy przedwstępnej Sąd zauważył, że powód nie wykazał ani wysokości szkody, ani także faktu zastępczego wykonania osadnika i płotu.

Natomiast jeśli idzie o koszt nabycia projektu budowlanego oraz duplikatu innych dokumentów Sąd Okręgowy wskazał, że powód nie poniósł dotąd tych kosztów, nadto wcześniej pokwitował odbiór wszystkich dokumentów, które wówczas istniały.

Wyrokiem z 27.02.2013 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanego 3.617 zł kosztów procesu.

Powód zaskarżył wyrok, wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sadowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania z uwagi na poważne luki dowodowe, skutkujące orzekaniem na „fikcyjnym stanie faktycznym”.

W apelacji powód podniósł następujące zarzuty:

- obrazę art. 117 kc przez uznanie, że nastąpiło przedawnienie roszczenia, choć zarzut przedawnienia przysługuje dłużnikowi a nie sądowi;
- naruszenie art. 123 kc przez uznanie za przedawnione żądania z pkt 2 pozwu mimo, że przedawnienie zostało przerwane pozwem wzajemnym w sprawie I Nc 1282/11, gdzie powód dochodził 17.610 zł, w przeliczeniu po 500 zł miesięcznie od 1.01.2008 r. do 15.11.2009 r., „w związku z przedawnieniem” należności za nielegalne wykorzystanie części nieruchomości oraz dalszych 500 zł miesięcznie za okres 1.08.2008 r. - 6.04.2010 r. za sprzeczne z wolą powoda jako właściciela wykorzystywanie jego adresu,
- obrazę art. 361 § 1 kc przez niedostrzeżenie adekwatnego związku przyczynowego między szkodą majątkową powoda (kosztem najmu mieszkania w Niemczech) a zwłoką pozwanego w przeniesieniu własności i opuszczeniu nieruchomości,
- naruszenia art. 415 kc przez przyjęcie, że powód nie poniósł żadnej szkody;
- naruszenie art. 471 kc przez wyłączenie odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego mimo, że przyznał wadliwe wykonanie zbiornika gnilnego oraz niekompletność ogrodzenia;

- błąd w ustaleniach faktycznych, będący skutkiem pominięcia zeznań świadków i dokumentów, bądź oparcia ustaleń na wybiórczo potraktowanych dowodach, bez przedstawienia oceny dowodów w uzasadnieniu wyroku; powyższe zarzuty powód odniósł do wszystkich istotnych elementów stanu faktycznego, a pośrednio także do ostatecznych wniosków Sądu I instancji.

Dla wykazania wadliwości ustaleń powód przytoczył fragmenty zeznań. Pozwany domagał się oddalenia apelacji i przyznania mu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Jak trafnie zauważył pozwany w odpowiedzi na apelację, znakomita większość podniesionych w niej zarzutów świadczy o niezrozumieniu motywów – faktycznych i prawnych – oddalenia żądań powoda.

Określone w pkt 2 pozwu żądanie zapłaty 17.610 zł Sąd Okręgowy potraktował jako odszkodowawcze i stwierdził, że powód nie wykazał wymaganych przepisem art. 415 kc przesłanki deliktowej odpowiedzialności pozwanego.

Podnieść trzeba tymczasem, że powód wiązał to żądanie z przedawnieniem roszczeń „o bezumowne korzystanie” z nieruchomości i nielegalne posługiwanie się jego adresem.

Oczywistym jest, że przedawnienie nie stanowi podstawy objętych nim roszczeń. Nie sposób też obciążyć dłużnika odpowiedzialnością odszkodowawczą za przedawnienie roszczeń, co pozwałoby to zadanie oddalić bez wgłębiania się w rzeczywistą intencję powoda. Sąd Okręgowy podjął jednak próbę kwalifikacji roszczeń i uznał je za odszkodowawcze z art. 415 kc.

Jeśli idzie o bezumowne korzystanie z nieruchomości, zdaniem Sądu Apelacyjnego, należałoby je raczej kwalifikować jako roszczenie z art. 224 kc (o wynagrodzenie z za korzystanie z rzeczy), tyle, że przysługuje ono właścicielowi, a jest niespornym, że we wskazanym przez powoda okresie powód nie był właścicielem przedmiotowej nieruchomości.

Gdyby natomiast wiązać to żądanie z niewykonaniem w terminie obowiązku oddania nieruchomości w posiadanie powoda i kwalifikować je jako odszkodowawcze z art. 471 kc, nie można by uznać za szkodę zryczałtowanego wynagrodzenia miesięcznego za korzystanie z nieruchomości, a tylko rzeczywisty uszczerbek w majątku powoda, który objął żądaniem z pkt 1 pozwu, bądź utracone przez niego korzyści.

Nie wiadomo, jak powód traktuje przynależny nieruchomości adres, czy jako swoiste dobro osobiste, chronione Konstytucją i przepisem art. 24 kc jako prawo do prywatności, w szerokim rozumieniu tego pojęcia, czy jako informację chronioną ustawą z 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych, co w świetle definicji z art. 6 tej ustawy byłoby kwalifikacją oczywiście błędną.

Tu jednakże, niezależnie od motywacji powoda, trzeba podnieść, że, po pierwsze, do uprawomocnienia się wyroku w sprawie I C 390/09 adres nieruchomości „przynależał” pozwanemu jako jej właścicielowi, po drugie, adres nie jest rzeczą, z której można by odpłatnie korzystać, wreszcie po trzecie, powód nawet nie twierdzi, by poniósł szkodę czy doznał krzywdy.

Co się tyczy uszkodzonego hydroforu i przyłącza instalacji wodnej, trafnie stwierdził Sąd Okręgowy, że nie udało się powodowi wykazać przesłanek deliktowej odpowiedzialności pozwanego. Zabrakło przekonującego dowodu, że przyczyną uszkodzenia było zawinione działanie bądź zaniechanie pozwanego, a nie można tu poprzestać na domniemaniach lub przypuszczeniach.

Właściwie też Sąd Okręgowy ocenił żądanie zwrotu kosztów zastępczego wykonania robót związanych z instalacją osadnika wraz z przyłączem kanalizacyjnym oraz płotu. Powód nie uzyskał upoważnienia sądowego (art. 480 § 1 kc)

i całą pewnością nie mamy do czynienia z wypadkiem nagłym, uprawniającym do zastępczego wykonania tych prac przez powoda bez upoważnienia sądu (art. 480 § 3 kc).

Jeśli pozwany tych robót nie wykonywał, nie jest to także przypadek z art. 636 § 1 kc, zresztą powód nie zarzucał pozwanemu wadliwego lub sprzecznego z umową wykonawstwa, tylko niewykonanie niektórych prac. Jest wreszcie bezsporne, że powód także ich nie wykonał, ani nie zapłacił pozwanemu za nie wynagrodzenia, co wyklucza rzeczywistą szkodę po stronie powoda.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Okręgowego również co do żądanych kosztów nabycia projektu budowlanego oraz uzyskania duplikatu innych dokumentów niezbędnych do odbioru domu. Logicznie i przekonująco zeznał pozwany, że wydał powodowi wszystkie już istniejące dokumenty w ich właściwej formie, nadto słusznie Sąd Okręgowy zauważył, że powód nie poniósł dotąd żadnych kosztów wynikających z zawinionej przez pozwanego niekompletności dokumentacji odbiorczej.

Jedyne żądanie, którego kwalifikacja odpowiadała istocie kontraktowej odpowiedzialności odszkodowawczej, dotyczyło określonych w pkt 1 pozwu kosztów najmu mieszkania w Niemczech, jako konsekwencji zwłoki pozwanego w wykonaniu powierzonych mu prac w nieruchomości oraz pokazaniu nieruchomości we władanie powoda.

Należy zgodzić się z Sądem Okręgowym, że z sumy ewentualnie należnego powodowi odszkodowania trzeba wyłączyć koszty eksploatacyjne, właściwe zamieszkiwaniu w jakimkolwiek miejscu, także we własnej nieruchomości. Do rozważenia pozostał więc związek przyczynowy między zwłoką pozwanego a zapłaconym przez powoda czynszem.

Wniosek o braku tego związku, koniecznego dla przyjęcia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego (art. 361 § 1 kc), Sąd Okręgowy wyprowadził z wnikliwej analizy faktów bezspornych oraz okoliczności faktycznych, potwierdzonych dowodami, które ocenił w granicach swobody przynależnej sądowi z mocy art. 233 § 1 kpc. Ustalona przez Sąd Okręgowy sekwencja zdarzeń nie jest zresztą w apelacji kwestionowana, a oceniana zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego uzasadnia wniosek, że powód kontynuował pobyt w Niemczech i traktował Niemcy jako swoje centrum życiowe z innych przyczyn niż nieterminowość pozwanego. Trafnie Sąd Okręgowy podkreślił, że przedmiotem transakcji stron był dom w budowie, zakres zleconych pozwanemu prac nie wyczerpał robót niezbędnych do „normalnego” zamieszkania, po przejęciu domu powód ich nie wykonywał i dotąd w pełni nie zrealizował, ani w budynku na stałe nie zamieszkał.

Nie sposób też w tych okolicznościach przyjąć, że zamiarem powoda było zamieszkanie w budynku w trakcie budowy, zresztą powód miał do niego nieskrępowany dostęp i – jak sam przyznał – zakazał pozwanemu do niego wstępu dopiero po uzyskaniu własności nieruchomości, a wcześniej co najmniej tolerował jego obecność.

Logiki wyводу zaprezentowanego w uzasadnieniu wyroku w żadnym razie nie podważają zacytowane w apelacji fragmenty zeznań świadków i stron.

Powód koncentruje się na nieistotnych szczegółach, pomija natomiast kwestie o decydującym znaczeniu. Otóż Sąd Okręgowy przyjął za powodem, że pozwany nie wypełnił podjętych wobec niego zobowiązań. Sąd nie dopatrył się także okoliczności wyłączających odpowiedzialność pozwanego art. 471 kc.

O wyniku sprawy zdecydowały natomiast ustalenia faktyczne odnoszące się do skonkretyzowanych co do charakteru i wysokości poszczególnych żądań pozwu, poczynione na podstawie zaoferowanych przez strony dowodów, przy uwzględnieniu reguły dowodowej z art. 6 kc.

W kontradiktoryjnym procesie cywilnym nie mógł powód oczekiwać od Sądu inicjatywy w formułowaniu lub modyfikacji żądań czy w poszukiwaniu wspierających je argumentów i dowodów. Skoro w apelacji nie udało się powodowi skutecznie podważyć ustalonego w sprawie stanu faktycznego oraz wywiedzionych z niego wniosków, apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 kpc.

bp