

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 5 października 2016 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie III Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Joanna Suchecka

Protokolant: sekretarz sądowy Joanna Schultz

po rozpoznaniu w dniu 5 października 2016 r. w Szczecinie

sprawy z powództwa M. Z., A. S. (1)

przeciwko (...) S.A. z siedzibą w S.

- o naprawienie szkody

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powodów M. Z. i A. S. (1) solidarnie na rzecz pozwanego (...) S.A. z siedzibą w S. kwotę 600 zł ( sześćset złotych ) tytułem kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 5 października 2016r. wydanego w postępowaniu zwykłym

Pozwem z dnia 8 lipca 2015r. powodowie M. Z. i A. S. (1) wnieśli o zasądzenie od pozwanego (...) Spółki Akcyjnej w S. kwoty 2000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 30 października 2013r. oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powyższej kwoty powodowie dochodzą tytułem części odszkodowania obejmującego utracony przez nich dochód, którego nie uzyskali wobec niemożności wykorzystywania nieruchomości do celów zarobkowych. Wskazali, że w dniu 7 września 2010r. doszło do ujawnienia szkody w postaci zalania nieruchomości położonej w miejscowości (...), stanowiącej ich współwłasność. Do zalania doszło w wyniku awarii rury wodociągowej zasilającej pobliskie budynki w wodę. Podmiotem odpowiedzialnym za utrzymanie rur było Przedsiębiorstwo Budowlane (...) sp. z o.o. w S., posiadające w dacie zdarzenia ubezpieczenie u pozwanego. W odrębnym procesie pozwany został zobowiązany do zapłaty na rzecz powodów solidarnie kwoty 48.357,38 zł tytułem szkody odpowiadającej kosztom naprawy nieruchomości powodów.

Uzasadniając w pozwie żądanie z tytułu utraconych korzyści powodowie wskazali na umowę najmu zawartą z Ł. D., zgodnie z którą czynsz najmu miał wynosić 2459 zł miesięcznie, a wydanie przedmiotu najmu miało nastąpić 5 listopada 2011r. do czego nie doszło z uwagi na brak po stronie powodów dostatecznych środków na remont nieruchomości po zalaniu. Wskazano także na umowę zawartą z T. M. (1), która przewidywała czynsz w kwocie 3500 zł miesięcznie i również została rozwiązana z uwagi na niemożność usunięcia skutków zalania i przywrócenie nieruchomości do stanu zdatnego do użytku. Powodowie podnieśli, że zawilgocenie, wykwitły pleśni, zniszczenie posadzki uniemożliwiało wykorzystywanie nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, co spowodowało, że nie uzyskali dochodu, który osiągnęliby, gdyby mogli halę eksploatować i wynajmować. Powodowie wskazali, że odsetek domagają się od dnia złożenia wniosku o zawezwanie do próby ugodowej.

Nakazem zapłaty z dnia 22 października 2015r. referendarz sądowy orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwany wniósł sprzeciw zaskarżając nakaz w całości i wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany przyznał, że jest odpowiedzialny za szkodę spowodowaną zalaniem nieruchomości powodów ujawnionym w dniu 7 września 2010r. Podniósł pozwany jednak, że roszczenie powodów nie jest zasadne, albowiem nie wykazali oni jego istnienia oraz wysokości. Zdaniem pozwanego przedłożona umowa powoda z T. M. (1) nie stanowi dowodu na okoliczność, że powodowie mogliby uzyskiwać czynsz z wynajmu hali, ponieważ warunkiem rozpoczęcia działalności przez T. M. (1) na przedmiotowej hali było uzyskanie odpowiednich pozwoleń, brak jest natomiast dowodu, że takie pozwolenia T. M. (1) uzyskał, jak również, że korzystał z innej hali dla prowadzenia swojej działalności. Dodatkowo w umowie potwierdził on, że znany jest mu stan nieruchomości. Umowa z Ł. D. nie dowodzi powstania szkody, gdyż została zawarta po ujawnieniu skutków zalania. Pozwany podniósł, że obie umowy zostały zawarte tylko przez jednego z powodów. Pozwany podkreślił, że nie został zaferowany żaden dowód wskazujący na to, że przed zdarzeniem powodującym szkodę powodowie wynajmowali nieruchomość.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 21 maja 2009r. na podstawie umowy sprzedaży przedsiębiorstwa (...) nabyli prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,4556 ha położoną w B., zabudowaną dwoma budynkami, w tym budynkiem w postaci hali produkcji stolarki. W budynku nad halą znajdują się dwa mieszkania.

**niesporne**, a nadto wypis z aktu notarialnego k. 12

J. S. zmarł w dniu(...). Spadek po nim nabyła w całości jego córka A. S. (1).

**niesporne**, a nadto testament k. 12v-13, protokół dziedziczenia k. 13v-14, akt poświadczenia dziedziczenia k. 14v, informacja o zarejestrowaniu akty poświadczenia dziedziczenia k. 15-15v

W dniu 7 września 2010r. w hali produkcyjnej stolarki ujawniono szkodę w postaci zalania budynku. Przyczyną zalania była nieszczelność rury wodociągowej zasilającej pobliskie budynku w wodę. Gmina K. przekazała zadania związane z prowadzeniem zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków Przedsiębiorstwu Budowlanemu (...) sp. z o.o. w S.. Przedsiębiorstwo to w zakresie odpowiedzialności cywilnej było ubezpieczone w (...) S.A. w S.. Powodowie zwrócili się do tego ubezpieczyciela z roszczeniem wypłaty odszkodowania odpowiadającego kosztom usunięcia skutków zalania. Ubezpieczyciel ustalił odszkodowanie na kwotę 17.048,03 zł, obejmujące koszty naprawy i prac remontowo budowlanych. Powodowie nie zgodzili się z wysokością odszkodowania i wystąpili z powództwem. Postępowanie toczyło się przed Sądem Rejonowym Szczecin P. i Zachód w S., pod sygn. I C 828/12 i zakończyło się wyrokiem z dnia 26 listopada 2013r., w którym na rzecz powodów została zasądzona solidarnie kwota 48.357,38 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 26 kwietnia 2011r.

**niesporne**, a nadto porozumienie z dnia 7 lipca 2003r. k. 8-9v, zgłoszenie szkody k. 10, notatka k. 11, protokół szkody k. 17-18, decyzja k. 20, wyrok z dnia 26 listopada 2013r. z uzasadnieniem k. 21-27

Po zakupie nieruchomości właściciele przystąpili do prac mających na celu modernizację obiektu i przygotowanie hali do potrzeb przyszłych najemców. W jednym z mieszkań znajdujący się nad halą zamieszkał M. Z., drugie było wynajmowane. Środkowa część hali została zajęta na cele prywatne, były w niej przechowywane rzeczy z zakładu dekarckiego J. S.. Według M. Z. w dacie ujawnienia zalania prace adaptacyjne, jakie zostały wykonane, umożliwiły wykorzystywanie hali pod wynajem.

**dowód:** zeznania powoda M. Z. k. 113-115

W dniu 2 sierpnia 2010r. została zawarta na czas nieokreślony umowa między M. Z. a T. M. (1) na wynajem powierzchni magazynowej i placu. Strony umowy uzgodniły, że część nieruchomości położonej w (...) o powierzchni 200 m<sup>2</sup>, obejmującej halę produkcyjno-magazynową wraz z częścią przylegającego do hali placu o powierzchni ok. 1000 m<sup>2</sup>

zostanie oddana T. M. (2) w najem. Najemca miał magazynować złom i surowce wtórne po uzyskaniu wszelkich zgód, pozwoleń i odbiorów. Wydanie przedmiotu najmu miało nastąpić w dniu 1 października 2010r. Najemca zobowiązał do uiszczania czynszu w kwocie 3500 zł miesięcznie oraz pokrywania należności za energię. Umowę w imieniu najemcy podpisał jego pełnomocnik W. M.. T. M. (1) miał zarejestrowaną działalność gospodarczą pod nazwą Usługi (...) T. M. (1). W ramach prowadzonej działalności udzielił pełnomocnictwa swojemu ojcu W. M.. W dacie zawarcia umowy W. M. wraz z synem T. M. (1) zajmowali się działalnością ogólnobudowlaną. W tym celu nie wynajmowali dotychczas żadnej nieruchomości. W. M. planował połączenie usług ogólnobudowlanych z prowadzeniem skupu złomu. Planował również rozszerzenie działalności i zajęcie się rozbiórką pojazdów. Wynajętą powierzchnię chciał wykorzystywać przede wszystkim w celu handlu materiałami budowlanymi, a także częściami z rozbiórki aut oraz na prowadzenie skupu złomu. Później ceny złomu obniżyły się i działalność w tym zakresie straciła na opłacalności.

W dniu 30 września 2010r. został podpisany aneks do powyższej umowy, w którym wskazano, że z uwagi na zalanie nieruchomości strony zmieniły termin wydania najemcy przedmiotu najmu na dzień 1 grudnia 2010r. Dodano nadto do umowy zapis o treści: „Najemca powierzchnię w najem przyjmuje i nie wnosi zastrzeżeń co do jej stanu technicznego”.

W dniu 30 grudnia 2010r. strony umowy najmu rozwiązały umowę z powodu nieusunięcia szkody wywołanej zalaniem.

W. M. wraz z synem T. M. (1) nie wynajęli innej nieruchomości, zamiast nieruchomości powodów, nie prowadzili również działalności w zakresie skupu złomu czy sprzedaży części z rozbiórki pojazdów. Kontynuowali natomiast działalność w zakresie usług ogólnobudowlanych, od stycznia 2011r. w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

**dowód:** umowa najmu powierzchni magazynowej z dnia 2 sierpnia 2010r. k. 28-29, pełnomocnictwo k. 30, aneks nr (...) z dnia 30 września 2010r. k. 31, rozwiązanie umowy najmu powierzchni magazynowej k. 31 v, zeznania świadka W. M. k. 111-113, zeznania powoda M. Z. k. 113-115

W dniu 1 listopada 2011r. została zawarta umowa najmu między M. Z. a Ł. D.. Przedmiotem umowy była część hali położonej w (...) o powierzchni 240 m<sup>2</sup>. Najemca oświadczył, że znany jest mu stan techniczny przedmiotu najmu. Termin wydania został przez strony określony na 5 listopada 2011r. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 31 grudnia 2012r. Najemca zobowiązał się płacić czynsz w kwocie 2459 zł miesięcznie i regulować należności za media.

W dniu 1 stycznia 2013r. został podpisany aneks do powyższej umowy, na podstawie którego okres umowy najmu został przedłużony do 31 grudnia 2014r.

Aneks z dnia 31 lipca 2014r. strony zmieniły zakres przedmiotu najmu, ograniczając wynajmowaną powierzchnię do 160 m<sup>2</sup> i obniżyły poczynając od 1 sierpnia 2014r. czynsz do kwoty 1659 zł miesięcznie.

W dacie, gdy Ł. D. wynajął od powoda powierzchnię magazynową prowadził firmę sprzątającą. Miał wówczas plany, żeby rozpocząć prowadzenie zakładu pogrzebowego i kamieniarskiego. Ł. D. w lipcu 2012r. stał się właścicielem zakładu pogrzebowego wykupując elementy przedsiębiorstwa. Biuro zakładu mieściło się na ul. (...). Najmowaną od powoda nieruchomość wykorzystywał jako magazyn zakładu pogrzebowego. Jego zamiarem było rozwinięcie działalności i w tym celu potrzebował większej powierzchni magazynowej, a także zaplecza socjalnego dla pracowników. Wilgoć utrzymująca się w zalanej części hali uniemożliwiała korzystanie z niej na składowanie trumien. W 2014r. Ł. D. rozszerzając swoją działalność wynajął inną nieruchomość, ograniczył wówczas powierzchnię wynajmowaną od powoda, a ostatecznie przeniósł swoją działalność na inną nieruchomość.

**dowód:** umowa najmu z dnia 1 listopada 2011r. k. 32-33, aneks nr (...) z dnia 1 stycznia 2013r. k. 163, aneks nr (...) z dnia 31 lipca 2014r. k. 195, zeznania świadka Ł. D. k. 110-111, zeznania powoda M. Z. k. 113-115

Nieruchomość w (...) była przedmiotem najmu wielu umów.

W dniu 21 listopada 2012r. została zawarta umowa między M. Z. a P. K. (1) o wynajem powierzchni placu utwardzonego o powierzchni 300 m<sup>2</sup>, na okres od 20 listopada 2012r. do 31 maja 2013r. za kwotę 1200 zł miesięcznie.

W dniu 1 września 2013r. została zawarta umowa między M. Z. a M. P. o wynajem powierzchni placu utwardzonego o powierzchni 300 m<sup>2</sup>, na okres od 1 września 2013r. za kwotę 1500 zł miesięcznie. Od 1 września 2014r. czynsz został podwyższony do kwoty 2000 zł miesięcznie, a powierzchnia najmu do 400 m<sup>2</sup>. Od 1 września 2015r. czynsz został zmniejszony do kwoty 1500 zł, a powierzchnia najmu o 100 m<sup>2</sup>.

W dniu 2 stycznia 2014r. została zawarta umowa między M. Z. a K. T. o wynajem części hali produkcyjno-magazynowej o powierzchni 80 m<sup>2</sup>, na okres do 3 lipca 2014r. za kwotę 1000 zł miesięcznie.

W dniu 21 maja 2014r. została zawarta umowa między M. Z. a W. K. o wynajem części hali produkcyjno-magazynowej o powierzchni 200 m<sup>2</sup>, na czas nieokreślony za kwotę 1500 zł miesięcznie.

W dniu 31 lipca 2014r. została zawarta umowa między M. Z. a S. S. o wynajem części hali produkcyjno-magazynowej o powierzchni 83 m<sup>2</sup>, na czas nieokreślony za kwotę 830 zł miesięcznie. Umowa została rozwiązana z dniem 4 sierpnia 2015r.

W dniu 1 września 2014r. została zawarta umowa między M. Z. a P. J. o wynajem części hali produkcyjno-magazynowej o powierzchni 80 m<sup>2</sup>, na czas nieokreślony za kwotę 1000 zł miesięcznie. Umowa została rozwiązana z dniem 30 stycznia 2015r. W dniu 30 lipca 2015r. została zawarta umowa między M. Z. a P. J. na wynajem części hali produkcyjno-magazynowej o powierzchni 80 m<sup>2</sup>, na czas nieokreślony za kwotę 1000 zł miesięcznie. Umowa została rozwiązana z dniem 30 stycznia 2015r.

W dniu 5 sierpnia 2015r. została zawarta umowa między M. Z. a Z. Ł. o wynajem części hali produkcyjno-magazynowej o powierzchni 83 m<sup>2</sup>, na czas nieokreślony za kwotę 800 zł miesięcznie.

W dniu 7 września 2015r. została zawarta umowa między M. Z. a P. K. (2) o wynajem części hali produkcyjno-magazynowej o powierzchni 240 m<sup>2</sup>, na okres do 28 lutego 2016r. za kwotę 2500 zł miesięcznie.

W dniu 25 lutego 2016r. została zawarta umowa między M. Z. a A. S. (2) o wynajem części hali produkcyjno-magazynowej o powierzchni 200 m<sup>2</sup>, na okres do 25 marca 2016r. za kwotę 1500 zł miesięcznie.

W dniu 1 kwietnia 2016r. została zawarta umowa między M. Z. a M. M. na wynajem części hali produkcyjno-magazynowej o powierzchni 180 m<sup>2</sup>, na okres do 31 czerwca 2016r. za kwotę 1800 zł miesięcznie.

Wynajmowane było również mieszkanie położone nad halą.

**dowód:** umowa najmu placu z dnia 20 listopada 2012r. k. 151-153; umowa najmu placu z dnia 1 września 2013r. k. 169 -171; aneks do umowy najmu z dnia 1 września 2013r. k. 240; aneks do umowy najmu z dnia 1 września 2013r. k. 263; umowa najmu powierzchni magazynowej z dnia 2 stycznia 2014r. k. 187-189; umowa najmu powierzchni magazynowej k. 191-193; umowa najmu powierzchni magazynowej z dnia 31 lipca 2014r. k. 196-198; wypowiedzenie umowy k. 200; umowa najmu powierzchni magazynowej z dnia 1 września 2014r. k. 205-207; rozwiązanie umowy k. 209; umowa najmu powierzchni magazynowej z dnia 30 lipca 2015r. k. 258-259; umowa najmu powierzchni magazynowej z dnia 5 sierpnia 2015r. k. 260-261; umowa najmu powierzchni magazynowej z dnia 7 września 2015r. k. 264-265; umowa najmu powierzchni magazynowej z dnia 25 lutego 2016r. k. 274-275; umowa najmu powierzchni magazynowej z dnia 1 kwietnia 2016r. k. 276-277; umowa najmu z dnia 1 lipca 2013r. k. 164-167; umowa najmu okazjonalnego k. 201-204; umowa najmu okazjonalnego z dnia 10 stycznia 2015r. k. 253-254; umowa najmu

okazjonalnego z dnia 10 czerwca 2015r. k. 256 -257; umowa najmu okazjonalnego z dnia 27 października 2015r. k. 267-270; umowa najmu okazjonalnego z dnia 4 listopada 2015r. k. 271-272

Wynajęcie powierzchni nieruchomości wspólnej odbywało się za zgodę współwłaściciela A. S. (1). Współwłaściciele dzielili się uzyskiwanym dochodem.

**dowód:** zeznania powoda M. Z. k. 113-115

Pismem z dnia 1 października 2013r. powodowie wystąpili z wnioskiem o zawezwanie pozwanego do próby ugodowej domagając się zapłaty odszkodowania w kwocie 1.000.000 zł w związku z utratą dochody wobec niemożności wykorzystywania zalanej hali.

**dowód:** wniosek o zawezwanie do próby ugodowej. K. 34-35

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo podlegało oddaleniu w całości.

Powodowie wystąpili w niniejszej sprawie z roszczeniem odszkodowawczym mającym na celu wyrównanie szkody wywołanej zalaniem ich nieruchomości ujawnionym w dniu 7 września 2010r., a polegającej na utracie korzyści, których nie uzyskali, gdyż nie mogli wynajmować nieruchomości z powodu jej stanu po zalaniu. Swoje roszczenie skierowali do ubezpieczyciela podmiotu odpowiedzialnego za zdarzenie powodujące szkodę. Podstawę prawną roszczenia stanowił art. 415 k.c. oraz art. 822 § 1 i 4 k.c. Zgodnie z art. 415 k.c. kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Przepis art. 822 § 1 k.c. stanowi, że przez umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej ubezpieczyciel zobowiązuje się do zapłaty określonej w umowie odszkodowania za szkody wyrządzone osobom trzecim, wobec których odpowiedzialność za szkodę ponosi ubezpieczający albo ubezpieczony. Stosownie do § 4 uprawniony do odszkodowania w związku ze zdarzeniem objętym umowa ubezpieczenia może dochodzić roszczenia bezpośrednio od ubezpieczyciela.

Przesłanki roszczenia odszkodowawczego z art. 415 k.c. to istnienie szkody, zdarzenie wywołujące szkodę w postaci działania lub zaniechania drugiej osoby, jej wina oraz związek przyczynowy między szkodą a danym zdarzeniem.

W sprawie pozostawało poza sporem, że pozwany jest odpowiedzialny za szkodę wywołaną zalaniem nieruchomości położonej w (...), ujawnionym w dniu 7 września 2010r. Kwestia ta była przedmiotem postępowania między stronami prowadzonego pod sygn. I C 828/12. Ponadto pozwany jak również ubezpieczony nie kwestionowali podstawy swojej odpowiedzialności, poprzedni jak również istniejący spór między stronami sprowadzał się tylko do wysokości poniesionej szkody.

Przedmiotem niniejszego postępowania była wyłącznie szkoda polegająca na utracie korzyści w postaci dochodów z najmu nieruchomości. Zgodnie z art. 361 § 1 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Stosownie do § 2 w tych samych granicach, przy braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Powstanie szkody jest podstawową przesłanką odpowiedzialności z art. 415 k.c. Przez szkodę należy rozumieć uszczerbek w dobrach majątkowych osoby polegający na stracie lub utracie korzyści. W celu ustalenia szkody należy porównać stan majątkowy poszkodowanego jaki istnieje ze stanem, jaki istniałby, gdyby zdarzenie powodujące szkodę nie wystąpiło.

Podkreślenia wymaga, że w świetle art. 6 k.c. na stronie dochodzącej odszkodowania ciąży obowiązek wykazania zarówno istnienia przesłanek warunkujących powstanie roszczenia jak również jego wysokość. Tylko spełnienie tych dwóch wymogów warunkuje uwzględnienie powództwa o zapłatę odszkodowania w całości bądź choćby w części.

Zdaniem Sądu powodowie w niniejszej sprawie nie udźwignęli ciężaru dowodu i nie wykazali wysokości roszczenia. Podjęta przez nich inicjatywa dowodowa okazała się nieskuteczna o tyle, że zaoferowane dowody wskazywały jedynie

na możliwość utraty przez powodów oczekiwanych dochodów, jakie mogliby uzyskać z wynajmu nieruchomości, gdyby nie doszło do jej zalania, jednakże były to dowody niewystarczające do ustalenia wysokości utraconych korzyści.

Sąd miał na uwadze, że odszkodowanie za utracone korzyści ma ze swej natury charakter hipotetyczny i wykluczone jest ustalenie szkody, a w szczególności jej wysokości w sposób absolutnie pewny. Ustalenia tego rodzaju szkody wymagają oceny stopnia prawdopodobieństwa, że określona korzyść została osiągnięta przez poszkodowanego, gdyby nie doszło do zdarzenia powodującego szkodę oraz analogicznej weryfikacji w zakresie wysokości tej korzyści. Nie mniej jednak tylko wówczas zachodzą podstawy do uwzględnienia roszczenia z tytułu utraconych korzyści, gdy postępowanie dowodowe wykazuje realność szkody z takim prawdopodobieństwem, które uzasadnia przyjęcie wniosku, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła oraz gdy postępowanie to pozwala na ustalenie w sposób graniczący z pewnością, w jakiej wysokości zysk nie został osiągnięty.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpatrywanej sprawy wskazać należy, iż obowiązek dowodowy strony pozwanej sprowadzał się do zaoferowania takich dowodów, w świetle których możliwe byłoby ustalenie, że na skutek zalania nieruchomości powodów znajdowała się ona przez dany okres w stanie uniemożliwiającym jej wynajęcie w całości lub w części, że gdyby do tego zdarzenia nie doszło, to nieruchomość byłaby wynajmowana oraz że powodowie mogli uzyskać z wynajmu dochody w konkretnej wysokości, które po potrąceniu kosztów związanych z uzyskaniem tych dochodów, stanowiłyby określoną kwotowo korzyść.

Zgromadzony materiał dowodowy potwierdził, że stan nieruchomości w dacie po 7 września 2010r. istotnie ograniczał możliwości wynajmowania całej nieruchomości, bowiem z powodu skutków zalania stan techniczny nieruchomości uległ znacznemu pogorszeniu. Niezbędne było podjęcie czynności mających na celu usunięcie uszkodzeń, których realizacja przeciągnęła się w czasie z uwagi na to, że w toku postępowania likwidacyjnego ubezpieczyciel wypłacił zaniżone odszkodowanie, uniemożliwiające usunięcie szkód spowodowanych zalaniem i powodowie musieli wystąpić z powództwem do sądu o wypłatę pozostałej części odszkodowania. Postępowanie w tym przedmiocie zakończyło się wyrokiem z dnia 26 listopada 2013r. Dopiero po tej dacie powodowie mogli uzyskać środki pozwalające na przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego. Niewątpliwie konieczny był też pewien okres czasu na podjęcie i zakończenie prac naprawczych, co pozwala przypuszczać, że nie wcześniej niż w 2014r. nieruchomość mogła być w całości wykorzystywana zgodnie z zamiarem właścicieli tj. oferowana pod wynajem. Trzeba w tym miejscu zaznaczyć, że powodowie nie mogą się aktualnie powoływać na to, że dotychczas przyznane odszkodowanie nie daje możliwości pełnego usunięcia uszkodzeń powstałych na nieruchomości, gdyż sprawa obejmująca spór o wysokość odszkodowania została prawomocnie rozstrzygnięta, a wydany wyrok wiąże strony i Sąd w niniejszej sprawie. O ile jednak okresowe obniżenie możliwości pełnego wykorzystywania nieruchomości w celach zarobkowych nie budzi wątpliwości, to materiał dowodowy nie dostarcza szczegółowych informacji w tym zakresie, a mianowicie co do tego, jakie konkretnie ograniczenia co powierzchni nieruchomości oraz czasu występowania niemożności oddania w najem miały miejsce. Powód w zeznaniach podał, że połowę tej części hali, która uległa zalaniu, wynajął w 2014r., druga połowa nadal nie jest wynajmowana. Jednocześnie z twierdzeń powoda i zeznań świadka Ł. D. i przedłożonych umów wynika, że powód część hali o powierzchni 240 m<sup>2</sup> w dniu 1 listopada 2011r. wynajął Ł. D., który zajmował ją do końca 2014r., przy czym w okresie od 1 sierpnia 2014r. powierzchnia najmu została ograniczona do 160 m<sup>2</sup>. Z powyższego wynika, że skutki zalania nie objęły całej hali i w równym stopniu nie wyłączyły poszczególnych jej części od eksploatacji. Powodowie nie przedstawili w sposób precyzyjny, jak kształtowały się obniżone właściwości techniczne poszczególnych części hali oraz jaki był wpływ prac naprawczych i osuszających na możliwość korzystania z hali lub jej części. Zaoferowany materiał dowodowy nie dostarcza niezbędnych informacji w tym zakresie. Powód w zeznaniach podał jedynie ogólnikowe dane. W uzasadnieniu pozwu został przywołany dowód w postaci dokumentów znajdujących się w aktach sprawy o sygn. I C 828/12, jednakże został on przytoczony w części pozwu, w której powołano się na opinię biegłego z zakresu szacowania szkód wydaną w tej sprawie, a strona powodowa mimo reprezentowania jej przez zawodowego pełnomocnika nie sprecyzowała tego wniosku dowodowego i po ogłoszeniu postanowienia o dopuszczeniu dowodu z dokumentów nie domagała się dopuszczenia dalszych dowodów. Zgłoszenie zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. dotyczyło wyłącznie pominięcia przez Sąd wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego. W konsekwencji zgłoszony materiał nie dostarczył informacji pozwalających na ustalenie, że cała hala na

skutek zdarzenia z dnia 7 września 2010r. została wyłączona z eksploatacji, a nawet gdyby przyjąć, że taki skutek wystąpił wobec zakresu prac prowadzonych na nieruchomości mających na celu zlokalizowanie źródła przecieku, to bez wątplenia nie utrzymywał się on co do całej powierzchni nieruchomości do 2014r. W aktach sprawy znajduje się umowa z dnia 21 listopada 2012r., której przedmiotem był najem placu o powierzchni 300 m<sup>2</sup>, zaś część hali o powierzchni 240 m<sup>2</sup> była wynajmowana od 1 listopada 2011r. Już tylko te dokumenty wskazują jednoznacznie, że co najmniej do części nieruchomości przeszkody w udostępnieniu jej pod wynajem ustąpiły przed 2014r. Sąd miał na uwadze, że prace mające na celu usunięcie skutków zalania występowały etapowo z uwagi na brak wypłaty pełnego odszkodowania przez ubezpieczyciela i spór sądowy o odszkodowanie, jednak strona powodowa nie zaoferowała materiału umożliwiającego ustalenie, jaki wpływ na stan poszczególnych części nieruchomości miał postęp tych prac, jak konkretnie one przebiegały, przez jaki okres były realizowane oraz jaki był ich zakres. Przedstawione argumenty prowadzą do wniosku, że powodowie nie wykazali, w jakim zakresie i przez jaki okres poszczególne części nieruchomości (plac i hala) nie były i nie mogły być wykorzystywane do celów zarobkowych.

Decydujące dla rozstrzygnięcia było jednak to, że powodowie zdaniem Sądu, nie wykazali wysokości korzyści, jakie mogliby osiągnąć, gdyby nie doszło do zdarzenia ujawnionego w dniu 7 września 2010r., a dokładniej – wysokości czynszu. Z tego względu ewentualne próby wyjaśnienia, jaka część nieruchomości i przez jaki okres nie mogła być wynajmowana, nie doprowadziłyby do korzystnego dla powodów orzeczenia, a w konsekwencji nie miałyby wpływu na treść rozstrzygnięcia. W odniesieniu do wysokości roszczenia trzeba podkreślić, że potrzebny był taki materiał, który pozwalałby na ustalenie potencjalnej możliwości uzyskania dochodu z najmu nieruchomości oraz wysokości tego dochodu. Celowe było zatem przedstawienie, w jaki sposób nieruchomość była wykorzystywana, jaki przynosiła dochód, jaka byłaby możliwość dalszego jej wykorzystania, jaki był popyt na nieruchomości tego rodzaju oraz jaka część nieruchomości faktycznie mogła i byłaby wykorzystywana w celach zarobkowych. Informacje w tym zakresie były niezbędne do ustalenia, czy potencjalna możliwość uzyskania korzyści z wynajmu nieruchomości była realna i zostałaby przez powodów wykorzystana, gdyby nie zdarzenie powodujące szkodę. W danym przypadku brak jest dowodów na to, że przed 7 września 2010r. powodowie uzyskiwali dochody z najmu nieruchomości. Powód podał, że do chwili zalania nieruchomość częściowo była wykorzystywana na cele prywatne, a częściowo była wynajmowana, ale nie potrafił podać bliższych informacji w tym zakresie. Stwierdził, iż wydaje mu się, że część magazynowa, którą wynajmował Ł. D. wcześniej była wynajmowana innej firmie. Zeznania te są niewystarczające do poczynienia na ich podstawie ustaleń faktycznych co do tego, że nieruchomość była wykorzystywana w celach zarobkowych przed 7 września 2010r., tym bardziej, że powód nie podał konkretnych zdarzeń i umów. Powodowie winni okoliczność tę wykazać przede wszystkim dokumentami, czego nie uczynili. W tej sytuacji istotne jest to, czy powodowie mogli i faktycznie wykorzystywaliby nieruchomość w celach zarobkowych po 7 września 2010r. Chodzi o wykazanie realnych możliwości w tym zakresie i woli co do takiego sposobu korzystania. Zwraca natomiast uwagę okoliczność, że część hali – jak podał powód - była wynajmowana w celach prywatnych, co oznacza, że powodowie nie mieli woli wykorzystywania tej części w celach zarobkowych już od 7 września 2010r.

Ponieważ brak dowodu na to, aby przed 7 września 2010r. nieruchomość była wynajmowana powodowie winni skupić się na wykazaniu popytu na wynajem nieruchomości takiego rodzaju, jak części nieruchomości, które chcieli wykorzystać w ten sposób. Powinni również zaoferować dowody na okoliczność wysokości czynszu, jaki mogliby uzyskać. Inicjatywa dowodowa, jaka została podjęta w tym zakresie, okazała się nieskuteczna. Zgłoszone dowody nie dają możliwości ustalenia popytu na wynajem tego rodzaju nieruchomości w okresie 2010-2014, biorąc pod uwagę jej powierzchnię, przeznaczenie i położenie. Brak jest też dowodów na to, jaką przeciętną kwotę z wynajmu powodowie mogliby uzyskiwać. Twierdzenia o utracie dochodu wywodzili z dwóch umów, pierwszej zawartej z T. M. (1), drugiej z Ł. D.. Powód podniósł, że byli to perspektywiczni najemcy, którzy mieli zamiar wynajmować nieruchomość w sposób stały. Zdaniem Sądu nie można jednak przyjąć, że gdyby nie zalanie nieruchomości umowy łączące powoda z powyższymi osobami byłyby kontynuowane do dnia dzisiejszego.

Jeśli chodzi o umowę z T. M. (1), w tym zakresie Sąd co do zasady podzielił zarzuty podnoszone przez pozwanego, iż przedmiotowa umowa jest co najmniej niewystarczająca do ustalenia, że doszło do utraty dochodu w kwocie 3500 zł miesięcznie za okres od 1 października 2010r. Wskazać należy, że przystąpienie do tej umowy łączyło się z zamiarem

T. M. (1) i jego pełnomocnika W. M. rozszerzenia dotychczasowej działalności w postaci robót ogólnobudowlanych, w której do tej pory nie korzystali z najmu żadnej nieruchomości. Brak jest dowodów na to, że plany tych osób zostałyby zrealizowane. W. M. przyznał, że ceny złomu spadły i działalność w tym przedmiocie utraciła na rentowności, co poddaje w wątpliwość, czy faktycznie byłaby przez niego kontynuowana bądź w ogóle rozpoczęta. W umowie zaznaczono, że rozpoczęcie działalności będzie uwarunkowane uzyskaniem odpowiednich pozwoleń. Świadek podał, że o takowe pozwolenia wystąpił i je uzyskał, jednak nie przedstawił bliższych informacji w tym zakresie. Na te okoliczności brak dowodów w postaci dokumentów, a świadek przyznał, że działalność, jaka miała być prowadzona na nieruchomości powoda nie była przez niego i jego syna podejmowana w innym miejscu. Powoduje to, że dowód z omawianych zeznań świadka nie jest wystarczający do przyjęcia, że umowa najmu byłaby realizowana zgodnie z jej treścią z dnia 2 sierpnia 2010r., że w plany co do zamiany zakresu prowadzonej działalności zostałyby wprowadzone w życie przez T. M. (1) i jego ojca. Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka W. M. w zakresie w jakim wskazał on, że nieruchomość będącą przedmiotem najmu zajął już w sierpniu 2010 i uregulował czynsz najmu za ten miesiąc. Okoliczność ta pozostaje w sprzeczności z treścią umowy z dnia 2 sierpnia 2010r. według której wydanie przedmiotu najmu miało nastąpić z dniem 1 października 2010r., jak również z treścią aneksu nr (...) do tej umowy. Znamienne jest, że aneks został podpisany 30 września 2010r., zatem okoliczność wydania przedmiotu najmu już w sierpniu 2010r. mogła w nim zostać odnotowana. Tymczasem strony zmieniając datę wydania nieruchomości nie ujawniły w żaden sposób tego, że była ona już w posiadaniu najemcy.

W odniesieniu do dowodów na okoliczność stosunku prawnego łączącego powoda z Ł. D. to o ile wiarygodne są zeznania tego świadka co do zamiaru wynajmowania większej powierzchni niż 240 m<sup>2</sup>, również w tym przypadku brak dowodów pozwalających precyzyjnie ustalić przez jaki okres jaką powierzchnię Ł. D. wynajmowałby od powoda, gdyby nie doszło do zalania. W szczególności nie zostało wykazane, od kiedy faktycznie Ł. D. był w stanie rozszerzyć swoją działalność na tyle, aby niezbędną dla niego stała się pozostała część hali, co jest istotne z tego względu, że jak wyżej wskazano, okres za który pozwany ponosi odpowiedzialność nie może wykraczać poza okres, w którym skutki zalania winny zostać usunięte. Sąd w oparciu o posiadane informacje przyjął, że winno to nastąpić w 2014r. (strona powodowa nie naprowadziła dowodów przeciwnych, że okres ten z przyczyn obiektywnych winien trwać dłużej), natomiast Ł. D. wynajmował od powoda powierzchnię magazynową do końca 2014r., w tym w niezmiennym zakresie do końca lipca 2014r. Brak jest dowodów na to, że realne było rozszerzenie przez niego działalności już w 2013r. Ponadto w kwestii wysokości ewentualnego czynszu, jaki mógł zostać uzyskany od Ł. D., to świadek ten podał, że nie było między nim a powodem ustaleń co do kwoty za wynajem większej części hali. Również zatem w tym przypadku niezbędne było podjęcie przez stronę powodową inicjatywy w celu wykazania kwot, jakie z tytułu najmu określonej powierzchni mogły zostać uzyskane, czego jednak zaniechano.

Sąd miał na uwadze, że wykazanie hipotetycznych dochodów z wynajmu nieruchomości jest zabiegiem trudnym, nie mniej jednak winien zostać podjęty w ramach istniejących możliwości dowodowych, przy uwzględnieniu okoliczności danej sprawy. Strona powodowa winna zaoferować dowody na to, że gdyby nie doszło do zalania to konkretne części nieruchomości byłyby wynajmowane czy T. M. (1) czy Ł. D. bądź innym osobom i jaką kwotę z tych umów możliwe było uzyskać w danym okresie. Dowody te winny zawierać informacje pozwalające na ustalenie powyższych okoliczności w sposób niemal pewny. Tymczasem zaoferowany materiał poddaje w wątpliwość, czy hala byłaby wynajmowana w sposób ciągły w całości. Budzi wątpliwości teza, iż T. M. (1) stałby się stałym najemcą, skoro zawarł umowę najmu w celu realizacji planów rozszerzenia działalności, których nie kontynuował. Nie jest wiadome, czy część objęta umową z T. M. (1) zostałaby niezwłocznie wynajęta innemu podmiotowi, a jeśli ta to na jakich warunkach. Wątpliwe jest także, czy Ł. D. wynajęłby przed 2014r. od powoda większą powierzchnię i czy powód – mając perspektywę współpracy ze świadkiem, inne części nieruchomości wynajęłby innym osobom.

Zdaniem Sądu celowe byłoby dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z wyceny nieruchomości, który mógłby oszacować wartość prawa najmu w okresie objętym sporem, jednak tego rodzaju dowód nie został zgłoszony. Strona powodowa domagała się natomiast dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z zakresu księgowości, który to dowód z uwagi na zakres materiału, jaki przedstawiła, był całkowicie chybiony. Celem biegłego z zakresu księgowości jest dokonanie weryfikacji, w oparciu o materiał finansowy, czy doszło do utraty dochodów (przychodów lub zysków)



po powstaniu określonego zdarzenia. Materiał jaki zaoferowała strona powodowa w sposób oczywisty nie dawał możliwości takiej oceny, albowiem wskazywał on wyłącznie na to, jakie dochody powód uzyskiwał po 7 września 2010r., a nie wcześniej. Ponadto nie zawierał on informacji, które dla weryfikacji wymagałyby wiadomości specjalnych z zakresu księgowości. Sąd wziął pod uwagę ten materiał przy orzekaniu, w szczególności umowy zawierane przez powoda, choć został on złożony z opóźnieniem, a to dlatego, że jego dopuszczenie nie miało wpływu na wydłużenie postępowania. Zaznaczyć należy, że zezwolenie dla strony powodowej na złożenie dokumentacji miało na celu uzupełnienie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu księgowości i umożliwienie biegłemu sporządzenia opinii, a warunek ten nie został spełniony.

Sąd miał na uwadze, że zgodnie z art. 322 k.p.c. jeżeli w sprawie o naprawienie szkody ściśle udowodnienie wysokości żądania jest niemożliwe lub nader utrudnione, sąd może w wyroku zasądzić odpowiednią sumę według swej oceny, opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy. W ocenie Sądu przepis ten nie znajdował jednak zastosowania w rozpatrywanym przypadku. Należy bowiem podkreślić, że powyższa regulacja może być podstawą rozstrzygnięcia wyłącznie wówczas, gdy niemożność ściśle udowodnienia żądania lub utrudnienie jego udowodnienia występuje po wyczerpaniu wszystkich możliwych środków dowodowych i ma charakter obiektywny (por. orzeczenie SN z dnia 26 stycznia 1976 r., I CR 954/75, niepubl.). Zastosowanie tego przepisu nie może skutkować zwolnieniem powoda z ciężaru gromadzenia materiału procesowego i dowodzenia faktów. Ponieważ w danym przypadku istniały środki dowodowe i możliwość zaoferowania takiego materiału, który pozwoliłby na ustalenie okoliczności spornych i decydujących o wysokości szkody, na co Sąd wskazywał powyżej, jednak nie zostały zgłoszone przez stronę powodową reprezentowaną przez zawodowego pełnomocnika, to wykluczone było skorzystanie z dyspozycji art. 322 k.p.c. Dlatego też do oszacowania kwoty, jakie można było uzyskać z najmu powierzchni hali czy placu Sąd nie uwzględnił umów, jakie powód zawarł z różnymi podmiotami w późniejszym okresie, już tylko z tego względu, że brak podstaw do przyjęcia, iż należności z tytułu czynszu w okresie 2010 -2014 kształtowałyby się na zbliżonym poziomie, jak w przedmiotowych umowach. Właściwa w tym kierunku inicjatywa dowodowa nie została podjęta.

W konsekwencji powyższego uznając, że dowody zgłoszone przez powodów są niewystarczające lub nieskuteczne i nie dają możliwości ustalenia, czy i w jakiej wysokości doszło do utraty korzyści, powództwo zostało oddalone.

Marginalnie Sąd wskazuje, iż specyfika niniejszego żądania polegała na tym, że powodowie domagali się jedynie części odszkodowania z tytułu utraconych korzyści, tj. tylko co do kwoty 2000 zł. Nie zostało określone, jakiego okresu ta część dotyczy, aby możliwym było ograniczenie ustaleń co do tego okresu. W konsekwencji przedmiotem postępowania dowodowego była cała szkoda w postaci utraconych korzyści i dopiero jej zweryfikowania co do zasady i wysokości umożliwiało uwzględnienie powództwa choćby w części. Wykluczone było zasądzenie dochodzonej kwoty tylko na tej podstawie, że w świetle zaoferowanego materiału, mimo wielu wątpliwości co do zakresu, w jakim nieruchomości nie mogła być wynajmowana, okresu występowania tej przeszkody oraz wysokości utraconego czynszu, można z bardzo wysokim stopniem prawdopodobieństwa przyjąć, że korzyść, jakiej powodowie nie uzyskali wynosiła nie mniej niż 2000 zł. Takie rozstrzygnięcie byłoby sprzeczne z treścią art. 322 k.p.c. oraz stanowiłoby uprzywilejowane potraktowanie strony, która podejmuje taką taktykę procesową, że dochodzi tylko niewielkiej części roszczenia, które w jej ocenie jej przysługuje. Zainicjowany proces nie może bowiem być sposobem na rozeznanie, czy dochodzenie odszkodowania w danej sytuacji będzie skuteczne. Zakres żądania nie uzasadnia w żadnym razie zmniejszenia wymogów dowodowych wobec powodów.

Z powyższych względów Sąd powództwo oddalił w całości.

Konsekwencją powyższego jest rozstrzygnięcie o kosztach procesu, oparte na art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Do kosztów poniesionych przez pozwanego należało wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w stawce minimalnej 600 zł. Poniesienie opłaty od pełnomocnictwa nie zostało wykazane, dlatego kwota 17 zł nie została zasądzona.