

Sygn. akt VI ACa 25/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 kwietnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Regina Owczarek – Jędrasik (spr.)

Sędzia SA – Marek Podogrodzki

Sędzia SO del. – Jadwiga Smołuca

Protokolant: – sekr. sądowy Mariola Frąckiewicz

po rozpoznaniu w dniu 24 kwietnia 2013 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa B. S.

przeciwko (...) S.A. z siedzibą w Z.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa - Praga w Warszawie

z dnia 30 lipca 2012 r.

sygn. akt III C 1652/09

I. oddala apelację;

II. zasądza od (...) S.A. z siedzibą w Z. na rzecz B. S. kwotę 2700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.

Sygn. akt VIA Ca 25 / 13

UZASADNIENIE

Powódka B. S. wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) S.A. w Z. kwoty 101. 106zł tytułem naprawienia szkody spowodowanej zwłoką pozwanej Spółki w wykonaniu trzech umów przedwstępnych kupna lokalu użytkowego / pozew i protokół z rozprawy z 9 stycznia 2012r. – k. 196-198 /. Ponadto powódka wniosła o zasądzenie odsetek za opóźnienie w zapłacie dochodzonej kwoty od dnia wytoczenia powództwa w danej sprawie do dnia zapłaty oraz o zwrot kosztów procesu.

Pozwana Spółka wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 30 lipca 2012r., sygn. akt IIIC 1652 / 09 Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie zasądził od pozwanej Spółki na rzecz powódki kwotę 101.106 zł z ustawowymi odsetkami od 18 grudnia 2009r. do dnia zapłaty oraz kwotę 8.656 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Za podstawę rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy przyjął następujące ustalenia.

Strony zawarły 20 listopada 2006r. przedwstępną umowę kupna- sprzedaży lokalu użytkowego o powierzchni 46,70 m² przy ul. (...) w W.. Tego samego dnia W. B. (1) zawarł z pozwaną Spółką dwie analogiczne umowy kupna – sprzedaży lokali użytkowych o powierzchni 62,10 m² i 42,80 m² również przy ul. (...) w W.. W wyniku umów cesji z dnia 24 kwietnia 2009r. powódka weszła w ogół praw i obowiązków cedenta W. B. (1).

Akt notarialny przeniesienia własności trzech lokali na rzecz powódki został zawarty 17 sierpnia 2009r.

W umowach przedwstępnych pozwana Spółka zobowiązała się do wybudowania i oddania powódce przedmiotowych lokali w terminie 18 miesięcy i 14 dni od daty prawomocnego pozwolenia na budowę. Pozwana Spółka uzyskała prawomocne pozwolenie na budowę 28 grudnia 2006r. Termin wydania lokali upłynął zatem 12 lipca 2008r.

Decyzja zawierająca pozwolenie na użytkowanie budynku, w którym usytuowane są wyżej wskazane lokale została wydana przez Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.(...) W. 16 marca 2009r.

Aktualnie powódka wynajmuje trzy lokale użytkowe. Dwa z nich wynajmowane są przez (...) S. A. , czynsz najmu tych lokali został ustalony na kwotę 81,67 zł za 1m². Trzeci lokal jest wynajmowany przez firmę (...) przy ustalonym czynszu na kwotę 89,63 zł za 1 m² . Łączna wielkość trzech lokali wynosi 150,94 m².

Zdaniem powódki zwłoka w wykonaniu zawartych umów wynosi 246 dni i z tego tytułu powódka poniosła szkodę w postaci utraconego czynszu najmu w wysokości 101.106 zł.

Powódka bezskutecznie wzywała pozwaną do naprawienia szkody poniesionej z tytułu zwłoki.

Według opinii uzupełniającej wydanej przez biegłego J. J. czynsz możliwy do uzyskania za wynajem mieszkań użytkowych będących przedmiotem sprawy wyniósł 126.693,08 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy stwierdził, że pozwana Spółka nie wykonała w terminie zobowiązania wynikającego z umów zawartych 20 listopada 2006r. , w następstwie tego uchybienia powódka poniosła szkodę z uwagi na brak możliwości wynajmu przedmiotowych lokali.

W ocenie Sądu I instancji powódka udowodniła, że doszło do zawinonego przez pozwaną nienależytego wykonania zobowiązania, skutkującego przekazaniem lokali użytkowych po ustalonym w umowie terminie.

Z tych względów Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo na podstawie art. 471 k.c. w związku z art. 361 § 1 k.c.

Wyrok z dnia 30 lipca 2012r. został zaskarżony w całości przez pozwaną Spółkę apelacją , która zarzuca temu orzeczeniu:

- naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj. art.233 § 1 k.p.c. polegające na wyprowadzeniu ze zgromadzonego materiału wniosków sprzecznych z zasadami logicznego rozumowania poprzez przyjęcie, że powódka poniosła szkodę w postaci utraconych korzyści,

- naruszenie przepisów postępowania, tj. art.328§ 2 k.p.c. poprzez brak jednoznacznego wskazania, czy szkoda rzeczywiście nastąpiła oraz niewskazanie dowodów , na których Sąd oparł ustalenie , iż powódka poniosła szkodę w określonej wartości,

- naruszenie prawa materialnego – art. 361 § 2 k.c. poprzez błędne zastosowanie polegające na przyjęciu, że powódka poniosła szkodę w postaci utraconych korzyści podczas, gdy powódka poniosła wyłącznie szkodę tzw. „ewentualną”, która nie podlega rekompensacie na podstawie art. 471 k.c.,

- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 509 §1 i §2 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że wraz z przelewem praw i obowiązków wynikających z umów przedwstępnych łączących pozwaną z W. B. (1) doszło do przelewu na powódkę również roszczeń odszkodowawczych,

- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 65 §1 i § 2 k.c. poprzez niewłaściwą wykładnię oświadczeń woli stron dwóch umów cesji z dnia 24 kwietnia 2009r.

- naruszenia art.361 § 1 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, iż pomiędzy opóźnieniem pozwanej a rzekomą szkodą powódki zachodzi adekwatny związek przyczynowy.

Apelacja wnosi o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu, ewentualnie uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny w Warszawie ustalił i zważył, co następuje:

Jest poza sporem, że między stronami została zawarta 20 listopada 2006r. umowa, oznaczona przez strony jako „przedwstępna umowa sprzedaży” dotycząca lokalu użytkowego zlokalizowanego w budynku w W. przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 46,70 m⁽²⁾ / umowa nr: (...) z aneksami – k. 10-16/. W tej umowie wzajemnej o charakterze mieszanym pozwana Spółka zobowiązała się do wybudowania wskazanego lokalu i jego sprzedaży na rzecz powódki wraz z prawami związanymi z odrębną własnością lokalu. Natomiast powódka jako kupująca zobowiązała się kupić wskazany lokal użytkowy wraz z udziałem we współwłasności części budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania przez wszystkich współwłaścicieli i udziałem we współwłasności działek określonych w umowie i zapłacić pozwaną jako sprzedawcy cenę w złotych w wysokości określonej w tej umowie i we wskazanych w umowie terminach.

Umowy o analogicznej treści pozwana Spółka zawarła z W. B. (1) z tym, że umowy te dotyczyły lokali użytkowych o powierzchni 62,10m² i 42,80m² / umowa nr (...) z aneksami – k. 17-23, umowa nr (...) wraz z aneksami – k. 24-30/.

W dniu 24 kwietnia 2009r. pomiędzy pozwaną Spółką jako sprzedającym a W. B. (1) jako cedentem i powódką jako cesjonariuszem została zawarta umowa cesji, oznaczona także jako aneks do umowy nr (...), w której w § 1 cedent oświadczył, że zawarł z pozwaną Spółką umowę nr (...) wraz z aneksami i załącznikami / k. 31-32/. Umowa cesji w § 2 stanowi: „Cedent oświadcza, że prawa i obowiązki wynikające z powołanej umowy, a w szczególności wpłacone na poczet zapłaty ceny kwoty w wysokości 449.751,95 PLN(słownie: czterysta czterdzieści dziewięć tysięcy siedemset pięćdziesiąt jeden 95/100) w dniu dzisiejszym przelewa na Cesjonariusza, a Cesjonariusz z dniem podpisania niniejszej Umowy Cesji je przejmuje, wchodząc tym samym we wszelkie prawa i obowiązki Cedenta.” W § 4 umowy cesji wskazano stan rozliczeń z umowy sprzedaży nr (...), w szczególności ustalono, że dodatkowo do uregulowania pozostaje waloryzacja / § 7 ust.2/ w wysokości 45.177,74 zł oraz kwota 185,48 zł tytułem naliczonych odsetek za nieterminowo uregulowane płatności. W § 5 umowy pozwana Spółka jako sprzedawca wyraziła zgodę na dokonanie opisanego w §2 przelewu. Cedent i cesjonariusz zgodnie oświadczyli, że cesjonariusz otrzymał od cedenta wszystkie dokumenty związane z realizacją przedwstępnej umowy sprzedaży i powódka zobowiązała się do wypełnienia wszelkich zobowiązań finansowych wynikających z w/w umowy w ustalonych terminach / §9 umowy cesji/.

Ponadto 24 kwietnia 2009r. pomiędzy pozwaną Spółką jako sprzedawcą oraz W. B. (1) jako cedentem i powódką jako cesjonariuszem została zawarta umowa cesji Nr (...), oznaczona także jako aneks nr : (...) dotycząca przelewu na powódkę praw i obowiązków z przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu o powierzchni 42,80 m² / k. 33-34/. Umowa ta zawiera takie same uregulowania jak wyżej wskazano co do umowy cesji nr (...).

W świetle wskazanej treści umów cesji z dnia 24 kwietnia 2009r. Sąd I instancji prawidłowo ustalił, że na podstawie tych umów powódka wstąpiła we wszelkie prawa i obowiązki kupującego, których źródłem były przedwstępne umowy sprzedaży lokali nr (...) oraz nr (...).

Prawu polskiemu nie jest znana jako instytucja normatywna umowa zmiany strony. Dlatego zmiany całej strony zobowiązania wzajemnego można dokonać w drodze przelewu wierzytelności / art.509 k.c./ i przejęcia długu / art. 519 k.c./ . Konieczne jest natomiast, aby czynności prawne stron zawierały elementy niezbędne dla obu tych instytucji.

Umowy cesji z dnia 24 kwietnia 2009r. spełniają powyższe wymogi. W umowach tych W. B. (1) jako cedent przełał „wszelkie prawa i obowiązki” z przedwstępnych umów sprzedaży lokalu i powódka jako cesjonariusz te prawa przejęła , „wchodząc tym samym we wszelkie prawa i obowiązki Cedenta” oraz zobowiązując się do wypełnienia wszelkich zobowiązań finansowych wynikających z wskazanych umów w ustalonych terminach. Pozwana Spółka zaś wyraziła zgodę na dokonanie opisanego w § 2 umowy przelewu.

W następstwie powołanych umów cesji nie uległy zmianie prawa i obowiązki sprzedawcy i kupującego, lecz doszło do zmiany podmiotowej po stronie kupującego. W wyniku tych umów cesji przeszedł na powódkę ogół uprawnień przysługujących dotychczasowemu wierzycielowi. Wierzyciel dotychczasowy został wyłączony ze stosunku zobowiązaniowego nawiązanego umowami przedwstępnymi sprzedaży lokalu. Na nabywcę przeszły wszelkie prawa związane z wierzytelnościami wynikającymi z przedwstępnych umów sprzedaży lokali / v. wyrok SN z dnia 30 października 2002r. VCKN 1542 / 00 LEX nr 1163594/. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 listopada 2006r. IVCSK 224 / 06 / LEX nr 462931 / na podstawie art. 509 § 2 k.c. – w braku odmiennego zastrzeżenia stron, a takiego nie było w przedmiotowych umowach cesji – przechodzą z cedenta na cesjonariusza – oprócz wyraźnie wymienionego roszczenia o odsetki – roszczenie o zaległe odsetki, roszczenie o odszkodowanie za nienależyte wykonanie zobowiązania, roszczenie o kary umowne, roszczenie o uzyskanie surogatów przedmiotu świadczenia / art. 477 §2 k.c./, roszczenie o udzielenie przez dłużnika informacji o przedmiocie świadczenia , uprawnienie wierzyciela do wyboru świadczenia w zobowiązaniu przemiennym, uprawnienie wierzyciela do wezwania dłużnika do wykonania / art.455 k.c./ i inne. Za przyjęciem, że na podstawie przedmiotowych umów cesji z 24 kwietnia 2009r. doszło do zmiany w całości strony kupującej z przedwstępnych umów sprzedaży odpowiedniego lokalu przemawia także okoliczność, że umowy cesji zostały równocześnie oznaczone jako aneksy do umów przedwstępnych, a cedent przekazał cesjonariuszowi wszystkie dokumenty związane z realizacją przedwstępnych umów sprzedaży.

Powyższe oznacza, że legitymowaną do dochodzenia roszczenia z tytułu nienależytego wykonania przedwstępnych umów sprzedaży lokali jest powódka niezależnie od tego, czy uchybienie skutkujące odpowiedzialnością po stronie sprzedawcy powstało przed zawarciem umów cesji , czy też później.

W odpowiedzi na pozew pozwana Spółka podniosła, że powódka wstąpiła w prawa i obowiązki kupującego wynikające z umów przedwstępnych dopiero 24 kwietnia 2009r. i dlatego nie mogła ponieść szkody przed tą datą. Zarzut ten jest chybiony, ponieważ jak ustalono powódka wstąpiła do umowy w prawa i obowiązki cedenta.

W apelacji pozwana Spółka podniosła, że ustalenie Sądu I instancji o wstąpieniu powódki w ogół praw i obowiązków cedenta W. B. (1) narusza przepis art. 509 §1 i § 2 k.c. oraz art. 65 § 1 i § 2 k.c.

Zarzuty te nie zasługują na uwzględnienie. Jak już wynika z powyższych motywów wykładnia umów cesji prowadzi do wniosku, że na podstawie tych umów doszło do zmiany całej strony zobowiązania wzajemnego ze skutkiem przejścia na powódkę roszczeń odszkodowawczych za nienależyte wykonanie przedwstępnych umów sprzedaży lokali, które to roszczenia są- wbrew stanowisku apelacji- związane w rozumieniu art. 509 § 2 k.c. z przeniesieniem uprawnień wynikających z umów sprzedaży lokali.

W apelacji pozwana Spółka zarzuca, że jej zgoda wyrażona w umowach cesji obejmowała wyłącznie zgodę na przejęcie praw i obowiązków wynikających z umów przedwstępnych, a nie na przejęcie przez pozwaną odrębnych roszczeń odszkodowawczych, powódka zaś nie wykazała, aby intencją stron zawierających umowy cesji było również przenieśnięcie roszczeń odszkodowawczych. Jednakże skoro – jak już wskazano- na podstawie umów cesji z dnia 24 kwietnia 2009r. doszło do zmiany strony przedwstępnych umów sprzedaży, to taka zamiana skutkuje przejściem na stronę, która wstępuje w dotychczasowy stosunek zobowiązaniowy , również roszczeń odszkodowawczych za nienależyte wykonanie zobowiązania. Pozwana Spółka zaś nie podnosiła w postępowaniu przed Sądem I instancji, że według jej zamiaru zgoda

na zmianę strony umów dotyczących sprzedaży lokalu została wyrażona z zastrzeżeniem, że przejście nie obejmuje roszczeń odszkodowawczych. W umowach zaś cesji brak jest jakiegokolwiek zastrzeżenia, z którego wynikałoby ograniczenie zakresu w jakim powódka wstąpiła w prawa i obowiązki kupującego wynikające z przedwstępnych umów sprzedaży lokalu. Zarzut zatem naruszenia przepisu art. 65 k.c. jest nietrafny.

W tym stanie rzeczy należy przyjąć, że między stronami powstały stosunki zobowiązaniowe wynikające z zawarcia umów wzajemnych, oznaczonych przez strony jako przedwstępne umowy w sprzedaży numer (...), (...) oraz (...).

Zgodnie z tymi umowami pozwana Spółka zobowiązała się do wybudowania i sprzedania na rzecz kupującego trzech lokali użytkowych /§3 umów/. Stosownie do postanowienia § 6 ust.1 tych umów pozwana Spółka zobowiązała się do wybudowania i przedstawienia kupującemu lokali w terminie 18 miesięcy od dnia rozpoczęcia budowy, która miała się rozpocząć w terminie 14 dni od uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę. Wobec tego, że jak wskazała sama pozwana uzyskała ona prawomocne pozwolenie na budowę 28 grudnia 2006r. / dowód: pismo pozwanej do powódki z dnia 16 lutego 2007r. – k. 35 / termin przedstawienia kupującemu lokali upływał 12 lipca 2008r.

W aneksach nr (...) podpisanych 24 kwietnia 2009r. / k. 23 i 30/ postanowieniu § 6 ust.1 umów nr (...) oraz (...) nadano brzmienie „1. Mieszkanie, o którym mowa w § 3 zostało wybudowane i pozostaje gotowe do odbioru dla celów adaptacyjnych od dnia 29 grudnia 2008roku.” Ta zmiana nie uchylała obowiązku pozwanej Spółki do wybudowania i przedstawienia kupującemu lokali w terminie do 12 lipca 2008r., ponieważ została wprowadzona do umów już po upływie uzgodnionego terminu wybudowania i przedstawienia lokali kupującemu.

Jak wynika z postanowień § 6 ust.1, § 7 ust.4 in fine, §11 i § 15 umów po wybudowaniu lokalu i jego przedstawieniu kupujący był uprawniony odebrać lokal na podstawie protokolarnego przekazania w celu prowadzenia prac wykończeniowych i zagospodarowania lokalu, pozwana Spółka była bowiem zobowiązana wybudować lokal w stanie wymagającym jego wykończenia / załącznik nr 1 do umów przedwstępnych / . Wymogiem protokolarnego przekazania lokalu było dokonanie wpłat do 100% wartości przedmiotu umowy, przy czym po przekazaniu lokalu kupujący był obowiązany ponosić obciążenia związane z korzystaniem z nieruchomości.

Stosownie do postanowienia § 8 umów z 20 listopada 2006r. pozwana Spółka była obowiązana ustanowić odrębną własność lokalu oraz przenieść własność lokalu wraz z udziałami w częściach wspólnych oraz w gruncie w terminie 30 dni po wezwaniu kupującego do aktu notarialnego, jednak nie później niż w terminie 6 miesięcy od upływu terminu określonego w § 6 tych umów.

Z powyższego wynika, że pozwana była zobowiązana do wybudowania przedmiotowych lokali i ich przedstawienia kupującemu w terminie do 12 lipca 2008r. oraz do przeniesienia własności lokali na kupującego w terminie do 12 stycznia 2009r.

Jest poza sporem, że pozwana Spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku, w którym położone są lokale, decyzją Nr (...) z dnia 16 marca 2009r. /k. 36/, natomiast lokale zostały przekazane powódce przez pozwaną Spółkę 18 maja 2009r. / protokoły przekazania lokalu – k. 79-84 oraz rozliczenia wstępne – k. 247- 249 /.

Wprawdzie pozwana Spółka zarzuca, że istniała możliwość odbioru lokali już 29 grudnia 2008r. / pisma pozwanej z dnia 10 listopada 2008r. –k. 73 oraz z dnia 1 grudnia 2008r. – k. 74- 75/, to jednak w tym czasie lokale nie były w stanie uzasadniającym ich odbiór / pismo powódki z dnia 30 grudnia 2008r. –k. 76 i 85, zdjęcia – k. 86- 90 dowód z przesłuchania stron – k. 226-228/. Również świadek W. B. (1) zeznał, że był na budowie pod koniec grudnia 2008r. i w tym czasie lokale nie były wykończone i nie nadawały się do przejęcia / v. protokół z przesłuchania świadka – k. 116/. Ponadto brak było pozwolenia na użytkowanie budynku.

W tym stanie rzeczy uznając, że w dacie wydania decyzji zawierającej pozwolenie na użytkowanie budynku / 16 marca 2009r. /, przedmiotowe lokale były wybudowane w stanie uzgodnionym w umowach z dnia 20 listopada 2006r. i istniała możliwość ich przekazania kupującym do wykończenia , należy stwierdzić, że pozwana Spółka wykonała zobowiązanie wybudowania lokali w 247 dniu po upływie umówionego terminu.

Pozwana Spółka ustanowiła odrębną własność lokali i strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży lokali 17 sierpnia 2009r., czyli po 217- dniach w stosunku do terminów wynikających z umów zawartych 20 listopada 2006r. / v. pismo powódki z dnia 10 sierpnia 2009r. – k. 245 -246 oraz dowód z przesłuchania powódki – k. 227-228 i 255-256/.

Jak zeznali świadek W. B. oraz powódka / k. 116, 227-228, 225- 256/ zamiarem kupujących było wynajęcie przedmiotowych lokali oraz pobieranie z tego tytułu dochodów w postaci czynszu najmu.

Kupujący zawarli 14 listopada 2007r. przedwstępną umowę najmu lokali użytkowych objętych sporem , według której przyrzeczona umowa najmu miała być zawarta do czerwca 2008r. / k. 52 – 54/. Do zawarcia tej umowy nie doszło.

Według zeznań powódki złożonych w ramach dowodu z przesłuchania stron / k. 227-228 / również w styczniu 2009r. powódka miała możliwość wynajmu dwóch lokali na rzecz (...) S.A.

Ostatecznie powódka zawarła 18 maja 2009r. umowę najmu dwóch lokali z (...) S. A. w P. / k. 37 - 43/ oraz 18 września 2009r. umowę najmu trzeciego lokalu z M. R. / k. 44- 47/. Zgodnie z umową zawartą ze Spółką (...) umowa miała wejść w życie po nabyciu przez powódkę przedmiotowych lokali.

Jak wynika z zeznań powódki pierwszy czynsz powódka otrzymała w grudniu 2009r.

W świetle powyższych ustaleń należy stwierdzić, że pozwana Spółka wykonała umowy zawarte 20 listopada 2006r. nienależycie, ponieważ dopuściła się zwłoki w wykonaniu zobowiązania wybudowania lokali i przedstawienia ich kupującemu oraz zwłoki w przeniesieniu na powódkę własności lokali. Pozwana Spółka bowiem uchybiła umówionym terminom wykonania wskazanych zobowiązań , nie wykazała zaś, aby naruszenie tych obowiązków było następstwem okoliczności, za które pozwana nie ponosi odpowiedzialności. Dla wyłączenia odpowiedzialności Spółki nie jest wystarczające powoływanie się na procedury administracyjne związane z uzyskaniem decyzji dotyczących przyłączy mediów wodno- kanalizacyjnych i gazowych / pismo pozwanej z dnia 21 sierpnia 2008r. – k. 241/. Pozwana nie obaliła więc domniemania ustanowionego przepisem art. 471 k.c.

Jak wynika z powyższych ustaleń przedmiotowe lokale użytkowe były kupowane z przeznaczeniem na wynajem, korzyścią zaś kupujących miał być czynsz najmu. Powódka wskazuje jako szkodę w granicach utraconych korzyści czynsz najmu jaki mogłaby osiągnąć z wynajmu lokali w okresie 246 dni, gdyby pozwana Spółka wykonała w terminie umowy zawarte 20 listopada 2006r.

Jak ustalono, gdyby pozwana Spółka wykonała w terminie zobowiązania zaciągnięte w umowach zawartych 20 listopada 2006r., to powódka nabyłaby własność przedmiotowych lokali 12 stycznia 2009r. i począwszy od tej daty mogłaby pobierać dochody z tych lokali , natomiast powódka uzyskała czynsz z tytułu najmu tych lokali dopiero od grudnia 2009r. Trafnie zatem Sąd I instancji ustalił, że powódka poniosła szkodę w postaci utraconych korzyści wyrażającą się utraconym czynszem najmu.

Zarzut apelującej, że czynsz, jakiego powódka nie uzyskała z powodu zwłoki pozwanej, nie stanowi utraconych korzyści w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., lecz tzw. szkodę ewentualną – nie zasługuje na uwzględnienie. Szkodą ewentualną ma miejsce wówczas, gdy dochodzi do utraty pewnej szansy uzyskania określonej korzyści majątkowej. W przypadku szkody ewentualnej brak pewności co do konsekwencji przewidywanego przebiegu zdarzeń.

Natomiast w rozpoznawanym przypadku, gdyby pozwana Spółka wykonała zobowiązanie do przeniesienia na powódkę własności lokali w terminie określonym w umowach zawartych 20 listopada 2006r. , to w tym samym czasie powódka lub jej poprzednik prawny nabyliby własność przedmiotowych lokali, a zgodnie z przepisem art. 140 k.c. właściciel może z wyłączeniem innych osób korzystać z rzeczy, w tym w szczególności może pobierać dochody z rzeczy. W konsekwencji nieterminowe wykonanie przez pozwaną umów zawartych 20 listopada 2006r. spowodowało szkodę powódki w postaci utraty korzyści z rzeczy, a nie tylko utratę szansy uzyskania takich korzyści.

Oceniając powstanie szkody w granicach utraconych korzyści należy badać różnicę między stanem majątku osoby poszkodowanej, który rzeczywiście istnieje po nastąpieniu zdarzenia wywołującego szkodę, a stanem majątku hipotetycznym, pomyślanym jako taki stan, który byłby się urzeczywistnił, gdyby zdarzenie wyrządzające szkodę nie nastąpiło. Przy ustalaniu *lucrum cessans* istotne znaczenie ma jednak to, czy utrata korzyści rzeczywiście by nastąpiła, czy też tylko teoretycznie mogłaby nastąpić.

W rozpoznawanym przypadku powódka udowodniła, że utrata czynszu najmu lokali rzeczywiście nastąpiła. Powódka i jej poprzednik prawny już w listopadzie 2007r. zawarli przedwstępną umowę najmu lokali, do zawarcia umowy najmu nie doszło jednak z uwagi na brak przedmiotu najmu. Jak zeznała powódka w styczniu 2009r. powódka miała możliwość wynajmu dwóch lokali. Ostatecznie powódka wynajęła przedmiotowe lokale na podstawie umów zawartych 18 maja 2009r. oraz 18 września 2009r. Istnieje zatem duże prawdopodobieństwo, że powódka lub jej poprzednik prawny mieliby możliwość wynajęcia przedmiotowych lokali również wówczas, gdyby pozwana Spółka wykonała zobowiązania w terminach określonych w umowach zawartych 20 listopada 2009r.

Skoro więc powódka nie uzyskała czynszu najmu lokali w okresie od 12 stycznia 2009r. do grudnia 2009r., a w hipotetycznym stanie rzeczy, gdyby pozwana Spółka wykonała zobowiązania w terminie, to powódka z dużą dozą prawdopodobieństwa mogłaby pobierać czynsz najmu już od 12 stycznia 2009r., to w rozpoznawanej sytuacji należy uznać, że powódka poniosła szkodę w postaci utraconego czynszu.

Ustalając zatem powstanie po stronie powódki szkody w granicach *lucrum cessans* Sąd Okręgowy nie naruszył przepisu art. 361 § 2 k.c.

Powódka dochodzi naprawienia szkody spowodowanej utratą czynszu za 246 dni najmu lokali. Tak sprecyzowana szkoda pozostaje w związku przyczynowym z uchybieniami powódki. Gdyby bowiem pozwana Spółka realizowała umowy w terminie oraz wybudowała lokale i je przedstawiła kupującemu do 12 lipca 2008r., a następnie w terminie do 12 stycznia 2009r. przeniosła własność tych lokali na kupującego, to powódka lub jej poprzednik prawny mogliby wynająć lokale już od 12 stycznia 2009r., sześciomiesięczny bowiem okres pomiędzy lipcem 2008r. a styczniem 2009r. byłby wystarczający na wykonanie czynności protokolarnego przejęcia lokali oraz ich wykończenia. Gdyby zatem pozwana Spółka wykonała terminowo zobowiązanie, po stronie powódki nie doszłoby do szkody w postaci niezyskania czynszu począwszy od 12 stycznia 2009r., przy czym jest oczywiste, że następstwem nie nabycia własności lokali jest brak / utrata / możliwości korzystania z lokali i – wobec tego – pobierania dochodu.

Pozwana Spółka wykonała umowy, gdyż 17 sierpnia 2009r. przeniosła na powódkę własność lokali. Zakładając zatem, że mimo zwłoki pozwanej proces wykonywania czynności protokolarnego przejęcia lokali, ich wykończenia, zawarcia umów notarialnych oraz umów najmu lokali przebiegałby w takim samym czasokresie, jak wynikałoby to z umów zawartych 20 listopada 2006r., to należy uznać, że zwłoka pozwanej spowodowała utratę przez powódkę czynszu za okres do 16 września 2009r. Wprawdzie bowiem strony zawarły umowy sprzedaży lokali 17 sierpnia 2009r., jednakże sześciomiesięczny okres na przejęcie lokali i ich wykończenie liczony od daty wydania pozwolenia na użytkowanie / 16 marca 2009r. / upływał 16 września 2009r.

W konsekwencji szkoda powódki polegająca na utracie czynszu najmu za okres od 12 stycznia 2009r. do 16 września 2009r. / 247 dni / pozostaje w związku przyczynowym w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. z uchybieniami powódki polegającymi na dopuszczeniu się 247 – dniowej zwłoki w wybudowaniu lokali oraz 217 – dniowej zwłoki w przeniesieniu na powódkę własności tych lokali.

Skoro więc powódka dochodzi naprawienia szkody w postaci utraty czynszu najmu lokali za 246 dni, to między tak sprecyzowaną szkodą a zwłoką powódki istnieje – w świetle przepisu art. 361 § 1 k.c. – związek przyczynowy.

Wobec powyższego spełnione zostały wszystkie przesłanki określone w art. 471 k.c. w związku z art. 361 k.c. uzasadniające przypisanie pozwanej Spółce obowiązku naprawienia powódce szkody polegającej na utracie czynszu

najmu za okres 246 dni przy założeniu, że przedmiotem najmu byłyby lokale takie jak nabyła powódka o łącznej powierzchni 150, 94 m² / protokoły przekazania lokali – k. 79-84/.

Wyliczając szkodę na kwotę 101.106 zł powódka przyjęła za podstawę obliczeń stawkę czynszu w wysokości 81, 67 zł / m² miesięcznie.

Jak wynika z opinii biegłego w okresie lipiec 2008r.- marzec 2009r. średnia stawka czynszu transakcyjnego wynosiła dla lokali użytkowych analogicznych jak lokale powódki 83,56 zł / m⁽²⁾ miesięcznie. W opinii biegły wskazał przy tym, że obliczona stawka jest zbliżona do stawki uzyskanej w wyniku konkursu przeprowadzonego w marcu 2008r. przez Burmistrza Dzielnicy (...) za najem lokali użytkowych położonych przy ul (...); za najem tych lokali zaoferowano – według komunikatu z dnia 19 marca 2008r. - czynsz w wysokości odpowiednio 110 zł / m⁽²⁾ oraz 80 zł / m⁽²⁾ netto miesięcznie; ogłoszenie o konkursie przewidywało zawarcie umowy najmu na okres do trzech lat, czyli zaoferowane stawki czynszu miałyby zastosowanie również w 2009r. Według zeznań powódki pozwana Spółka dawała oferty wynajęcia lokali użytkowych za kwotę 20- 25 EURO za m⁽²⁾ przy cenie EURO 4,51 zł, co daje 90, 2 – 112,75 zł za m⁽²⁾. Jak wynika z umowy najmu zawartej przez powódkę 18 maja 2009r. / k. 37-43/ powódka wynajęła dwa lokale według stawki 81,67 zł / m⁽²⁾ miesięcznie. Natomiast ostatni lokal powódka wynajęła za 86 zł / m⁽²⁾ miesięcznie / zeznania powódki – k. 228 /.

W tym stanie rzeczy przyjęcie dla obliczenia korzyści utraconej przez powódkę stawki 81,67 zł / m² miesięcznie jest uzasadnione, należy bowiem uznać, że gdyby powódka wynajmowała lokale począwszy od 12 stycznia 2009r. mogłaby uzyskać czynsz według stawki w takiej wysokości.

W konsekwencji – jak trafnie przyjął Sąd Okręgowy- szkoda powódki spowodowana utratą czynszu najmu wyniosła 101. 106 zł według wyliczenia 81, 67 zł / m² : 30 dni pomnożone przez 150, 94 m² , czyli 411 zł dziennie pomnożone przez 246 dni.

Żądanie zatem powódki zasądzenia odszkodowania w kwocie 101.106zł znajduje uzasadnienie w przepisie art. 471 k.c.

Dodać trzeba, że powódka dochodzi naprawienia szkody z tytułu zwłoki w wykonaniu umów z dnia 20 listopada 2006r. polegającej na utracie czynszu najmu za okres 246 dni. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała na naruszenie terminu wybudowania lokalu / 12 lipca 2008r./ oraz podała, że pozwolenie na użytkowanie zostało wydane 16 marca 2009r. Jednakże w toku postępowania powódka rozszerzyła podstawę faktyczną, dokumentując datę przekazania lokali oraz wskazując datę zawarcia umów notarialnych sprzedaży lokali , co w ocenie Sądu Apelacyjnego uzasadniało dokonywanie także dalszych ustaleń co do naruszenia przez pozwaną terminu przeniesienia własności lokali i oceny utraty korzyści za okres 246 dni przy uwzględnieniu tych naruszeń zobowiązań.

Z tych względów zaskarżony wyrok jest prawidłowy i nie ma podstawy do jego zmiany.

Zarzut apelacji naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 328 § 2 k.p.c. jest nieskuteczny. Powyższy zarzut może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych przypadkach , w których treść uzasadnienia orzeczenia uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia. W danym zaś przypadku taka sytuacja nie ma miejsca. Ponadto istotą postępowania apelacyjnego jest merytoryczne osądzenie sprawy. Dlatego też Sąd Apelacyjny jako sąd merytoryczny rozważył na nowo cały zebrany w sprawie materiał dowodowy, poczynił uzupełniające ustalenia faktyczne i na tej podstawie dokonał oceny prawnej.

Wobec powyższego apelacja pozwanej Spółki jako niezasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na zasadzie odpowiedzialności za wynik sporu zgodnie z przepisami art. 98§1 i §3, art. 108§ 1 i art. 109 k.p.c. w związku z art. 391§ 1 k.p.c. oraz 6 pkt 6 i § 13 ust. 1 pkt2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez

Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu / Dz. U. 2002. 163.1348 ze zm./ . W związku z tym zasądzo od pozwanej Spółki na rzecz powódki tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego kwotę 2.700 zł.