

**Uzasadnienie wyroku sądu Okręgowego z 16 lutego 2023 r.**

**I. Przedmiot postępowania**

1. Powódka D. P. domagała się od pozwanej J. H. zasądzenia kwoty 88.247,53 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 23 października 2020 roku. Podając podstawę faktyczną zgłoszonego żądania wskazała, że prowadzi działalność gospodarczą, której przedmiotem jest wynajmowanie i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi. Umową z 16 marca 2018 roku powierzyła pozwanej wykonanie i montaż balustrady w budynku znajdującym się w D. przy ulicy (...). Powódka zapłaciła zaliczkę na poczet wynagrodzenia w wysokości 20.018,99 zł oraz 5.255,54 zł. Pozwana nie wykonała zobowiązania, powódka pismem z 5 października 2020 roku złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy i wezwała pozwaną do zapłaty 25.274,53 zł. Twierdziła również, że wskutek niewykonania zobowiązania poniosła szkodę w wysokości 63.000 zł tytułem utraconych korzyści z wynajmu nieruchomości w okresie od czerwca do sierpnia 2019 roku oraz od czerwca do sierpnia 2020.
2. Pozwana domagała się oddalenia powództwa twierdząc, że odstąpienie od umowy jest bezskuteczne. Powódka miała dokonać zmian w zakresie sposobu montażu szyb w balustradzie, a ponadto oświadczenie o odstąpieniu od umowy nie spełnia kryteriów z art. 491 § 1 k.c. ponieważ pozwanej nie można przypisać winy. Ponadto wyraża wolę montażu szyb balustrady. W odniesieniu do roszczenia odszkodowawczego z tytułu utraconych korzyści twierdziła, że to działanie powódki spowodowało, że nie wynajęła obiektu, ponieważ nie zgłoszono zakończenia budowy.

**II. Podstawa faktyczna wyroku**

1. Powódka jako inwestor rozpoczęła realizację inwestycji, budynku położonego w D. przy ulicy (...), składającego się z czterech sypialni, kuchni, salonu, pralni, dwóch łazienek, tarasu o łącznej powierzchni 150 m<sup>2</sup>, który miał być przeznaczony na wynajem. Powódka zamierzała zakończyć inwestycję w 1997 roku. (Dowód: zeznania powódki, k. 248).
2. W piśmie zatytułowanym „wycena i zamówienie” z 19 marca 2018 roku pozwana złożyła oświadczenie o zamiarze wykonania dla powódki balustrady na tarasie wymienionego budynku, składającej się z systemu mocowania oraz z szyb, bez poprzeczek między szybami. Termin dostawy mocowań balustrady określono na 3-4 tygodnie „robocze” od daty potwierdzenia przyjęcia zamówienia, a dostawę szyb w terminie 3-4 tygodni od momentu zamocowania mocowań. (dowód: wymieniony dokument, karty 12-13)
3. Powódka zgodziła się na warunki opisane w dokumencie. (fakt przyznany)
4. 21 czerwca 2018 roku, na podstawie wystawionej przez pozwaną faktury proforma, powódka zapłaciła zaliczkę na poczet wynagrodzenia 20.018,99 zł, 16 listopada również na podstawie faktury proforma – kwotę 5.255,54 zł. (dowód: odpis polecenia przelewu, k. 14, mail powódki z 16 listopada 2018 roku, k. 15, faktura proforma, k. 16, odpis polecenia przelewu z 16 listopada 2018 rok, k. 17.)
5. Strony prowadziły rozmowy o terminie montażu balustrady. 29 listopada 2018 roku powódka poinformowała pozwaną o przełożeniu montażu z uwagi na niskie temperatury. (dowód: wydruk maila z 29 listopada 2018 roku, k. 18).
6. Na początku lipca 2019 roku pozwana zamontowała mocowania szyb balustrady, pozostał montaż szyb. (dowód: zeznania powódki, k. 248).
7. Mąż powódki, działając w jej imieniu, wyznaczył pozwanej termin montażu balustrady na 24 września 2020 roku. Pozwana nie zamontowała balustrady. (dowód: zeznania powódki, k. 248).

8. Pismem z 5 października 2020 roku, doręczonym 8 października 2020 roku, pełnomocnik powódki złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy. (dowód: odpis wymienionego pisma, k. 21-24, dowód doręczenia, k. 27).

9. Mailem z 19 października 2020 roku pozwana wyraziła gotowość wykonania umowy oraz przekazała informacje o możliwym terminie rozpoczęcia montażu, stwierdziła że do wykonania balustrady doszło z przyczyn od niej niezależnych. Mailem z 30 października 2020 roku powtórzyła te same oświadczenie (dowód: wydruki wymienionych maili, k. 31).

10. 2 grudnia 2021 r, na skutek wezwania urzędu Miasta w D., powódka złożyła zawiadomienie o zakończeniu budowy do Państwowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego. W tym dniu barierka nie była zamontowana. (dowód: zeznania powódki k. 248).

11. Powódka utraciła przychody z wynajmu nieruchomości w okresie od czerwca 2019 roku do sierpnia 2019 roku i od czerwca 2020 roku do sierpnia 2020 roku w wysokości 61.640 zł, przy czym w ramach tej kwoty poniosłaby koszty utrzymania nieruchomości w wysokości 27.510 zł wraz z podatkami, co czyni zysk powódki w wysokości 34.140 zł. (dowód: opinia biegłego sądowego A. C., k. 165-210, opinia uzupełniająca sporządzona przez tego biegłego, k. 243-246, ustna uzupełniająca opinia tego biegłego na rozprawie 4 listopada 2022 roku, k. 247-248).

### **III. Ocena dowodów i podstawa prawna wyroku**

1. Strony łączy umowę o dzieło, pozwana jako przyjmująca zamówienie zobowiązała się do montażu balustrady na tarasie budynku powódki za zapłatą wynagrodzenia (art. 627 k.c.). Umowa została zawarta w sposób opisany w art. 60 k.c., pozwana złożyła oświadczenie woli prowadzące do nawiązania stosunku zobowiązaniowego w dokumencie zatytułowanym „wycena zamówienie” (karta 12), w którym określono przedmiot czynności oraz termin wykonania. Pozwana wskazała, że dostawa mocowań balustrady nastąpi w terminie 3-4 tygodni „roboczych” od daty potwierdzenia przyjęcia zamówienia, a dostawa szyb składających się na balustradę również w terminie 3-4 tygodni „roboczych” od montażu mocowań. Oświadczenie woli powódki zawarcia umowy na wskazanych warunkach wynika z zapłaty zaliczki na poczet wynagrodzenia na żądanie sformułowane przez pozwaną. Zgodnie z treścią łączącej strony umowy, uchwyty montażowe powinny być zamontowane najpóźniej w kwietniu 2018 roku. Uchwyty montażowe zostały zamocowane przez pozwaną w lipcu 2019 roku, mimo uprzednich rozmów z mężem powódki o terminie montażu uchwytów (pozwana, między innymi, odwołała montaż uchwytów wyznaczony na listopad 2018 roku, mail pozwanej, karta 18). Zgodnie z art. 635 k.c., jeżeli przyjmujący zamówienie opóźnia się z wykończeniem dzieła tak dalece, że nie jest prawdopodobne, żeby zdołał je ukończyć w czasie umówionym, zamawiający może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić jeszcze przed upływem terminu do wykonania dzieła, przy czym skuteczne jest odstąpienie przez zamawiającego od umowy o dzieło także po upływie terminu do wykonania dzieła (por. przykładowo wyrok SN z 12.01.2012 roku, IV CSK 182/11). Art. 635 k.c. jest normą szczególną względem normy art. 491 § 1 k.c., co oznacza, że nie jest konieczne wyznaczenie dodatkowego terminu przez wierzyciela. Podstawą odstąpienia od umowy może być opóźnienie dłużnika, więc stan niezawiniony, bez względu na okoliczność, czy odstąpienie ma miejsce przed, czy po upływie terminu wykonania robót. Norma przepisu nie wymaga, aby opóźnienie było kwalifikowane w kategoriach zwłoki, bez znaczenia pozostają przyczyny, z powodu których dzieło nie zostało wykonane, chyba że leżą one po stronie zamawiającego (wyrok SN z 15.11.2016, III CSK 397/15). W przypadku umowy o dzieło samo opóźnienie w realizacji robót, a więc niedotrzymanie terminu realizacji nawet z przyczyn przez wykonawcę niezawinionych, upoważnia do odstąpienia od umowy i to bez konieczności wyznaczenia terminu dodatkowego (wyrok SA w Warszawie z 19.12.2017 roku, V ACa 941/17, wyrok SA w Katowicach z 15.12.2017 roku, V ACa 120/17, wyroku SA w Szczecinie z 4 stycznia 2017 roku, I ACa 13/15). Pozwana opóźniała się z montażem uchwytów do szyb i jedynie już ta okoliczność mogła stanowić podstawę do odstąpienia od umowy przez powódkę. Sugestia pozwanej, że umowa nie została wykonana, dlatego że powódka niejako wymusiła na pozwanej zmianę mocowań szyb nie znajduje uzasadnienia dowodowego w zeznaniach powódki i pozwanej i w treści maila pozwanej z 28 sierpnia 2020 roku (karta 19), z którego wynika, że do mocowania szyb nie doszło z przyczyn niezależnych od pozwanej. Twierdzenie pozwanej jest ponadto zupełnie nielogiczne, ponieważ pozwana nie mogła zamontować takich mocowań, które uniemożliwiłyby wykonanie dzieła. Pozwana była później wielokrotnie wzywana do wykonania balustrady, ostatecznie zaś, co nie ma z prawnego

punktu widzenia znaczenia, we wrześniu 2020 roku przez męża powódki działającego jako jej pełnomocnik. Pismem z 5 października 2020 roku pełnomocnik powódki złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy o dzieło i wezwał pozwaną do zapłaty zapłaconej zaliczki, pismo to doręczono 8 października 2020 roku. Powódka skutecznie odstąpiła od umowy, zatem zgodnie z art. 494 k.c. powódka, jak strona odstępująca do umowy, może żądać nie tylko zwrotu tego, co świadczyła, lecz również na zasadach ogólnych naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania. Powyższe uzasadnia roszczenie powódki o zwrot kwoty, którą zapłaciła tytułem zaliczki na poczet wynagrodzenie za wykonanie dzieła, którego pozwana nie wykonała. Z normy art. 494 k.c. wynika, że odstąpienie od umowy w odniesieniu do roszczenia odszkodowawczego w utraconych korzyści ma skutek na przyszłość (ex nunc).

2. Szkoda wynikająca z niewykonania zobowiązania przez pozwaną dochodzona przez powódkę ma postać utraconych korzyści i jest objęta odpowiedzialnością kontraktową dłużnika (art. 471 k.c.). Zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 361 § 2 k.c. obowiązek naprawienia szkody obejmuje, pozostające w normatywnym związku przyczynowym ze zdarzeniem rodzącym odpowiedzialność odszkodowawczą, straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. W wyroku SA w Szczecinie z 19.11.2020 r. (I AGa 61/20) wyjaśniono, że podstawowym założeniem konstrukcji *lucrum cessans* odróżniającym ją i wyznaczającym granice odpowiedzialności za utracone korzyści jest możliwość przyjęcia, że zdarzenie szkodzące udaremniło powiększenie majątku poszkodowanego, które niewątpliwie nastąpiłoby, gdyby nie to zdarzenie. Należy udowodnić szkodę w postaci utraconych korzyści z tak dużym prawdopodobieństwem, że w świetle doświadczenia życiowego uzasadniałoby to przyjęcie, iż utrata spodziewanych korzyści rzeczywiście nastąpiła, w przeciwnym wypadku należałoby uznać, że wskazana w pozwie szkoda ma charakter ewentualny i nie podlega naprawieniu (np. wyroki SN: z 18.10.2000 r., V CKN 111/00, z 21.06.2001 r., IV CKN 382/00, z 26.01.2005 r., V CK 426/04, z 22.01.2008 r., II CSK 377/07, z 27.01.2012 r., I CSK 211/11, z 21.06.2011 r., I CSK 598/10). Innymi słowy, w wypadku szkody w postaci utraconych korzyści hipoteza utraty korzyści graniczy z pewnością, w razie szkody ewentualnej prawdopodobieństwo utraty korzyści jest zdecydowanie mniejsze (por. wyrok SN z 29.04.2015 r., V CSK 453/14).

3. Dla przyjęcia istnienia szkody w postaci utraconych korzyści konieczne jest udowodnienie związku przyczynowego między zdarzeniem sprawczym a hipotetycznym umniejszeniem majątku poszkodowanego. Przedmiotem działalności gospodarczej powódki jest wynajem nieruchomości, z jej zeznań wynika, że budynek w D. w latach 2019 i 2020 miał także służyć temu celowi. Realizacja inwestycji została zakończona, oprócz montażu balustrady na tarasie. Z zeznań powódki wynika, że uzyskała informację od kierownika budowy, że zawiadomienie o zakończeniu budowy będzie możliwe, kiedy balustrada zostanie zamontowana na tarasie budynku. Z ustnej uzupełniającej opinii biegłego wynika, że wynajem nieruchomości nie jest możliwy do chwili zawiadomienia o zakończeniu budowy. Bezpośrednią przyczyną braku zawiadomienia o zakończeniu budowy było niewykonanie przez pozwaną balustrady, więc jeśli balustrada zostałaby wykonana, powódka zawiadomiłaby o zakończeniu budowy i wynajmowała nieruchomość w latach 2019 i 2020 uzyskując z tego tytułu zysk. Wniosku tego nie zmienia fakt, że na skutek wezwania Urzędu Miejskiego w D. w 2021 roku doszło do zgłoszenia zakończenia budowy, mimo że balustrada nie została wykonana przez pozwaną. Nie jest to podstawą do formułowania wniosku, że powódka mogła wcześniej zgłosić budynek do odbioru i wynajmować nieruchomość zamykając okna prowadzące na taras. Pozwana zgłosiła zakończenie budowy na skutek wezwania Urzędu Miejskiego w związku z procedurą ustalenia podatku od nieruchomości. Uprzednie niezawiadomienie o zakończeniu budowy było normalnym następstwem dwóch faktów: po pierwsze niezakończenia inwestycji i po drugie oceną kierownika budowy, że ta nie została zakończona. Nie można czynić powódce zarzutu i twierdzić, że ta powinna zawiadomić o zakończeniu budowy wbrew stanowi faktycznemu i decyzji kierownika budowy. Oceny tej nie zmienia również wypowiedź biegłego zawarta w jego ustnej uzupełniającej opinii, według której możliwe jest zamknięcie okien prowadzących na taras i wynajęcie budynku. Po pierwsze, z taką sytuacją nigdy się nie spotkał, nie istnieją oferty wynajmu nieruchomości z zamkniętymi oknami prowadzącymi do wyjścia na taras, po drugie z zeznań powódki wynika, że kuchnia z salonem znajduje się na piętrze, są tam trzy wyjścia na taras, który jest integralną częścią budynku. Z zasad doświadczenia życiowego wynika, że trudno wyobrazić sobie sytuację kiedy wynajmowana jest kuchnia z salonem jako część nieruchomości bez możliwości korzystania z tarasu. Bezpośrednią przyczyną niewynajęcia nieruchomości w 2019 i 2020 roku było niewykonanie balustrady przez pozwaną.

4. Powódka nie mogła wcześniej złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy, dlatego że występowały trudności ze znalezieniem wykonawcy balustrady, która, według jej zamierzeń, miała być pozbawiona słupków między elementami barierki i na jej górnej części nie miała mieć uchwytów. W tamtym okresie pozwana była jedynym przedsiębiorcą znanym powódce, który mógł wykonać taką balustradę.

5. Uzasadnione jest więc twierdzenie, że jeśli pozwana wykonałaby balustradę, powódka mogłaby wynająć nieruchomość i uzyskać z tego tytułu zysk, co odpowiada pojęciu utraconych korzyści o których mowa w art. 363 § 2 k.c. Z opinii biegłego wynika, że powódka utraciła przychody z wynajmu nieruchomości w okresie od czerwca 2019 roku do sierpnia 2019 roku i od czerwca 2020 roku do sierpnia 2020 roku w wysokości 61.640 zł, przy czym w ramach tej kwoty poniosłaby koszty utrzymania nieruchomości w wysokości 27.510 zł wraz z podatkami, co czyni utracone korzyści w wysokości 34.140 zł. Opinie biegłego są wiarygodne, biegły analizował przychody z wynajmu analogicznych nieruchomości położonych na wybrzeżu, przyjął 50% obłożenie uwzględniając sytuację wynikającą z pandemii koronawirusem oraz ustalił koszty związane z utrzymaniem nieruchomości, powódka nie kwestionowała tych ustaleń. Zarzuty pozwanej do opinii biegłego są nietrafne, co wyżej wyjaśniono.

6. Odpowiedzialność za niewykonanie zobowiązania opiera się na zasadzie winy, jednak ciężar dowodu, że niewykonanie zobowiązania nastąpiło wskutek okoliczności za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności spoczywa na dłużnikach (art. 471 k.c.). Pozwana nie przedstawiła dowodów pozwalających na ustalenie, że nie ponosi winy za niewykonanie zobowiązania.

7. Dowód zeznań świadków zgłoszony przez pozwaną po raz kolejny w piśmie z 1 sierpnia 2022 roku dotyczył okoliczności nieistotnych dla rozstrzygnięcia, mianowicie pozwana zmierzała do wykazania, że niezamontowanie balustrady wynikało ze zmian technologii i montażu oczekiwanych przez powódkę. Przyjęcie tej tezy jest zupełnie nielogiczne, pozwana nie mogła przecież zamontować takich uchwytów dla szyb, które uniemożliwiałyby ich montaż. Ponadto już po zamontowaniu mocowań pozwana odwołała montaż szyb z uwagi na ujemną temperaturę, przyjmując że dokonane zmiany to umożliwiają. Nie istnieją przyczyny stanowiące podstawę do zanegowania wiarygodności zeznań stron, istota rozstrzygnięcia polega na prawnej ocenie niespornych faktów, pomijając nielogiczną tezę pełnomocnika pozwanej o zmianie systemu mocowań szyb.

8. Pozwana pozostaje dłużnikiem powódki w zakresie zapłaty kwoty 25.274,53 zł podlegającej zwrotowi wskutek skutecznego odstąpienia od umowy oraz kwoty 34.130 zł jako poszkodowania z tytułu utraconych korzyści w postaci czynszu najmu pomniejszonego o koszty jego uzyskania. Zobowiązania pozwanej mają charakter bezterminowy, wezwanie do zapłaty doręczono 22 października 2020 r., odsetki za opróżnianie przysługują od dnia następnego (art. 455 k.c. i 481 k.c.).

#### **IV. Koszty procesu**

Koszty procesu poniesione przez powódkę to 4.413 zł – opłata od pozwu, 5.417 zł – wynagrodzenie pełnomocnika i opłata od pełnomocnictwa (§ 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych), 3.428,97 zł - wynagrodzenie biegłego, łącznie 13.528,97 zł, koszty pozwanej: 5.417 zł – wynagrodzenie pełnomocnika i opłata od pełnomocnictwa (§ 2 pkt 6 cytowanego rozporządzenia). Powódka wygrała sprawę w 67,32%, co decyduje o stosunkowym rozdzieleniu kosztów procesów w sposób wskazany w wyroku, przy zwrocie powódce niewykorzystanej zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego.

SSO del. Robert Bury