

Sygn. akt: I Cgg 2/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 listopada 2015 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca:	SSO Barbara Przybylska
Protokolant:	Stażysta Marta Strzała

po rozpoznaniu w dniu 18 listopada 2015 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa W. U.

przeciwko (...) S.A. w K.

o naprawienie szkody

1. nakazuje pozwanej przywrócenie stanu poprzedniego w budynku usługowo – magazynowo – mieszkalnym położonym w R. przy ul. (...) poprzez rektyfikację całej jego bryły przy użyciu siłowników hydraulicznych oraz wykonanie robót remontowych obejmujących piętro i dach, to jest:

- demontaż i ponowny montaż po malowaniu sufitów podwieszanych, dwukrotne malowanie farbami emulsyjnymi płyt sufitów na piętrze,

- odbicie tynków wewnętrznych na ścianach o powierzchni odbicia do 5 m² w pomieszczeniu socjalnym i wykonanie tynków wewnętrznych zwykłych kat. III ,

- naprawę zarysowań i przetarcie istniejących tynków wewnętrznych w pomieszczeniach piętra z zeszkobaniem farby lub zdzieraniem tapet na ścianach oraz wzmocnienie miejsc napraw poprzez przyklejenie warstwy siatki polipropylenowej na ścianach, zaszpachlowanie zarysowań – gładzie gipsowe jednowarstwowe na ścianach, gruntowanie położenie tynków cienkowarstwowych grubości 10 mm dwuwarstwowo

- zagruntowanie i dwukrotne malowanie farbami emulsyjnymi starych tynków wewnętrznych

- uszczelnienie kitem asfaltowym miejsc uszkodzonych w pokryciu dachowym

- wymianę obróbki dylatacji w połaci dachu z blachy ocynkowanej ,

- wykonanie robót towarzyszących i porządkowych

2. w pozostałej części powództwo oddala

3. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 9000 (dziewięć tysięcy) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu

4. nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach kwotę 41 510 (czterdzieści jeden tysięcy pięćset dziesięć) złotych tytułem nieuiszczonej opłaty od pozwu.

Sygn. akt I Cgg 2/15

UZASADNIENIE

Powód W. U. wniósł powództwo przeciwko (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w K. domagając się naprawienia szkody powstałej w budynku przy ul. (...) w R., w związku z ruchem zakładu górniczego pozwanej. Powód domagał się ponadto zasądzenia kwoty 347 831,66 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 25 maja 2011 roku tytułem odszkodowania za utracony zysk. W sytuacji gdyby przywrócenie stanu poprzedniego było niemożliwe bądź ekonomicznie nieuzasadnione, powód sformułował żądanie ewentualne o zasądzenie kwoty 1 115 669,02 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 marca 2014 roku. Powód wniósł również o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazane zostało, że należący do powoda budynek położony w R. zaczął ulegać niszczeniu od roku 2011, powód dowiedział się jednak o ostatecznym rozmiarze szkód **z początkiem roku 2013, gdy wskutek przeciekania dachu najemca górnej kondygnacji ze względu na przeciekający dach zrezygnował z dalszego najmu**. Strona pozwana w toku rozmów ugodowych prowadzonych z poprzednim właścicielem nieruchomości uznała zasadność roszczenia wynikającego ze szkód górniczych, odmówiła jednak wypłaty należnego odszkodowania. Powód wskazał, że oprócz naprawienia budynku domaga się zwrotu utraconych korzyści – pozwana zobowiązana jest bowiem do pełnej rekompensaty powstałej szkody. Pismem z dnia 16 października 2015 roku powód doprecyzował, że czas wykonywania prac naprawczych szacuje na 12 miesięcy, w związku z czym - przy założeniu, że prace rektyfikacyjne i porektyfikacyjne spowodowałyby konieczność przedwczesnego wypowiedzenia umowy najmu - utraci on w tym okresie kwotę 12 000 euro tytułem czynszu najmu. Ponadto z uwagi na zły stan techniczny budynku nie doszło do zawarcia umowy najmu z B. A. z siedzibą w Szwajcarii. Umowa taka miała być zawarta na okres 24 miesięcy od dnia 1 września 2012 roku do dnia 31 sierpnia 2013 roku. Czynsz najmu wynosić miał 2 879,50 euro miesięcznie, tj. łącznie 69 108 euro. Utracone korzyści, wyniosły więc w przeliczeniu na walutę polską - 347 831,66 zł.

W sytuacji niemożności naprawy budynku powód wniósł o zasądzenie kwoty 1 115 669,02 zł, na która złożyła się kwota 717 837,36 zł tytułem rektyfikacji budynku wynikająca z dokumentacji kosztorysowej, kwota 50 000 zł tytułem przyszłych remontów wynikająca z Analizy Techniczno – Ekonomicznej oraz kwota 347 831,66 zł tytułem utraconego zysku.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania. Pozwana potwierdziła związek pomiędzy ruchem kopalni a szkodą powstałą w budynku powoda, wskazała jednak, że kwestia ta wymaga szczegółowego ustalenia. W ocenie pozwanej niezbędne jest przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego, który ustali czy możliwe jest wykonanie naprawy budynku oraz wskaże ewentualne przyczynienie się powoda do powstałej szkody poprzez brak zabezpieczenia budynku czy też wadliwości w jego konstrukcji.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód W. U. jest właścicielem nieruchomości położonej w R. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Nieruchomość zabudowana jest dwukondygnacyjnym, niepodpiwniczonym budynkiem usługowo – biurowo – mieszkalnym o powierzchni użytkowej 575,90 m². Powód nabył wskazaną nieruchomość umową z dnia 19 września 2011 roku od poprzedniego właściciela – (...) Sp. z o.o. z siedzibą w R.. Pismem z dnia 12 grudnia 2012 roku spółka (...) Sp. z o.o. potwierdziła, że powód jest uprawniony do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych przeciwko pozwanej powstałych przed dniem sprzedaży nieruchomości. Poprzedni właściciel uzyskał w dniu 11 stycznia 2001 roku decyzję o pozwoleniu na użytkowanie wskazanego wyżej budynku.

(dowody: opis KW nr (...) k. 21-24; umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 19.09.2011 r. k. 26-35; decyzja administracyjna z dnia 11.01.2001 r. k. 36; pismo (...) Sp. z o.o. z dnia 12.03.2012 r. wraz z tłumaczeniem k. 184, 214)

Spółka (...) wnioskiem z dnia 25 maja 2011 roku zwróciła się do pozwanej o naprawienie szkody w budynku położonym w R. przy ulicy (...). W dniach 21 czerwca 2011 roku oraz 14 września 2011 roku komisja strony pozwanej dokonała oględzin przedmiotowej nieruchomości. Po dokonaniu tej czynności pozwana wyrażała gotowość zawarcia ugody. Dokumentem z dnia 4 października 2011 roku pozwana zaproponowała poprzedniemu właścicielowi nieruchomości zawarcie ugody przedwstępnej. W przygotowanym dokumencie wskazano, że budynek uległ przechyłowi, spękaniu, zarysowaniu tynków ścian zewnętrznych, wewnętrznych, spękaniu szyb oraz nieszczelności dachu, sposób naprawienia szkody zostanie określony po sporządzeniu analizy techniczno - ekonomicznej. Ugoda nie została jednak zawarta. Rozmowy w przedmiocie naprawienia przez pozwaną szkody były kontynuowane przez pełnomocnika powoda. W efekcie, na zlecenie strony pozwanej sporządzona została analiza techniczno – ekonomiczna z czerwca 2013 roku. We wnioskach wskazanej analizy znalazło się ustalenie, że koszt przywrócenia do stanu poprzedniego budynku (na który składają się koszty bieżącego i przyszłych remontów) wynosi 870 000 zł, zaś wartość techniczna budynku i koszt rozbiórki wynosi 1 355 784,00 zł. Kolejnym dokumentem sporządzonym na zlecenie pozwanej była dokumentacja kosztorysowa rektyfikacji budynku. Zawarte w niej zostało stwierdzenie, iż koszt pionowej rektyfikacji budynku wraz z remontem wynosi 717 837,36 zł. Kwota ta nie obejmowała kosztów związanych z wyniesieniem sprzętów z budynku oraz strat związanych z przestojem działalności. Mimo prowadzonych rozmów między stronami nie doszło do zawarcia ugody. Wnioskiem z dnia 30 stycznia 2014 roku powód wniósł o zawiązanie pozwanej do próby ugodowej. W sprawie prowadzonej przez Sądem Rejonowym w Rudzie Śląskiej (sygn. akt I Co 346/14) nie doszło do zawarcia ugody.

(dowody: wniosek z dnia 25 maja 2011 roku k. 37; pisma pozwanej z dnia 02.06.2011 r. z dnia 18.07.2011 r. oraz z dnia 06.10.2011 r. k. 38-40; dokumenty ugody przedwstępnej k. 41-42; Analiza Techniczno – Ekonomiczna k. 55-91; dokumentacja kosztorysowa k. 92-159; korespondencja stron k. 106-165; wniosek o zawiązanie do próby ugodowej wraz z protokołem posiedzenia sądu k. 166-181)

Powód wynajmował budynek przy ul. (...) I. D. (...), która prowadziła tam swoją działalność gospodarczą. Umowa najmu została zawarta na okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2013 roku, obejmowała budynek i urządzenie terenu, powierzchnia najmu wynosiła 575,90m². W umowie znalazł się zapis o automatycznym przedłużeniu umowy o kolejny rok, jeżeli żadna ze stron nie wypowiedzi umowy w formie pisemnej (listem poleconym) na co najmniej 3 miesiące przed datą okresu jej obowiązywania. Czynsz najmu został określony na kwotę 1000 euro miesięcznie. Umowa najmu jest wykonywana do chwili obecnej.

Pozwana prowadziła eksploatację górniczą bezpośrednio pod budynkiem powoda w latach 1999-2010. W związku z ruchem zakładu górniczego pozwanej, na nieruchomości powoda powstały, począwszy od 2011 roku następujące uszkodzenia: wychylenie budynku powyżej 25 mm/m i związane z tym uciążliwości polegające na braku poziomu podłóg, samoczynnym zamykaniu lub otwieraniu drzwi, niestabilności mebli, a także nieszczelność obróbek przy dylatacji, przecieki w pokryciu dachowym przy dylatacji i murach ogniowych, pionowe pęknięcia na ścianach na parterze, pęknięcia posadzki betonowej na parterze, zacieki na sufitach w pomieszczeniach piętrowych i w części mieszkalnej, rozregulowanie spadków rynien, deformacja stolarki okiennej i drzwiowej. Powstały stopień wychylenia budynku (25mm/m) jest bardzo znaczny. Należy do tzw. wychylenia niedopuszczalnego z uwagi na bezpieczeństwo użytkownika budynku. Przy takim wychyleniu niezbędna jest pionowa rektyfikacja budynku. Naprawa częściowa poprzez wyrównywanie podłóg jest niewystarczająca.

Przywrócenie stanu poprzedniego jest możliwe poprzez rektyfikację całej bryły budynku przy użyciu siłowników hydraulicznych oraz wykonanie następujących robót remontowych obejmujących piętro i dach budynku:

- demontaż i ponowny montaż po malowaniu sufitów podwieszanych, dwukrotne malowanie farbami emulsyjnymi płyt sufitów na piętrze;

- odbicie tynków wewnętrznych na ścianach o powierzchni odbicia do 5 m² w pomieszczeniu socjalnym i wykonanie tynków wewnętrznych zwykłych kat. III;
- naprawę zarysowań i przetarcie istniejących tynków wewnętrznych w pomieszczeniach piętra z zeszkobaniem farby lub zdzieraniem tapet na ścianach oraz wzmocnienie miejsc napraw poprzez przyklejenie warstwy siatki polipropylenowej na ścianach, zaszpachlowanie zarysowań – gładzie gipsowe jednowarstwowe na ścianach, gruntowanie, położenie tynków cienkowarstwowych grubości 10 mm dwuwarstwowo;
- zagruntowanie i dwukrotne malowanie farbami emulsyjnymi starych tynków zewnętrznych;
- uszczelnienie kitem asfaltowym miejsc uszkodzonych w pokryciu dachowym;
- wymianę obróbki dylatacji w połąci dachu z blachy ocynkowanej;
- wykonanie robót towarzyszących i porządkowych.

Koszt bezpośredniej rektyfikacji i remontu budynku wynosi około 830 188, 28 zł, natomiast wartość budynku to kwota 1 001 999,76 zł. Czas potrzebny na rektyfikację oraz prace remontowe to około 9 miesięcy.

(dowód: opinia biegłego sądowego k. 225-281)

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o zgromadzone w sprawie dowody z dokumentów. Prawdziwość i autentyczność dokumentów nie była w sprawie kwestionowana. Kluczową okoliczność ustalenia możliwości przywrócenia stanu technicznego oraz prac i kosztów z tym związanych Sąd ustalił na podstawie dowodu z opinii biegłej z zakresu geologii, szacowania nieruchomości oraz szkód górniczych. W ocenie Sądu biegła w sposób fachowy i wyczerpujący wskazała i wyjaśniła wszystkie kwestie będące przedmiotem jej opinii. Co istotne, strony nie kwestionowały wniosków zawartych w opinii. Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego w zakresie, w jakim miał on dotyczyć ustalenia wysokości utraconego przez powoda zysku. Powód powoływał się na konkretną podstawę faktyczną – utratę dochodu z czynszu najmu wynikającego z umów, zatem ewentualne ustalenie wysokości utraconego dochodu nie wymagało wiadomości specjalnych. Sam fakt utracenia zysku nie został w toku postępowania wykazany, bezcelowym więc było określanie wysokości rzekomej straty.

Sąd oddalił również wniosek powoda o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadka I. M.. Okoliczności, na które miał zeznawać świadek (powstanie szkód w budynku, przeprowadzone przez pozwaną oględziny i fakt rozmów ugodowych) zostały wcześniej wykazane za pomocą dowodów z dokumentów.

Sąd oddalił wniosek powoda o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron na okoliczność stosunku najmu, ustaleń między stronami stosunku najmu, przyczyn niezawarcia umowy ze spółką (...), wysokości czynszu najmu. Wskazać należy, że dowód z przesłuchania stron jest dowodem subsydiarnym, możliwym do przeprowadzenia jeżeli po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla sprawy.

W ocenie Sądu niezasadnym było przeprowadzanie dowodu z przesłuchania stron na okoliczność przyczyn niezawarcia umowy najmu ze spółką (...) w sytuacji, gdy okoliczność ta mogła być dowiedziona za pomocą innych środków dowodowych, przede wszystkim świadków – przedstawicieli bądź pracowników spółki najemcy (którzy nie będąc zaangażowani w spór mieliby możliwość przedstawić te okoliczności z punktu widzenia najemcy), oraz dokumentów – korespondencji, protokołów negocjacji umowy lub jej wypowiedzenia. Okoliczność ta zatem bez większych trudności wyjaśniona mogła być za pomocą innych dowodów. Jednakże dowodów takich strona powodowa na zaoferowała, a jedynym dowodem był niepodpisany przez żadną ze stron umowy projekt umowy najmu. Dodatkowo już z samych twierdzeń strony powodowej wynikało rozbieżnie, iż umowa została rozwiązana z początkiem 2013r. (k. 7), później zaś – że do zawarcia umowy w ogóle nie doszło (k 302). Ponadto wątpliwość budzi fakt, że obydwie umowy – zarówno obowiązująca w okresie 01.01.2012 – 31.12.2013 (zawarta z (...)) jak i projektowana na okres 1.09.2012-31.08.2013 - a więc pokrywające się w czasie - obejmowały całość budynku z infrastrukturą (a nie jak

twierdzi powód poszczególnych kondygnacji – to z umów nie wynika), określonej przez powoda w pozwie oraz w umowach na 575,90 m². Dla rozstrzygnięcia tych okoliczności konieczne i możliwe było powołanie innych dowodów, czego powód reprezentowany przez fachowego pełnomocnika nie uczynił.

Sąd zważył co następuje:

W okolicznościach przedmiotowej sprawy zastosować należało przepisy ustawy z dnia 4 lutego 1994 roku prawo górnicze i geologiczne - uchylonej z dniem 1 stycznia 2012 roku. Zgodnie bowiem z ogólną zasadą nieretroakcji wyrażoną w art. 3 k.c. roszczenie podlega ocenie w oparciu o przepis prawa materialnego obowiązujące w dacie zdarzenia. Szkoda będąca podstawą roszczeń powoda powstała przed dniem 1 stycznia 2012 roku, a więc w czasie obowiązywania wskazanej wyżej ustawy.

Zgodnie z art. 91 ust. 1 ustawy prawo geologiczne i górnicze właściciel nie może sprzeciwić się zagrożeniom spowodowanym ruchem zakładu górniczego, jeżeli ruch ten odbywa się zgodnie z zasadami określonymi w ustawie. Może żądać naprawienia wyrządzonej tym ruchem szkody zgodnie z przepisami tej ustawy. Przesłankami odpowiedzialności przedsiębiorstwa górniczego za szkody spowodowane prowadzoną działalnością górniczą są: ruch zakładu górniczego, wystąpienie szkody oraz związek przyczynowy pomiędzy ruchem zakładu a powstałą szkodą. W świetle zgromadzonych w sprawie dowodów nie ulegało wątpliwości, że uszkodzenia w budynku należącym do powoda pozostają w normalnym związku przyczynowym z ruchem kopalni należącej do strony pozwanej. Okoliczność ta nie była kwestionowana przez (...) S.A. Bezspornym był również fakt, że powód W. U. jako następca prawny poprzedniego właściciela – (...) Sp. z o.o. był uprawniony do dochodzenia na swoją rzecz naprawienia szkody powstałej w budynku przy ul. (...). W sprawie wyczerpane zostało również postępowanie ugodowe określone w art. 97 ust. 2 ustawy.

Zgodnie z przepisem art. 94 ust. 1 i 2 ustawy prawo górnicze i geologiczne naprawienie szkody powinno nastąpić przez przywrócenie stanu poprzedniego. Uprawniony może domagać się naprawienia szkody poprzez zapłatę odszkodowania wyłącznie wówczas, gdy przywrócenie stanu poprzedniego nie jest możliwe, bądź też koszty takiego przywrócenia rażąco przekraczałyby wielkość poniesionej szkody. Powód swoje żądanie sformułował w pierwszej kolejności jako przywrócenie stanu poprzedniego. Żądanie to okazało się zasadne. Koszt przeprowadzenia prac niezbędnych do rektyfikacji budynku i dokonania związanego z tym remontu wynosi około 830 189 zł. Koszt ten nie przekracza wartości budynku (1 001 999,76 zł), stąd w punkcie pierwszym wyroku Sąd nakazał pozwanej przywrócenie stanu poprzedniego budynku poprzez rektyfikację całej bryły budynku przy użyciu siłowników hydraulicznych oraz wykonanie następujących robót remontowych obejmujących piętro i dach budynku:

- demontaż i ponowny montaż po malowaniu sufitów podwieszanych, dwukrotne malowanie farbami emulsyjnymi płyt sufitów na piętrze;
- odbicie tynków wewnętrznych na ścianach o powierzchni odbicia do 5 m² w pomieszczeniu socjalnym i wykonanie tynków wewnętrznych zwykłych kat. III;
- naprawę zarysowań i przetarcie istniejących tynków wewnętrznych w pomieszczeniach piętra z zeszkobaniem farby lub zdzieraniem tapet na ścianach oraz wzmocnienie miejsc napraw poprzez przyklejenie warstwy siatki polipropylenowej na ścianach, zaszpachlowanie zarysowań – gładzie gipsowe jednowarstwowe na ścianach, gruntowanie, położenie tynków cienkowarstwowych grubości 10 mm dwuwarstwowo;
- zagruntowanie i dwukrotne malowanie farbami emulsyjnymi starych tynków zewnętrznych;
- uszczelnienie kitem asfaltowym miejsc uszkodzonych w pokryciu dachowym;
- wymianę obróbki dylatacji w połączeniu dachu z blachy ocynkowanej;
- wykonanie robót towarzyszących i porządkowych.

Z uwagi na uwzględnienie powództwa głównego, bezprzedmiotowe okazało się rozpoznawanie roszczenia ewentualnego o naprawienie szkody poprzez zapłatę odszkodowania.

Jako niezasadne ocenić należało roszczenie powoda, w zakresie w jakim domagał się on zapłaty kwoty 347 831,66 zł wraz z odsetkami tytułem utraconych korzyści.

W przedmiotowej sprawie powód powoływał się utracone korzyści w postaci utraty dochodów z tytułu wynajmu pomieszczeń w budynku przy ul. (...). W ocenie Sądu twierdzenia powoda nie zostały wykazane. Powód twierdził, że podczas rektyfikacji budynku (oszacowanej przez niego na 12 miesięcy) nie będzie mógł wynajmować pomieszczeń, co czynił wcześniej uzyskując z tego tytułu kwotę 1000 euro miesięcznie. Zgodnie z art. 361 § k.c. podmiot odpowiedzialny za szkodę obowiązany jest naprawienia strat, które poniósł poszkodowany, jak również zrekompensowania korzyści, które poszkodowany mógłby osiągnąć gdyby mu szkody nie wyrządzono. Przy ustalaniu wysokości szkody która została wyrządzona ruchem zakładu górniczego nie uwzględnia się hipotetycznych szkód mających nastąpić dopiero w bliżej nieokreślonej przyszłości (por. wyrok SA w Katowicach I ACa1683/06). Przepis art. 91 ust. 1 zd. 2 p.g.g. mówi bowiem o naprawieniu szkody wyrządzonej a nie o szkodzie która zostanie dopiero wyrządzona. Powoływana przez powoda szkoda do chwili orzekania nie powstała i nie jest wymagalna, a jej powstanie w przyszłości, jakkolwiek prawdopodobne, nie jest przesądzone. Co prawda w orzecznictwie zdarza się, że przy ustalaniu wysokości szkody bierze się pod uwagę szkody które mogą powstać w przyszłości. Dotyczy to jednak szkód, które powstaną w krótkim przedziale czasu a nieuchronność ich wystąpienia i zakres graniczy z pewnością. W rozpoznawanej sprawie nie mamy do czynienia z taką sytuacją. Sam fakt zobowiązania wyrokiem do restytucji naturalnej nie przesądza, że skutkiem tego na pewno będzie poniesienie szkody w postaci pozostającej w związku przyczynowym z naprawą szkód utraty dochodów z powoływanej przez powoda trwającej umowy najmu, ani też zakresu i wysokości tej szkody. Wysokość możliwych do uzyskania dochodów, jak i sama perspektywa ich uzyskania w ogóle, może ulec zmianie np. w razie zmiany koniunktury czy potrzeb najemcy lub wynajmującego. Brak także jednoznacznych podstaw do określenia okresu, w jakim ewentualnie powód byłby pozbawiony możliwości rozporządzania nieruchomością. To zaś oznacza, że powstanie i zakres szkód nie jest pewne, co czyni w tym zakresie żądanie nieuzasadnionym i przedwczesnym.

Powód nie zdołał również wykazać, by utracił korzyści w wyniku niezawarcia umowy wynajmu pozostałej części budynku. Powód twierdził, że zamierzał zawrzeć umowę ze spółką (...) na okres 24 miesięcy, określając czynsz najmu na kwotę 2879,50 euro miesięcznie, jednakże spółka zrezygnowała z uwagi na zły stan techniczny budynku. Pomijając rozbieżności w twierdzeniach powoda, powołując się na w/w okoliczności powód przedłożył wyłącznie dokument będący jedynie dotyczącym okresu rocznego (od 1.09.2012 do 31.08.2013) projektem umowy, który nie został przez strony podpisany, a w którym powód określił najem na okres 12 miesięcy. W ocenie Sądu sam projekt umowy w żaden sposób nie wykazuje, iż spółka (...) zamierzała zawrzeć umowę z W. U.. Powód nie zaoferował w tej mierze dowodu z przesłuchania świadków, bądź dowodów z dokumentów. Logicznym jest, iż w sytuacji zamiaru zawarcia umowy wynajmu powód prowadziłby rozmowy, czy wymieniał korespondencję z przedstawicielami podmiotu zainteresowanego taką umową. Wskazać należy ponadto, że powód nie wykazał również, by to wyłącznie stan techniczny budynku wywołany działaniem pozwanej powodował rezygnację z najmu - zwłaszcza w sytuacji, gdy równocześnie budynek objęty był umową najmu z innym podmiotem.

Z uwagi na fakt, iż powód nie wykazał okoliczności, na których opierał żądanie zwrotu utraconych korzyści, roszczenie o zasądzenie kwoty 347 831,66 zł wraz z odsetkami podlegało oddaleniu jako przedwczesne (w części dotyczącej umowy najmu z (...)) i niewykazane (w pozostałym zakresie), o czym Sąd orzekł w punkcie 2 wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. dokonując ich stosunkowego rozdzielenia. Powód domagał się naprawienia szkody określając jej zakres na kwotę 1 115 670 zł. Sąd uznał, że ostał się on ze swoim żądaniem w 75 %, bowiem zasadnym było roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego, którego koszt wynosił 830 189 zł. Zgodnie z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu – koszt zastępstwa procesowego w niniejszej sprawie wynosi 7 200 zł. Z uwagi jednak na większy niż przeciętny nakład pracy pełnomocnika strony powodowej (wiązący się z reprezentowaniem osoby niewładającej

językiem polskim) Sąd na podstawie § 2 pkt. 2 cytowanego rozporządzenia przyjął, że stawka ta dla strony powodowej wynosi 14 400 zł. Łączny koszt zastępstwa wyniósł więc w sprawie 21 600 zł. Strona pozwana zobowiązana jest do pokrycia tego kosztu w wysokości 75 %, tj. 16 200 zł. Ponieważ poniosła ona już koszt 7 200 zł tytułem wynagrodzenia własnego pełnomocnika, Sąd w punkcie 3 wyroku zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 9000 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

W punkcie czwartym wyroku, Sąd na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach kwotę 41 510 zł tytułem opłaty od pozwu (obliczonej od kwoty 830 189 zł), od uiszczenia której powód był zwolniony.

SSO Barbara Przybylska