

Sygn. akt VI GC 246/11

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Michalina Sanecka

Protokolant: st. sekr. sądowy Halina Ramska

po rozpoznaniu w dniu 13 stycznia 2014 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. (dawnej (...) Spółki z o.o. z/s w W.

przeciwko: (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością ” Spółce (...) z/s w W.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością ” Spółki (...) w W. na rzecz powoda (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 1.103.972,00 zł.

(jeden milion sto trzy tysiące dziewięćset siedemdziesiąt dwa złote) z

ustawowymi odsetkami od dnia 24 listopada 2010 roku do dnia

zapłaty,

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 128.948,00 zł.

(sto dwadzieścia osiem tysięcy dziewięćset czterdzieści osiem złotych)

tytułem kosztów postępowania w tym kwotę 10.800,00 zł. (dziesięć

tysięcy osiemset złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt VI GC 246/11

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 13 stycznia 2014 r.

Powód (...) S.A. z siedzibą w W. (dawna (...) Sp. z o.o.) wniosła o zasądzenie kwoty 1.103,972 zł. z ustawowymi odsetkami oraz kosztami postępowania tytułem odszkodowania za szkodę spowodowaną nierzetelnym wykonaniem umowy najmu lokalu użytkowego położonego w budynku przy ul. (...) w R., przez pozwanego (...) Sp. z o.o. Spółkę komandytowo- akcyjną z siedzibą w W. (następcą prawnego (...) Spółki z o.o. z siedzibą w R.).

Strona powodowa wskazała, że strony zawarły umowę o najem lokalu użytkowego w dniu 13 lutego 2001 r, co było konsekwencją sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 31 lipca 2000 r.

Umowa została zawarta na okres do dnia 31 lipca 2010 r. i nie przewidywała możliwości wcześniejszego jej rozwiązania. Mimo tego pozwany wypowiedział umowę najmu pismem z dnia 15 grudnia 2006 r. za miesięcznym wypowiedzeniem.

Pozwany nie przedstawił powodowi żadnego dokumentu, z którego wynikałaby konieczność rozbiórki budynku ze względów technicznych.

Chcąc zabezpieczyć odbiorcom Polski południowo-wschodniej ciągłości w możliwości połączeń telefonicznych, strona powodowa poczyniła kroki celem wybudowania własnej centrali, aby uniezależnić się w przyszłości od wynajmujących.

Powód wybudował centralę z własnych środków finansowych, bez kredytu.

Szkodą powoda jest utrata odsetek, jakie powód uzyskałby z lokat, gdyby nie musiał ich wydać na budowę nowej centrali.

Pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” SKA z siedzibą w W. wniosła o oddalenie powództwa jako bezzasadnego. Zdaniem pozwanego rozbiórka budynku hotelu, w którym znajdował się przedmiotowy lokal była konieczna ze względu na jego zły stan techniczny. Pozwany nigdy nie wypowiedział umowy najmu, a powód opuścił lokal dobrowolnie. Pismo niefortunnie zatytułowane jako wypowiedzenie było faktycznie ofertą wypowiedzenia.

Ponadto pozwany zarzucił błędne wyliczenie szkody oraz przedawnienie roszczeń, ponieważ powód najpóźniej 28 lutego 2007 r. miał wszystkie elementy wymagane przepisami art. 442² kc, a z pozwem powód wystąpił 26 listopada 2010 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy wyrokiem z dnia 17 maja 2011 r, sygn. akt VI GC 268/10 oddalił powództwo i obciążył powoda kosztami postępowania.

W uzasadnieniu Sąd ustalił, że strony zawarły umowę o najem lokalu o pow. 197 m² znajdującego się w budynku przy ul. (...) w R., w którym powód prowadził centralę abonencką E. G.. Umowa została zawarta do dnia 31 lipca 2010 r, nie przewidywała możliwości wypowiedzenia.

Powód mógł rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym tylko w przypadku zwłoki pozwanego w wydaniu przedmiotu najmu przekraczającej 30 dni, a od dnia 1 sierpnia 2000 r, w przypadku braku akceptacji wewnątrz przedmiotu najmu przez pozwanego, a pozwany miał prawo rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w przypadku gdyby powód dopuścił się zwłoki w zapłacie czynszu za dwa miesiące po dodatkowym, 30-dniowym wezwaniu najemcy do zapłaty.

Pismem z dnia 23 maja 2006 r. pozwany zawiadomił powoda o przystąpieniu do rozbiórki obiektu w październiku 2006 r. W dniu 28 lutego 2007 r. sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy z przekazania pomieszczeń zajmowanych przez powoda.

W kwestii przedawnienia Sąd Okręgowy wskazał, że powód już w 2005 r. wiedział o planach pozwanego związanych z rozbiórką obiektu i podjął kroki w kierunku budowy obiektu centrali. Pierwszy wydatek powód poniósł 5 kwietnia 2006 r, a najdalej idącą datą wymagalności dochodzonego roszczenia jest dzień 28 lutego 2007 r, kiedy to doszło do ostatecznego opuszczenia przez powoda wynajmowanego lokalu (protokół zdawczo-odbiorczy).

Od tego wyroku apelację złożył powód.

Sąd Apelacyjny w Rzeszowie Wydział I Cywilny wyrokiem z dnia 20 października 2011 r. sygn. akt I ACa 274/11 uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Gospodarczemu w Rzeszowie.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Apelacyjny wskazał, że wystąpienie szkody polegającej na utracie korzyści, szkoda w postaci *lucrum cessans* nie powstaje równocześnie ze zdarzeniem wywołującym szkodę, lecz jest jego późniejszym następstwem. Dlatego Sąd Apelacyjny zgodził się z powodem, że o ile w okolicznościach faktycznych przedstawionych

przez powoda szkoda powstała, to nastąpiło to po opuszczeniu lokalu przez powoda, a podstawy do oceny faktu i zakresu szkody powód uzyskał dopiero 31 lipca 2010 r. dopiero w tej dacie powód mógł określić wysokość szkody i wezwać pozwanego do jej naprawienia.

Dlatego też Sąd Apelacyjny wskazał, że konieczne jest dokonanie niezbędnych ustaleń w oparciu o wnioski dowodowe stron, w szczególności wnioski powoda zmierzające do wykazania faktu powstania szkody i jej wysokości.

Z uwagi na charakter szkody określonej przez powoda, konieczne będzie skorzystanie z wiadomości specjalnych celem dokonania weryfikacji szkody obliczonej przez powoda.

Rozpoznając ponownie sprawę, Sąd dopuścił dowód z zeznań świadków: M. S., D. O., M. W., P. G., A. S. (1), I. G., B. Z., D. Ś., K. S. na okoliczność wykonania najmu i jej rozwiązanie.

Wszyscy świadkowie zgodnie zeznali, że umowa najmu została zawarta do 2010 r, ale w 2005 r, z rozmów z pracownikami pozwanego dowiedzieli się, że pozwany dokona rozbiórki obiektu hotelu przy ul. (...) w R., a do rozbiórki przystąpił w 2006 r. Aby zapewnić łączność telefoniczną abonentów, powód podjął decyzję o pozyskaniu działki na terenie R. i wybudowania na niej centrali telefonicznej. Centralę wybudowano z własnych środków finansowych. Nie było możliwości pozostania w wynajmowanym lokalu do czasu na jaki umowa została zawarta.

dowód: zeznania świadków, (k – 1004 do (...) i od (...) do 10 41).

Sąd dał wiarę zeznaniom tych świadków, ponieważ są spójne i znajdują potwierdzenie w zebranych w sprawie materiale dowodowym.

Na okoliczność kosztów wybudowania przez powoda nowej centrali telefonicznej oraz ustalenie, czy poniesione koszty były konieczne i celowe, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa telekomunikacyjnego mgr inż. A. S. (2).

W opinii z dnia 31 października 2012 r. biegły stwierdził po przeanalizowaniu materiałów dowodowych dostarczonych przez strony, że wszystkie poniesione przez powoda wydatki na wybudowanie i przeniesienie obszarowej centrali M. do pawilonu przy ul. (...) w R. były technicznie uzasadnione. Biegły nie stwierdził kosztów nieuzasadnionych na wykonanie takiej inwestycji w warunkach zapewnienia ciągłości pracy połączeń telefonicznych i innych potrzeb telekomunikacyjnych obsługiwanego Rejonu.

dowód : (opinia (...)).

Do opinii zastrzeżenia złożył pozwany w piśmie z dnia 29 listopada 2012 r.

dowód : pismo z dnia 29.11.2012 r. (k – 1116).

Na zarzuty pozwanego odpowiedzi udzielił biegły, który również wykazał swoje posiadane przygotowanie zawodowe, co do którego wątpliwości miał pozwany.

dowód : pismo z dnia 20 grudnia 2012 r. (k- od (...)).

Sąd dał wiarę opinii biegłego, ponieważ została sporządzona fachowo i nie budzi zastrzeżeń.

Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu rachunkowości i finansów mgr S. M. celem ustalenia, czy prawidłowo były dokonane przez powoda wyliczenia utraconych korzyści w postaci odsetek kapitałowych w wysokości 4,04 % naliczanych od poszczególnych kwot przedwcześnie wydatkowanych na sfinansowanie budowy nowej lokalizacji dla centrali M. w R. oraz jej relokacji.

W opinii z dnia 27 marca 2013 r. biegły dokonał zestawienia średnioważnych stóp zwrotu z kapitału uplasowanego (lokata) w bankach w okresie 2006-2010 oraz dokonał zestawienia utraconych korzyści w postaci odsetek kapitałowych

w wysokości 4.04 % naliczonych od kwot przedwcześnie wydatkowanych na sfinansowanie budowy oraz relokacji Centrali M. w R..

Biegły stwierdził, że prawidłowe są ustalenia dokonane przez stronę powodowa wyliczenia utraconych korzyści w postaci odsetek kapitałowych w wysokości 4,4 % naliczonych od poszczególnych kwot przedwcześnie wydatkowanych na sfinansowanie budowy nowej lokalizacji dla Centrali M. w R. oraz jej relokacji, które to wyliczenia zostały zawarte w stanowiącym załącznik nr 1 do pozwu powoda z dnia 24 listopada 2010 r.

Kwota utraconych korzyści wynosi 1.103.971,33 zł.

dowód: opinia biegłych z 27.03.2013 r. (k – 1167 do1186).

Opinię biegłego S. M. doręczono pełnomocnikowi pozwanego 2 kwietnia 2013 r.

dowód: potwierdzenie odbioru.

Pozwany nie złożył zastrzeżeń do opinii.

Sąd dał wiarę opinii biegłego S. M., ponieważ została sporządzona fachowo, a wnioski z niej wypływające nie budzą zastrzeżeń.

Sąd uwzględnił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z zeznań strony w osobie S. K., prezesa pozwanego.

Słuchany na rozprawie w dniu 13 stycznia 2014 r. w charakterze strony S. K. nie wniósł do sprawy nieznanych dotąd okoliczności.

dowód: zeznania S. K. (k-1277).

Sąd oddalił wnioski dowodowe pozwanego powołane w odpowiedzi na pozew, a dotyczące powołania biegłych, ponieważ tezy dowodowe nie miały związku z niniejszą sprawą.

Sąd pominął wnioski dowodowe pozwanego zawarte w piśmie z dnia 30.07.2013 r. jako spóźnione oraz jako mające na celu przedłużenie sprawy (art. 217 § 2 i 3 kpc).

Sąd zważył co następuje :

Jak ustalono wyżej, strony zawarły umowę najmu na lokal użytkowy w budynku przy ul. (...) w R. na okres od dnia 31 lipca 2000 r. do dnia 31 lipca 2010 r. Strony nie przewidziały w umowie możliwości jej rozwiązania za wypowiedzeniem.

Mimo tego pozwana rozwiązała umowę z powodem za miesięcznym okresem wypowiedzenia. Strona pozwana była zdeterminowana na rozwiązanie umowy, ponieważ miała inne plany co do wykorzystania budynku hotelu.

Strony wiązała umowa najmu i nie uwzględnienie potrzeb powoda i dokonanie wypowiedzenia umowy było ze strony pozwanego nienależytym wykonaniem zobowiązania, co rodzi odpowiedzialność pozwanego za szkodę, jaką poniósł powód (art. 471 kc.).

Powód z wynajmowanego lokalu wyprowadził się dobrowolnie, ale nie miał innego wyjścia – w 2006 r. zaczęto dokonywać rozbiórki obiektu. Powód musiał zabezpieczyć ciągłość połączeń telefonicznych dla abonentów.

Powód wybudował nową centralę w całości ze środków własnych, przechowywanych na kontach bankowych, z tego tytułu tj. posiadanych lokat powód otrzymywał odsetki.

Biegły budowlany potwierdził, że wszystkie wydatki powoda na wybudowanie nowej centrali były konieczne i uzasadnione.

Biegły z zakresu rachunkowości i finansów wyliczył, że gdyby te wydatkowane pieniądze leżały na kontach od dnia 5 kwietnia 2006 r. (pierwszy wydatek) do dnia 31 lipca 2010 r. (data końcowa umowy), to powód uzyskałby korzyści w kwocie 1.103.971,33 zł. Korzyści tych nie uzyskał, ponieważ musiał je wydatkować wcześniej, ze względu na zachowanie pozwanego.

Wydatki na budowę nowej centrali telefonicznej były okolicznościami powodującymi szkodę, natomiast sama szkoda powstała w chwili kiedy upłynął okres na jaki została zawarta umowa najmu, tj. 31 lipca 2010 r. W tej dacie można było ustalić jej wysokość i powód mógł wystąpić z roszczeniem o naprawienie szkody.

Roszczenie stało się wymagalne dnia 31 lipca 2010 r, a okres przedawnienia wynosił trzy lata zgodnie z art. 118 kc.

Powód złożył pozew 26 listopada 2010 r, a więc przed upływem terminu przedawnienia.

W tym stanie rzeczy Sąd zasądził dochodzoną kwotę wraz z odsetkami na podstawie art. 471 kc.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 kpc, na co składają się : opłata sądowa od pozwu i opłata sądowa od apelacji, wynagrodzenie biegłych oraz zwrot kosztów zastępstwa procesowego za dwie instancje w kwocie 10.800 zł.

zarządzenie:

- odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć

pełn. pozwanego.