

**Sygn. akt VI GC 314/13**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 27 października 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 17 października 2014 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: Gminnej Spółdzielni (...) w J.

przeciwko: J. P. prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą (...)

o zapłatę

I. z powództwa głównego

- oddała powództwo,

II. z powództwa wzajemnego

- oddała powództwo,

III. koszty postępowania znosi wzajemnie.

**Sygn. akt GC 314/13**

## UZASADNIENIE

Powód Gminna Spółdzielnia (...) w J. domagała się zasądzenia kwoty 82.638 zł. tytułem odszkodowania za uszkodzony budynek wynajmowany przez pozwanego, na które składa się:

- 1) koszt projektu wykonawczego zabezpieczenia tymczasowego ściany szczytowej budynku w wysokości netto 2.000 zł.(brutto 2.460 zł.),
- 2) koszt wykonania zabezpieczenia tymczasowego ściany szczytowej w kwocie 6.708,13 zł. netto (brutto 8.251 zł.),
- 3) zakup materiałów do zabezpieczenia tymczasowego w kwocie netto 739.97 zł. (brutto 91916 zł.),
- 4) koszt naprawy ściany szczytowej w kwocie netto 48.671,61 zł. (brutto 59.866,08 zł)
- 5) koszt ekspertyzy technicznej stanu technicznego przedmiotowego budynku wraz z określeniem zakresu niezbędnych prac jakie należy wykonać w celu doprowadzenia budynku do odpowiedniego stanu technicznego, zgodnego z prawem, w kwocie 4.050 zł.,
- 6) kwota utraconych korzyści w kwocie 20.467,86 zł. netto, na którą składa się :

- utracony czynsz najmu za luty 2012 r w kwocie 2.323,86 zł.

- utracony czynsz od marca 2012 r. do września 2012 r. (po 2.592 zł.) w

kwocie 18.144 zł.

Zdaniem powoda szkodę tę poniósł na skutek działania strony pozwanej, przez uszkodzenie ściany szczytowej magazynu na skutek wjechania przez kierowcę zbyt dużym samochodem, co spowodowało urwanie się ściany. Zdarzenie miało miejsce w dniu 4 lutego 2012 r. Strona pozwana J. P. prowadząca działalność gospodarczą pod firmą (...)J. P. z siedzibą w P. wniosła o oddalenie powództwa zarzucając, że za powstałe w dniu 4 lutego 2012 r. zdarzenie odpowiedzialność ponosi strona powodowa.

Równocześnie pozwana wystąpiła z powództwem wzajemnym o zapłatę od powoda kwotę 112.078,19 zł.

Na kwotę tę składają się:

- 1) kwota 48.000 zł. – wartość całkowicie zniszczonego samochodu marki Skoda Oktawia o nr rej. (...),
- 2) kwota 27.178,19 zł. – koszt naprawy samochodu marki Mercedes Sprinter nr rej. (...),
- 3) kwota 11.900 zł. równowartość rat kredytowych za uszkodzony samochód marki Mercedes Sprinter, za luty i marzec 2012 r,
- 4) kwota 25.000 zł. tytułem zwrotu kosztów wynajmu samochodu świadczącego usługę transportową na czas naprawy samochodu marki Mercedes Sprinter.

W odpowiedzi na pozew wzajemny pozwany (z powództwa głównego to powód) wniósł o oddalenie powództwa zarzucając, że powództwo wzajemne nie wykazuje że za powstałe w dniu 4.02.2012r. zdarzenie winę ponosi powód z pozwu głównego, że wysokość dochodzonego odszkodowania nie jest udokumentowane oraz podniósł, że z tytułu zaistniałego zdarzenia powód z powództwa wzajemnego otrzymał odszkodowanie od ubezpieczyciela, ale nie ujawnia za co w jakiej wysokości.

### ***Sąd ustalił co następuje:***

W dniu 1 marca 2006 r. strony zawarły umowę najmu, którego przedmiotem był magazyn o pow. 648 m<sup>(( 2))</sup> będący w użytkowaniu GS SCh położony w J. na działce nr (...), z przeznaczeniem na prowadzenie warsztatu napraw pojazdów samochodowych i motocykli oraz warsztatu wulkanizacyjnego przez firmę (...). W godzinach południowych dnia 4 lutego 2012 r. Straż Pożarna zawiadomiła Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w R. o zawaleniu się częściowo budynku położonego na działce nr (...) w J., stanowiącego własność Gminnej Spółdzielni (...) w J.. Przybyli na miejsce zdarzenia inspektorzy PINB w trakcie oględzin stwierdzili, że w części ściany szczytowej, w której znajdowały się wrota wjazdowe, zawaliła się ściana, uszkadzając zaparkowane samochody przed tą ścianą oraz samochód ciężarowy marki Mercedes, który znajdował się naczepą wewnątrz budynku, a ciągnikiem siodłowym (kabiną kierowcy) na zewnątrz.

Na kabinie tej widoczne były elementy żelbetowego nadproża oraz gruzu z zawalanej ściany. Na miejscu była Policja.

Dla przedmiotowego budynku prowadzona była księga obiektu budowlanego, prowadzone były roczne oraz pięcioletnie okresowe kontrole stanu technicznego sprawności obiektu.

Przed zaistniałym zdarzeniem tj. 4.02.2012 r. ostatni przegląd pięcioletni miał miejsce 4.04.2009 r, natomiast ostatni roczny przegląd dokonany był 26.07.2011 r. W trakcie przeglądów stwierdzono dobry stan budynku.

Na podstawie zeznań świadków J. K., W. C., R. Z., A. W., J. L. i A. P. – na rozprawie w dniu 17 lutego 2014 r. oraz R. Z. na rozprawie w dniu 17 października 2014 r. Sąd ustalił że nikt nie widział zdarzenia oderwania się ściany, nie słyszał odgłosów uderzenia, a kierowca samochodu był poza miejscem zdarzenia.

Sąd dał wiarę świadkom, gdyż ich zeznania były konsekwentne.

Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie złożonych do akt dokumentów dołączonych do pozwu, które nie budziły zastrzeżeń. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego na okoliczność co było bezpośrednią przyczyną zawalenia się ściany budynku. W opinii z dnia 14 kwietnia 2014 r. biegły stwierdził, że na podstawie materiału dowodowego zebranego w sprawie oraz dokonanej wizji lokalnej w sposób jednoznaczny nie można ustalić przyczyn zawalenia się ściany budynku. Można jedynie domniemywać że naczepa po rozładunku zwiększyła swoją objętość w otworze bramowym.

Niska temperatura (w dniu zdarzenia było  $-20^{\circ}$ ), nie miała wpływu na zawalenie się ściany, a wręcz przeciwnie, zamrznięta woda szczelnie wiąże pustaki. Bez czynnika zewnętrznego i podmuchu wiatru (ssanie wiatru) nie jest możliwe spadnięcie daszku wraz z nadprożem, bez naruszania podparcia, tj. murowanej ściany w przedmiotowym przypadku z pustaków.

Biegły poddał w wątpliwość celowość wjechania do magazynu takim dużym samochodem.

W opinii uzupełniającej wydanej w odpowiedzi na zarzuty stron biegły podtrzymał swoją opinię i dodatkowo wyjaśnił, że nie może wypowiedzieć się na temat samochodu, ponieważ go nie widział.

Zwrócił jednak uwagę, że na fotografii widać iż na zewnątrz budynku na ciągniku a nie naczepie znajduje się gruz, takie skutki spowodowane są wyłącznie działaniem siły podstawy środka magazynu na nadproże bramy wjazdowej. Na rozprawie w dniu 25 sierpnia 2014 r. biegły M. C. podtrzymał swoją opinię.

Sąd dał wiarę opinii biegłego.

**Sąd zważył co następuje:** Jak ustalono wyżej, nie jest możliwe ustalenie w sposób jednoznaczny, co było bezpośrednią przyczyną zawalenia się ściany.

Z powództwa głównego. Strony zawarły umowę najmu, w dniu 1 marca 2006 r.

W § 4 pkt 3 tej umowy strony ustaliły, że najemca jest zobowiązany do naprawienia szkód powstałych w lokalu z jego winy. W trakcie postępowania powód nie wykazał że do szkody doszło na skutek działania najemcy. Zawalenie się ściany nie nastąpiło z nienależytego wykonania zobowiązania.

Stosownie do treści art. 471 kc dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Brak jest podstaw do odpowiedzialności pozwanego z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania wynikającej z art. 471 kc. W sprawie brak jest też podstawy odpowiedzialności najemcy za szkodę wynikłą z czynu niedozwolonego.

Zgodnie z art. 415 kc, kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, zobowiązany jest do jej naprawienia. W niniejszej sprawie po stronie najemcy nie zachodzi wina (umyślna lub nieumyślna) za zawalenie się ściany budynku wynajmowanego magazynu.

Skoro, jak wykazano, pozwany najemca nie ponosi winy za szkodę powstałą w mieniu wynajmowanego powoda nie ma obowiązku do naprawienia szkody.

Z powództwa wzajemnego.

Stosownie do treści art. 662 § 1 kc wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu.

Jak wykazano wyżej, wynajmujący (pozwany z powództwa wzajemnego) wydał najemcy budynek w stanie nie budzącym zastrzeżeń. Wynika to z protokołów kontroli okresowej budynku przez Powiatowy Nadzór Budowlany i ekspertyzy rzeczoznawcy budowlanego.

Wynajmujący wywiązał się wobec najemcy z obowiązku utrzymania przedmiotu najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku. Zgodnie z art. 472 kc jeżeli ze szczególnego przepisu ustawy albo czynności prawnej nie wynika nic innego, dłużnik odpowiedzialny jest za niezachowanie należytej staranności.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że wynajmujący zachowywał należyłą staranność w utrzymaniu budynku w dobrym stanie technicznym.

Nie zachodzi więc odpowiedzialność wynajmującego do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, wynikające z przepisu art. 471 kc.

W sprawie nie zachodzi również odpowiedzialność wynajmującego za powstałą szkodę wynikłą z czynu niedozwolonego, tj. art. 415 kc.

Budynek w dobrym stanie technicznym był w całości wynajęty przez najemcę – powoda z pozwu wzajemnego.

Stosownie do treści art. 666 § 1 kc najemca powinien przez czas trwania najmu używać rzeczy najętej w sposób w umowie określony, a gdy umowa nie określa sposobu użytkowania – w sposób odpowiadający właściwościami i przeznaczeniem rzeczy. Tak więc za właściwą organizację pracy ludzi i samochodów w wynajętym budynku odpowiadał najemca, a wynajmujący nie mógł mu wyrządzić szkody ze swojej winy, zgodnie z art. 415 kc.

W tym stanie rzeczy Sąd oddalił pozew główny i pozew wzajemny.

O kosztach Sąd orzekł w myśl art. 100 kpc.

## ZARZĄDZENIE

- (...)

(...)