

Sygn. akt I ACa 450/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 września 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jarosław Marek Kamiński (spr.)
Sędziowie	:	SA Jadwiga Chojnowska SO del. Grażyna Wołosowicz
Protokolant	:	Izabela Lach

po rozpoznaniu w dniu 30 września 2015 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. K.**

przeciwko **M. G.**

**o zapłatę**

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 4 grudnia 2014 r. sygn. akt I C 123/14

**I. oddala obie apelacje;**

**II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego 2.565 złotych tytułem zwrotu części kosztów procesu drugiej instancji.**

(...)

## UZASADNIENIE

Powód A. K. wniósł o zasądzenie od pozwanego M. G. kwoty 75.968,20 zł, na którą to kwotę składały się: 13.425 zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, w związku z przechowywaniem na niej licznych ruchomości zarówno w budynku, jak i na posesji wokół, 46.543,20 zł z tytułu odszkodowania za stratę w postaci utraconych korzyści, które byłyby w stanie osiągnąć mając możliwość wynajęcia całej powierzchni magazynowej i 16.000 zł tytułem odszkodowania za wady fizyczne rzeczy (uszkodzona instalacja c.o.).

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa. Podnosił, że pomimo prób odzyskania rzeczy ruchomych, to powód nie chciał ich wydać, wskazując, że nabył je łącznie z całą nieruchomością. Zaprzeczył też, że sprzedając nieruchomość, zapewnił powoda o prawidłowości działania instalacji c.o.

Wyrokiem z dnia 4 grudnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Białymstoku zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 800 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 26 września 2012 r.; oddalił powództwo w pozostałym zakresie; zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Orzeczenie to zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

W dniu 9 stycznia 2009 r. M. G. i A. K. zawarli pisemną umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, położonej w S. przy ul. (...), zabudowanej pawilonem dwukondygnacyjnym (220 m<sup>2</sup> na pierwszym poziomie i 140 m<sup>2</sup> na drugim poziomie). Ustalono, że przyrzeczona umowa sprzedaży zawarta zostanie do dnia 25 sierpnia 2009 r.

W oparciu o porozumienie stron, powód objął we władanie tą nieruchomością, uzyskując klucze i rozpoczynając jej przystosowywanie do swoich potrzeb (prowadzenie działalności gospodarczej z zakresu produkcji i sprzedaży mebli). W trakcie prac zorientował się, że znajdująca się w magazynie instalacja c.o. nie spełnia swego przeznaczenia. Wobec trudności z uzyskaniem kredytu na zakup nieruchomości, nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej w ustalonym terminie, ale w dniu 4 września 2009 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną sprzedaży tej nieruchomości, zastrzegając, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta najpóźniej do dnia 3 marca 2010 r.

W związku z roszczeniami pozwanego, który domagał się od powoda zapłaty 10.000 zł z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości, strony ostatecznie w dniu 7 września 2009 r. zawarły umowę najmu zajętych przez powoda powierzchni magazynowych.

Do zawarcia umowy przyrzeczonej doszło zaś w dniu 21 września 2009 r. (akt notarialny Rep. (...)).

Strony uzgodniły też, że pozwany odbierze swoje rzeczy pozostawione na przedmiotowej nieruchomości, po użyczeniu transportu przez powoda. Do tego jednak nie doszło, w związku z czym w październiku 2009 r. pozwany zorganizował własny transport, ale wówczas powód wydał mu jedynie część rzeczy (klatki dla królików). Zażądał jednocześnie częściowego zwrotu kosztów związanych z naprawą centralnego ogrzewania. Przy kolejnej próbie zabrania rzeczy, powód ponownie odmówił ich wydania, twierdząc, że nabył je wraz z nieruchomością. Dlatego też w dniu 15 czerwca 2010 r. pozwany wezwał powoda do wydania rzeczy pozostawionych na nieruchomości. Powód w pismach z 22 czerwca 2010 r. i 16 lutego 2011 r. podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko, podnosząc, że pozwany miał możliwość dysponowania swoimi rzeczami do dnia 21 września 2009 r.

W związku z tym, M. G. w dniu 1 września 2010 r. wniósł przeciwko powodowi oraz jego małżonce E. K. pozew o wydanie rzeczy ruchomych, pozostawionych na nieruchomości będącej przedmiotem umowy sprzedaży z dnia 21 września 2009 r. oraz o zasądzenie kwoty 10.000 zł tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości za okres od 9 czerwca do 21 września 2009 r. W odpowiedzi na pozew małżonkowie K. kwestowali obowiązek zwrotu rzeczy pozostawionych na zakupionej przez nich nieruchomości. W toku procesu A. K. w piśmie z dnia 13 czerwca 2011 r. wyraził wolę wydania pozostających na posesji ruchomości. Do ich protokolarnego wydania doszło w dniu 22 listopada 2011 r. Wyrokiem z dnia 8 grudnia 2011 r. Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim zasądził od A. i E. M. małżonków K. na rzecz M. G. kwotę 8.041 zł stanowiącą równowartość rzeczy ruchomych, którymi rozporządził A. K. (sygn. akt I C 299/10).

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo zasługuje jedynie na częściowe uwzględnienie.

Wstępnie wskazał, że wprawdzie z prawa własności co do zasady wynikają uprawnienia do korzystania z rzeczy i pobierania pożytków, a stan w którym właściciel nie może korzystać z rzeczy, prowadzi do uszczerbku w sferze jego interesów majątkowych, tym niemniej zgromadzone w sprawie materiały dowodowe, a w szczególności dokumenty

sprawy I C 299/10 wskazują, że choć nieruchomości powoda była w części zajmowana przez pozostawione na niej rzeczy ruchome, tym niemniej stan taki nie był zgodny z wolą samego pozwanego. Wręcz przeciwnie starał się on odzyskać swoje rzeczy, ale to właśnie powód odmawiał ich wydania, twierdząc, że własność tych przedmiotów przeszła na niego wraz z nieruchomością. W takiej zaś sytuacji nie może domagać się wynagrodzenia za rzekomo bezumowne korzystania przez pozwanego z nieruchomości (art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. oraz 230 k.c.).

Sąd nie znalazł także podstaw do uwzględnienia roszczenia o odszkodowanie z tytułu utraconych korzyści w postaci czynszu z dzierżawy przedmiotowej nieruchomości (art. 471 k.c.). Podał, że powód nie wykazał przede wszystkim powstania szkody, ani też jej wysokości. Zdaniem Sądu, wątpliwości nasuwa samo zawarcie umowy najmu, mającej być źródłem korzyści, skoro potencjalnym najemcą miała być spółka prowadzona przez powoda i jego syna. Dodał, że nawet gdyby do szkody w opisanym postaci doszło, to brak było podstaw do przyjęcia, że istnieje związek przyczynowy pomiędzy szkodą a działaniem pozwanego. Przedmioty ruchome znajdowały się bowiem na nieruchomości powoda, wbrew woli pozwanego, a zatem nie można mu stawiać zarzutu, iż swoim zaniechaniem doprowadził do powstania wskazywanej szkody.

Za częściowo uzasadnione uznał natomiast roszczenie odszkodowawcze, mające swe źródło w niewłaściwym wykonaniu przez pozwanego zobowiązania w postaci sprzedaży nieruchomości z niespełniającą swej funkcji instalacją centralnego ogrzewania. Wskazał, że kupujący budynek ma prawo oczekiwać, że będą w nim sprawne niezbędne instalacje, w związku z czym sprzedaż w naszej strefie klimatycznej budynku z niesprawną instalacją c.o. należy uznać za niewłaściwe wykonanie zobowiązania. Mając na uwadze treść opinii biegłego rzeczoznawcy J. Z., Sąd uznał, że koszt doprowadzenia instalacji c.o. do właściwego funkcjonowania wynosił 800 zł (koszty zakupu sterownika i demontażu szczegółowo opisane w opinii) i taką też kwotę zasądził od pozwanego. O odsetkach od wskazanej kwoty orzekł na podstawie art. 481 k.c. i art. 455 k.c.

O kosztach procesu postanowił zgodnie z art. 100 zd. 2 k.p.c., obciążając nimi w całości powoda.

Wyrok ten zaskarżyły obie strony.

Powód kwestionował go w części oddalającej powództwo o zapłatę kwot; 9.294,12 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie i 46.543,20 zł tytułem odszkodowania za utracone korzyści, zarzucając Sądowi I instancji naruszenie:

1. art. 233 § 1 i 2 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie i błędne przyjęcie, że:

- nie wyrażał on zgody na wydanie pozwanemu pozostawionych ruchomości,

- umowy najmu zawarte pomiędzy nim a (...) i T. K. sp.j. były pozorne,

2. art. 230 k.c. w zw. z art. 225 k.c. przez błędne uznania, że warunkiem żądania przez właściciela wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez posiadacza z nieruchomości jest to, aby posiadacz mógł z niej korzystać w sposób efektywny,

3. art. 461 k.c. przez nierozważenie, czy był on uprawniony był do skorzystania z prawa zatrzymania ruchomości pozwanego,

4. art. 471 k.c. przez uznanie, że nie udowodnił on winy pozwanego w nienależytym wykonaniu umowy sprzedaży nieruchomości oraz związku przyczynowego pomiędzy sprzedażą nieruchomości z wadami i niemożnością jej wynajęcia,

5. art. 361 § 2 k.c. przez nieuwzględnienie tego, że niemożność wynajęcia części nieruchomości osobie trzeciej stanowi korzyść, którą mógł osiągnąć gdyby pozwany w sposób należyty wykonał umowę sprzedaży nieruchomości.

Wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku przez zasądzenie od pozwanego kwoty 54.837,32 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 26 września 2012 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu.

Z kolei pozwany zaskarżył wyrok w części uwzględniającej powództwo, zarzucając mu obrazę art. 328 § 3 k.p.c. przez pominięcie w pisemnych motywach uzasadnienia ustalenia daty, w której powód dowiedział się o wadzie centralnego ogrzewania, a w szczególności, czy wiedział o tej wadzie w dacie zawarcia umowy zobowiązującej i rozporządzającej, co w konsekwencji uniemożliwiło dokonanie oceny zasadności zgłoszonego roszczenia z punktu widzenia art. 557 § 1 k.c.

Wnosił o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w całości.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

#### **Obie apelacje nie zasługiwały na uwzględnienie.**

Nietrafny był - podniesiony w apelacji powoda - zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., polegający na dowolnej - zdaniem skarżącego - ocenie materiału dowodowego. Przy ocenie zasadności tegoż zarzutu wypada odwołać się do utrwalonych już poglądów orzecznictwa, zgodnie z którymi, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

Mając na uwadze przedstawione wyżej zasady, przyjąć należy, że Sąd I instancji nie przekroczył ram zasady swobodnej oceny dowodów wyrażonej w art. 233 § 1 k.p.c. Dlatego też Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne i wnioski Sądu I instancji, zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Są one wynikiem zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego, którego ocena nie budzi zastrzeżeń.

Z ustaleń tych zaś wynika, że po zawarciu w dniu 9 stycznia 2009 r. pisemnej umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, położonej w S. przy ul. (...), zabudowanej pawilonem dwukondygnacyjnym, A. K. objął władanie nad nieruchomością i stan ten trwa do dnia dzisiejszego. W dniu 4 września 2009 r. strony zawarły kolejną, ale już w formie aktu notarialnego, umowę przedwstępną sprzedaży tej nieruchomości, a do zawarcia umowy przyrzeczonej doszło w dniu 21 września 2009 r. (akt notarialny Rep. (...)). Nie było również kwestionowane, że M. G. oddając powodowi we władanie nieruchomość, pozostawił na niej szereg przedmiotów ruchomych, ani też to, że podejmowane przez niego próby ich odebrania spotkały się ze sprzeciwem ze strony powoda, który utrzymywał, iż własność tych przedmiotów przeszła na niego z datą zakupu nieruchomości. W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tym dowodów w postaci pism kierowanych do siebie przez strony, m.in. także w toczącej się przed Sądem Rejonowym w Bielsku Podlaskim sygn. akt I C 299/10, nie może budzić wątpliwości również i to, że to właśnie nieprzejednana postawa A. K., który odmawiał zwrotu spornych przedmiotów ruchomych, skłoniła M. G. do wystąpienia na drogę sądową z pozwem o ich wydanie. O odmowie wydania należących do pozwanego przedmiotów, świadczą nie tylko dowody w postaci zeznań świadków, ale przede wszystkim treść pism sporządzonych przez powoda i jego małżonkę. Zarówno bowiem w piśmie z dnia 22 czerwca 2010 r. (k. 31) - zawierającego odpowiedź na wezwanie do wydania rzeczy, jak i w odpowiedzi na pozew w sprawie toczącej się przed Sądem Rejonowym w Bielsku Podlaskim (k. 26 - 31 akt sprawy I C 299/10), stanowczo nie zgadzał się na wydanie spornych przedmiotów. Dopiero w toku procesu o wydanie, w piśmie z dnia 13 czerwca 2011 r. A. K. wyraził zgodę na zwrot pozostających na jego posesji ruchomości. Ostatecznie zaś do ich protokolarnego wydania doszło w dniu 22 listopada 2011 r. Zaoferowany przez obie strony procesu materiał dowodowy był więc jednoznaczny w swojej wymowie i dawał podstawę do przyjęcia, że choć w objętym żądaniem okresie od 21 września 2009 r. do 21 listopada 2010 r. (25 miesięcy) na należące do powoda nieruchomości znajdowały się przedmioty ruchome należące do pozwanego, to jednak odbywało się to wbrew woli pozwanego i wynikało jedynie z celowego działania samego powoda, który odmawiał ich wydania.

W takiej zaś sytuacji nie było podstaw do uwzględnienia roszczeń pozwu, które A. K. wiązał z zajmowaniem części nieruchomości przez te przedmioty.

Odnosząc się do żądania pozwu, którym było wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, wywiedzione z art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 230 k.c., wskazać należy, że stosownie do art. 224 § 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Według art. 224 § 2 k.c. dopiero od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Zgodnie z art. 225 k.c. obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego. Z kolei przepis art. 230 k.c. reguluje stosunki pomiędzy właścicielem rzeczy a jej bezprawnym posiadaczem zależnym, tj. osobą, która bez tytułu prawnego włada cudzą rzeczą jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą. Przepis ten nakazuje do określonych w nim stosunków stosować odpowiednio przepisy dotyczące roszczeń uzupełniających oraz roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz.

Z zestawienia przytoczonych przepisów wynika, że roszczenie właściciela o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy może być skierowane przeciwko: posiadaczowi w dobrej wierze od momentu, w którym dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy oraz posiadaczowi w złej wierze. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości dotyczy faktycznego wykonywania czynności na nieruchomości właściciela, a zatem uwzględnia się stan faktyczny, który rzeczywiście wystąpił.

O posiadaniu i jego postaci (posiadanie samoistne, posiadanie zależne) decyduje wyłącznie sposób władania rzeczą. Przyjmuje się, że posiadanie jest stanem faktycznym przejawiającym się we władztwie nad rzeczą (*corpus possessionis*) oraz woli władania rzeczą dla siebie (*animus rem sibi habendi*). Pierwszy z tych elementów występuje wtedy, gdy dana osoba znajduje się w sytuacji pozwalającej jej na korzystanie z rzeczy w taki sposób, w jaki mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo, przy czym nie jest wymagane efektywne korzystanie z rzeczy, wystarczy bowiem sama możliwość korzystania z niej. O możliwości korzystania z rzeczy można mówić wówczas, jeżeli władający może używać rzeczy, pobierać z niej pożytki, przekształcać, a nawet ją zniszczyć. Władztwo nad rzeczą może być uznane za posiadanie, jeżeli jest stanem trwałym, podkreśla się jednak, że posiadacz może w stosunku do rzeczy przejściowo nie wykonywać władztwa, lecz na skutek tego nie traci posiadania. O posiadaniu można mówić jedynie w przypadku, gdy władanie nie napotyka skutecznego oporu osób trzecich, prowadzącego do trwałej utraty władania rzeczą.

Drugi czynnik w postaci woli władania dla siebie (*animus rem sibi habendi*) przejawia się w podejmowaniu wielu czynności wskazujących na to, że posiadacz traktuje faktyczny stosunek do rzeczy jako własną, z reguły nieograniczoną sferę dyspozycji. Przeważa przy tym obiektywne ujmowanie elementu animi, w którym o władaniu rzeczą jak właściciel albo inny uprawniony decyduje ocena otoczenia posiadającego. Nie można jednak pominąć w tej ocenie rzeczywistej woli władającego.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, wskazać należy, że w świetle ustaleń poczynionych przez Sąd I instancji, a które - o czym była już mowa na wstępie - Sąd Apelacyjny w pełni podziela, oczywistym wydaje się, że M. G. nie tylko nie miał woli władania nieruchomością powoda poprzez zajmowanie jej części w celu składowania własnych rzeczy ruchomych, ale wręcz przeciwnie stan taki miał miejsce wbrew jego woli. Nie sposób go zatem traktować jako posiadacza nieruchomości, a istniejącego stanu faktycznego traktować jako rzeczywistego korzystania ze stanowiącej od 21 września 2009 r. własność A. K. nieruchomości, położonej w S. przy ul. (...). Podkreślenia bowiem ponownie wymaga, że pozwany podejmował wielokrotne próby odebrania pozostawionych tam ruchomych składników majątku, a nie udało mu to się jedynie z przyczyn leżących po stronie powoda. Sprzecznym

zatem zarówno ze wskazanymi wyżej przepisami, ale również zasadami zdrowego rozsądku, byłoby nakładanie na pozwanego obowiązku zapłaty wynagrodzenia za rzekome korzystanie z części nieruchomości, skoro taka sytuacja została wręcz wymuszona przez samego powoda.

Brak było również podstaw do uwzględnienia apelacji powoda w części, w jakiej kwestionował rozstrzygnięcie Sądu I instancji oddalające żądanie zasądzenia odszkodowania.

Obowiązek naprawienia szkody może powstać z niewykonania lub nienależytego wykonania istniejącego zobowiązania (odpowiedzialność kontraktowa), z wyrządzenia szkody czynem niedozwolonym (odpowiedzialność deliktowa) lub w wyniku zaciągnięcia zobowiązania, w którym świadczenie polega właśnie na odszkodowaniu. Z kolei pojęcie szkody obejmuje uszczerbek, jakiego w swych dobrach lub interesach doznała określona osoba, jeśli są to dobra lub interesy prawnie chronione i co do których z mocy obowiązujących norm istnieje obowiązek jej naprawienia. Szkoda może obejmować zarówno poniesione straty (*damnum emergens*), jak i utracone korzyści (*lucrum cessans*). Za utracone korzyści uznaje się to wszystko, co nie weszło do majątku poszkodowanego, a co weszłoby, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Stratą zaś jest to, co z majątku tego wyszło, a pozostałoby w nim, gdyby nie było zdarzenia wyrządzającego szkodę.

W rozpoznawanej sprawie, powód swoje roszczenie odszkodowawcze wiązał z utratą potencjalnych korzyści z tytułu najmu przez okres zajmowania przez pozwanego jego nieruchomości, tj. *lucrum cessans*. Roszczenia z tego tytułu należało rozpatrywać w oparciu o regulujący skutki uchybień kontraktowych przepis art. 471 k.c. w zw. z art. 361 § 2 k.c. Jego konstytutywnymi warunkami, których wykazanie spoczywa na stronie domagającej się zapłaty odszkodowania, są: niewykonanie lub nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika, szkoda (zarówno co do zasady jak i wysokości) oraz adekwatny, normalny związek przyczynowy pomiędzy tą szkodą a niezgodnym z umową zachowaniem dłużnika. Na powodzie, zgodnie z art. 6 k.c., spoczywał ciężar udowodnienia wystąpienia okoliczności skutkujących powstaniem odpowiedzialności dłużnika. Brak jednej z nich stanowi zaś podstawę wyłączenia odpowiedzialności dłużnika.

O ile zatem nawet hipotetycznie przyjmując, że powód - przedkładając stosowne umowy najmu - wykazał zarówno powstanie szkody, jak i jej wysokość (choć jest to tylko założenie czysto teoretyczne, zważywszy na stan techniczny budynku, który wymagał szeregu nakładów, aby znaleźć się w stanie umożliwiającym umówione z niego korzystanie), tym niemniej z pewnością nie ma uzasadnionych racjonalnie przesłanek, aby zachowanie pozwanego rozpatrywać w kontekście niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, a tym bardziej istnienia adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy zdarzeniem, a powstałą szkodą.

Jak bowiem wynika z wyżej poczynionych rozważań, których nie ma potrzeby szczegółowo przytaczać po raz kolejny, decyzja o pozostawieniu na tak długi okres czasu przedmiotów ruchomych na posesji położonej w S. przy ul. (...), leżała wyłącznie po stronie powoda i nie była spowodowana zachowaniem (działaniem lub zaniechaniem) pozwanego. To bowiem A. K., pomimo wielokrotnych prób odzyskania tych przedmiotów przez M. G., podjął decyzję o odmowie ich zwrotu, a tym samym sam również zdecydował, że zajmowały one część jego nieruchomości. Nie można zatem pozwanemu przypisywać odpowiedzialności za następstwa okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, nie było również podstaw do uwzględnienia apelacji pozwanego, skierowanej przeciwko rozstrzygnięciu dotyczącemu odszkodowania za wady fizyczne (uszkodzona instalacja c.o.) zakupionej przez powoda nieruchomości.

Warunkiem powstania odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne sprzedanej rzeczy jest wada rzeczy zmniejszająca jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jak również wada polegająca na tym, że rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupujący albo też, jeśli rzecz została wydana kupującemu w stanie niezupełnym (art. 556 § 1 k.c.).

Treść cytowanego przepisu wskazuje, że decydujące znaczenie ma kryterium funkcjonalne związane z przeznaczeniem rzeczy oraz jej użytecznością ze względu na cel oznaczony w umowie albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia

rzeczy oraz z właściwości, o których istnieniu zapewniał sprzedawca kupującego. Obowiązkiem kupującego, poza wymaganym w określonych przypadkach obowiązkiem zbadania rzeczy, jest udowodnienie istnienia wady. Z uwagi na stan, w jakim znajdował się budynek sprzedawany przez pozwanego, sprawdzenie skuteczności zainstalowanej w nim instalacji grzewczej, było utrudnione, tym niemniej należało dać wiarę powodowi, jak i korespondującymi z jego twierdzeniami zeznaniami żony, iż pozwany zapewniał ich o sprawnym działaniu spornej instalacji. W okolicznościach niniejszej sprawy, bezspornym wydawało się także to, że instalacji tej - po zakupie nieruchomości - nie udało się uruchomić, co m.in. było jedną z przyczyn powstania późniejszego konfliktu pomiędzy stronami. Brak zaś sprawnej instalacji w budynku, wskazywał na istnienie wady fizycznej sprzedanej nieruchomości, której częścią składową jest wymieniony budynek. Tego typu wada zmniejsza jego użyteczność.

Jak wynika z twierdzeń pozwanego, kwestionował on to, że opisana wada fizyczna istniała w chwili dokonania sprzedaży nieruchomości. W tej sytuacji ze względu na treść art. 559 k.c., to na nim spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie. Dopiero wykazanie tej okoliczności, z której pozwany jako sprzedawca nieruchomości wywodzi skutki prawne, zwolniłoby go od odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne. W wyroku z dnia 27 listopada 2003 r. Sąd Najwyższy (sygn. akt III CK 115/02) przyjął, że treść normy prawnej zawartej w art. 559 k.c. uzasadnia posługiwanie się domniemaniem, że wady wynikły z przyczyny tkwiącej już poprzednio w rzeczy sprzedanej. Oznacza to, że na kupującym nie spoczywa ciężar dowodu, iż wada powstała z przyczyny tkwiącej już poprzednio w rzeczy. To na sprzedającym, który ponosi ewentualną odpowiedzialność za wady fizyczne budynku, spoczywa obowiązek wykazania, że wady te powstały po przejściu niebezpieczeństwa na kupującego. Pozwany zaś takich dowodów nie zaoferował, stąd też w pełni uzasadnione było przyjęcie przez Sąd I instancji, że ponosi on odpowiedzialność za wady sprzedanej nieruchomości.

Mając na uwadze, że nabywcy wadliwej rzeczy przysługuje wybór co do sposobu uzyskania rekompensaty od sprzedawcy, polegający na możliwości dochodzenia roszczenia odszkodowawczego na podstawie art. 471 k.c., bez równoczesnego korzystania z uprawnień przysługujących w ramach reżimu wynikającego z rękojmi, powództwo w tym zakresie co do zasady należało ocenić jako usprawiedliwione.

Nie było także podstaw do kwestionowania wysokości odszkodowania zasądzonego z tego tytułu. Sąd I instancji celem oszacowania szkody posłużył się właściwym środkiem dowodowym, a mianowicie opinią biegłego sądowego rzeczoznawcy, który posiadając ku temu wiadomości specjalne, ustalił poniesione przez powoda koszty doprowadzenia instalacji c.o. do właściwego działania na kwotę 800 zł. Treść tej opinii nie była kwestionowana przez żadną ze stron, stąd też mogła ona stanowić podstawę ustaleń czynionych przez Sąd Okręgowy.

Nie znajdując zatem podstaw do uwzględnienia zarzutów podnoszonych we wniesionych przez obie strony środkach zaskarżenia, Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 k.p.c., orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu za instancję odwoławczą orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., rozdzielając je stosunkowo między stronami - stosownie do zakresu, w jakim każda ze stron przegrała i wygrała sprawę w tej instancji.

(...)