

Sygn. akt I C 3090/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 listopada 2017 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie, I Wydział Cywilny,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Katarzyna Błęsińska-Kozłowska

Protokolant: stażystka Aleksandra Skorynko

po rozpoznaniu w dniu 7 listopada 2017 r., w O., na rozprawie,

sprawy z powództwa I. J.

przeciwko T. G. (1), M. G.

o zapłatę

I oddała powództwo;

II zasądza od powódki na rzecz pozwanych T. G. (1) i M. G. kwotę 2.434 (dwa tysiące czterysta trzydzieści cztery) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

III zasądza od powódki na rzecz pozwanego T. G. (2) kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV nakazuje ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Olsztynie kwotę z 2.307,91 (dwa tysiące trzysta siedem i 91/100) zł tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

SSR Katarzyna Błęsińska-Kozłowska

Sygn. akt **I C 3090/15**

UZASADNIENIE

Powódka I. J. ostatecznie wniosła o zasądzenie od pozwanych kwoty 23.000 zł oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu swojego roszczenia wskazała, że pozwany obraził ją, wobec czego domaga się od niego zasądzenia zadośćuczynienia w wysokości 8.000 zł, oraz zasądzenia solidarnie od pozwanych odszkodowania w kwocie 15.000 zł, z tym zastrzeżeniem że od kwoty 2.500 zł odsetek ustawowych domaga się od dnia wniesienia pozwu, zaś od kwoty 12.500 zł od dnia 19 października 2016r. Powódka domaga się odszkodowania za okres od dnia 1 sierpnia 2015r. do dnia 31 września 2016r.

Powódka wskazała, że pozwani odmawiając i utrudniając jej wykonanie przyłącza elektrycznego znajdującego się w przedsiönku budynku, w którym posiadają własność lokali spowodowali szkodę po stronie powódki w postaci konieczności uiszczania rat pożyczki oraz utraty dochodu z najmu należącego do niej lokalu. Stawiane przez pozwanych przeszkody w wykonaniu przyłącza elektrycznego w lokalu powódki skutkowały brakiem zainteresowania potencjalnych najemców lokalem powódki i uniemożliwiły jej osiągnięcie dochodu w wysokości 1300-1500 zł brutto miesięcznie. Powódka zastanawiała się również nad rozpoczęciem w lokalu działalności gospodarczej. Pozwani wymienili zamki w drzwiach do przedsiönka, w którym zlokalizowana była skrzynka elektryczna. Nadto przy podjęciu

próby wykonania przyłączenia powódka została przeprowadzona przez pozwanego, pobita i znieważona, wskutek czego zostały naruszone jej dobra osobiste.

Pozwani M. G. i T. G. (1), wnosząc o oddalenie powództwa, przyznali, że pozostają w konflikcie z powódką w przedmiocie wykonania przyłącza elektrycznego do należącego do niej lokalu. Wskazali, że znajdujący się w używanym przez nich przedsiönku licznik założyli sami na własny koszt, jednakże zaproponowali powódce dofinansowanie i sporządzenie projektu technicznego wykonania osobnego licznika w innym miejscu, umożliwiającą przyłączenie jej lokalu do energii elektrycznej. Pozwani próbowali rozwiązać problem polubownie, jednakże powódka nie zgadza się na żadne z proponowanych rozwiązań. Pozwanym zależy z kolei na zachowaniu przedsiönka na wyłączność. Pozwani podnosili również, że powódka pomija swój udział w wywołaniu konfliktu sąsiedzkiego. Zaprzeczyli, jakoby to ich działania uniemożliwiły powódce możliwość osiągnięcia dochodu z lokalu. Wskazali, że gdyby powódka w istocie chciała uruchomić lokal, nie brnęłaby od września 2015 r. w spór niweczący uzgodnienia stron oraz gotowy projekt przyłącza. W ocenie pozwanych powódka nie może czerpać dochodów z lokalu z uwagi na stan tego lokalu, w tym w szczególności przeciekający dach. Pozwani podkreślali zmienność stanowiska powódki w toku procesu, która początkowo podnosiła, że chciała w lokalu prowadzić działalność, później zaś, że chciała go wynająć. Tymczasem biznes plan powódki nie uwzględniał inwestycji w postaci remontu dachu, co może świadczyć o niedostatecznym zbadaniu przez powódkę stanu lokalu.

Sąd ustalił, co następuje:

Powódka w dniu 14 lipca 2015r. nabyła od Gminy D. lokal mieszkalny nr (...) położony w Dobrym Mieści przy ul. (...). Powódka chciała w lokalu prowadzić działalność gospodarczą wraz z koleżanką. Do lokalu nie był doprowadzony prąd, pomimo istniejącej i rozprowadzonej w lokalu instalacji. Licznik wraz ze skrzynką elektryczną umożliwiającą podłączenie lokalu powódki do instalacji znajdował się w przedsiönku prowadzącym do lokali mieszkalnych nr (...), stanowiących odrębną własność pozwanych. Pozwani zamknęli przedsiönek i wykorzystują go jako część swoich lokali. Powódka nie posiada kluczy do owego przedsiönka. Wezwała pozwaną do udostępnienia wejścia do przedsiönka, jednakże pozwana nie odpowiedziała na wezwanie.

(bezsporne; kopia aktu not. – k. 7-13, notatka urzędowa – k. 14, zawiadomienie – k. 15, odpis z KW – k. 63, zeznania świadka A. K. – k. 288, zeznania powódki – k. 337-341)

W dniu 23 września 2015r. powódka podjęła próbę wejścia do przedsiönka zajmowanego przez pozwanych wraz z pracownikiem zakładu energetycznego. Gdy wszedł on do samochodu po drabinę pomiędzy stronami wywiązała się kłótnia, podczas której pozwany wyniósł narzędzia montera i użył wobec powódki słów powszechnie uznanych za obelżywe oraz trzymał ją za ręce, co doprowadziło do skazania pozwanego wyrokiem karnym w sprawie II K 864/15 za przestępstwo znieważenia (art. 216 § 1 k.k.) oraz naruszenia nietykalności cielesnej (art. 217 § 1 k.k.). Sąd zasądził również na rzecz powódki kwotę 600 zł tytułem zadośćuczynienia. W odpowiedzi na akt oskarżenia pełnomocnik pozwanego celem przywołania gruntu zaistniałego pomiędzy stronami konfliktu wskazał na istnienie mogącego ukrócić spory projektu wykonania urządzenia pomiarowego energii elektrycznej.

(bezsporne; kserokopia akt II K 864/15 – k. 150-178, zeznania świadka – k. E. S. – k. 215-216, odpis wyroku karnego – k. 245)

W kwestię polubownego rozwiązania sporu pomiędzy stronami włączyły się władze D., jednakże bezskutecznie. Wówczas pozwani przedstawili projekt wykonania urządzenia pomiarowego w zewnętrznej części budynku, do którego powódka mogłaby podłączyć instalację elektryczną.

(bezsporne)

Powódka zamierzała wynajmować lokal, który kupiła na kredyt. W tym celu na zewnętrznej poręczy schodów, od strony ulicy wywiesiła baner informacyjny. Planowała z czynszu spłacać raty.

W okresie od 1 sierpnia 2015r. do dnia 30 sierpnia 2016r. powódka mogłaby uzyskać z najmu lokalu czynsz w wysokości ok. 2.708,33 zł (t.j. 2.500 zł rocznie).

(dowód: częściowo zeznania powódki – k. 213-214, zeznania świadka K. Z. – k. 216, zdjęcie – k. 285, opinia biegłego rzeczoznawcy mgr inż. D. K. (1) – k. 369-380)

Lokal powódki nie miał podłączenia od energii elektrycznej. Nadto wymagał remontu. W lokalu stały stare elementy mebli. Ściany wymagały remontu. Dach znajdujący się bezpośrednio nad lokalem powódki przeciekał na skutek przerw ciągłości w starym eternicie na poszyciu dachu. W czasie deszczów woda przelewała się z jej lokalu do lokalu na niższej kondygnacji, co zmusiło właściciela tego lokalu, P. R., do przeprowadzenia remontu. Pomimo jego próśb powódka nie naprawiła chociażby prowizorycznie dachu i nie podejmowała żadnych działań zmierzających do tego remontu, wskutek czego problem zalewań nie ustąpił. To z kolei spowodowało, że najemcy P. R. wypowiedzieli z nim umowę najmu. Jeszcze zanim powódka kupiła lokal nr (...), podczas deszczy na piętrze stały wiadra, które były opróżniane po napełnieniu przez pracowników Gminy D.. Odkąd powódka stała się właścicielem lokalu, nie czyniła żadnych starań o zapobieżenie przelewania wody. W lokalu powódki znajdują się ogniska pleśni, rosną grzyby. W lokalu nie wykonano również pełnej kanalizacji.

(dowód: zdjęcia – k. 181-194, 350-356, zeznania świadka P. R. – k. 290-292)

Właściciele odrębnych lokali w nieruchomości budynkowej porozumieli się w zakresie prac naprawczych i remontów części wspólnej budynku w ten sposób, że pozwani mieli samodzielnie wyremontować dach nad częścią lokali pozwanej, nie domagając się zwrotu kosztów od pozostałych właścicieli lokali. Ci zaś mieli nie rościć sobie praw do znajdującego się przed lokalami nr (...) przedsionka, zrzekając się w tym zakresie części udziałów w prawie własności nieruchomości wspólnej. Podobnie P. R. zobowiązał się do ocieplenia ściany szczytowej przy jego lokalu i lokalu powódki bez roszczeń o udział w kosztach. Powódka nie była w stanie zaakceptować faktu, że powinna samodzielnie wyremontować część dachu znajdującą się nad jej lokalem, skoro inni właściciele poczynili we własnym zakresie znaczne nakłady na części wspólne nieruchomości. W uzgodnieniach nie brała udziału powódka, która nie stawiała się na spotkania wspólnoty mieszkaniowej.

(bezsporne; zeznania świadka P. R. – k. 240-242, zeznania pozwanego – k. 341-342, zeznania pozwanej – k. 342-343)

W związku z utrzymującym się pomiędzy stronami konfliktem, który nie słabł na sile, pozwani obawiając się utraty możliwości korzystania z przedsionka na wyłączność sfinansowali wykonanie projektu wyniesienia urządzenia pomiarowego energii elektrycznej na zewnątrz budynku. Projekt był gotowy w listopadzie 2015r. Powódka powzięła wiadomość o jego istnieniu w styczniu 2016r., z treści wzajemnego aktu oskarżenia w sprawie karnej. Ponadto pozwany próbował przekazać projekt partnerowi powódki, jednakże bezskutecznie. Powódka ani jej partner nie chcieli się kontaktować z pozwanym.

(dowód: projekt – k. 251, zeznania powódki – k. 337-341, wzajemny akt oskarżenia – k. 151-153, zeznania pozwanego – k. 341-342, zeznania pozwanej – k. 342-343)

W dniu 23 września 2016r. w sprawie z powództwa I. J. przeciwko T. G. (1) i M. G. o dopuszczenie do współposiadania rzeczy wspólnej, prowadzonej pod sygnaturą I C 2122/16, na rozprawie strony zawarły ugodę, na mocy której pozwana M. G. zobowiązała się do wykonania na rzecz powódki na swój koszt układu pomiarowego energii elektrycznej do lokalu powódki zgodnie z projektem z listopada 2015r. do końca października 2016r. Powódka zobowiązała się w terminie miesiąca od wykonania układu pomiarowego przenieść bezpłatnie na rzecz M. G. swój udział w części wspólnej nieruchomości położonej przy ul. (...) w D. w części co do znajdującego się pomiędzy lokalami nr (...) korytarza. Ponadto strony poczyniły dalsze wzajemne ustępstwa w zakresie ewentualnych prac remontowych w nieruchomości wspólnej.

(dowód: ugoda sądowa z dnia 23 września 2016r. w sprawie I C 2122/16)

Pozwani wykonali warunki ugody, umożliwiające powódce założenie licznika. Mimo powyższego powódka w dalszym ciągu nie założyła swojego licznika, wskutek czego jej lokal w dalszym ciągu jest niezaopatrzony w energię elektryczną. Powódka nie przeprowadziła remontu dachu ani jakichkolwiek prac naprawczych i nie wykazała żadnej inicjatywy w powyższym zakresie. Powódka od 2014r. nie zdjęła sztyldu uprzednio funkcjonującego w lokalu solarium.

(bezsporne; przyznane przez powódkę na rozprawie w dniu 8 grudnia 2016r. – protokół k. 287 i na rozprawie w dniu 13 stycznia 2017r. – protokół k. 338, zdjęcie – k. 337, 356-359)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu w całości.

Dokonując ustaleń faktycznych w sprawie Sąd opierał się na treści złożonych do akt sprawy dokumentów i kserokopii w zakresie, w jakim ich prawdziwość nie budziła wątpliwości i nie została zakwestionowana przez strony. Sąd oparł się również na zeznaniach świadków i samych stron. Zeznania świadków Sąd ocenił jako wiarygodne. Jedynie zeznania K. Z. budzą wątpliwości Sądu. Świadek ten niewykluczone, że był zainteresowany wynajęciem lokalu, niemniej z jego zeznań wynika, że była to mocno hipotetyczna chęć wynajęcia lokalu. Świadek ten prowadzi salony gier. Trudno ocenić, w jakich relacjach pozostaje ze znaną mu wcześniej powódką i jej partnerem, który prowadzi klub w D.. O jego jedynie potencjalnym zainteresowaniu lokalem świadczy fakt, że nie znał on jego stanu, ostatecznie nie szukał lokalu w innym miejscu D. i nie wynajęła później już żadnego lokalu w tym mieście.

Powódka domagała się od pozwanych odszkodowania na zasadzie art. 415 k.c. oraz zadośćuczynienia od pozwanego na zasadzie art. 448 k.c.

Podstawą odpowiedzialności deliktowej jest wykazanie przede wszystkim winy po stronie sprawcy szkody oraz rozmiarów samej szkody. Powyższych jednak powódka nie wykazała, a zaoferowane przez nią dowody okazały się niewystarczające. Sąd uznał, że powódka nie osiągnęłaby deklarowanych dochodów z najmu lokalu nie tylko przez zważenie na brak doprowadzenia doń prądu, lecz również z uwagi na jego stan.

W zakresie stanu lokalu powódki Sąd oparł się na materiale zdjęciowym oraz korelującymi z nim zeznaniami świadka P. R.. Jednocześnie w tym zakresie Sąd omówił wiary powódce. Jej zeznania w przedmiocie dobrego stanu lokalu nr (...) położonego w D. przy ul. (...) nie znalazły poparcia w pozostałym materiale dowodowym. Wprawdzie świadek P. R. na rozprawie, na której złożył zeznania nie miał przy sobie okularów, niemniej jednak jego opis lokalu z daty jego zakupu przez powódkę odpowiadał fotografiom z k. 181, 192-194. Nadto świadek zeznał, że sam zainteresowany lokalem powódki zanim ten stał się jej własnością kilkakrotnie oglądał lokal nr (...), co spowodowało, że zdecydował się na zakup innego. Nadto na złożonych do akt sprawy zdjęciach widnieją elementy tapet, które znajdują się na aktualnych zdjęciach wyremontowanego lokalu na k. 310, 315 oraz w złożonym przez powódkę prywatnym operacie szacunkowym (k. 316 i nast.). W ocenie Sądu złożone przez powódkę zdjęcia nie obrazują rzeczywistego stanu lokalu. W końcu zły stan lokalu potwierdził sam biegły rzeczoznawca, mgr inż. D. K. (2) który przeprowadził oględziny lokalu powódki oraz wycenił możliwy do uzyskania czynsz najmu na 2.708,33 zł w okresie 13 miesięcy wskazanych w pozwie.

Sąd nie dał wiary pozwanej co do zainteresowania potencjalnych najemców jej lokalem. Przeczy temu jego stan. Wprawdzie powódka udokumentowała za pomocą fotografii (k. 182) wywieszenie banneru informacyjnego o najmie, niemniej jednak nie jest to równoznaczne z utratą dochodu z najmu. Jak wyżej już zaznaczono świadek K. Z. nie był wiarygodny w swoich zeznaniach, a był to jedyny świadek który miał potwierdzać wolę wynajęcia lokalu. Jego twierdzenia co do chęci wynajęcia lokalu w stanie ustalonym przez Sąd są niewiarygodne. Sam fakt zamiaru otwarcia lokalu budził wątpliwości Sądu. Świadek twierdził, że zamierzał wynająć lokal od pozwanej, po czym wobec rzekomej jedynej jego wady w postaci braku podłączenia prądu, nie poszukiwał już lokalu w D.. W ogóle nie zamierzał otwierać kolejnego salonu gier w D. ponieważ miał w miejscowości już kilka innych punktów.

Po wtóre należy wskazać, że za brak możliwości osiągania dochodów z lokalu powódka obwiniała pozwanych w związku z utrudnianiem przez nich wykonanie przyłączenia. W istocie, postawa pozwanych nie była wzorcowa, a

strony nie łączyły wzorowe relacje sąsiedzkie. Strony cechowały się gwałtownością i silnym temperamentem, co uniemożliwiało dojście do porozumienia czy wypracowanie kompromisu bez ingerencji Sądu. Nie sposób jednak nie zauważyć, że pomimo obustronnej gwałtowności, powódka mając możliwość ukroczenia sporu (oraz rozpoczęcia z korzystania ze swojego lokalu zgodnie z założonym przez nią przeznaczeniem) nie skorzystała z owej sposobności. Jak ustalono w sprawie, już w styczniu 2016r. w odpowiedzi na skierowany przez nią przeciwko pozwanemu akt oskarżenia powzięła wiadomość o istniejącym projekcie wykonania licznika pomiarowego. Nie podjęła inicjatywy o jego uzyskanie. Następnie działań nie podjęła też, gdy o istnieniu projektu dowiedziała się w sierpniu 2016r. od swojego pełnomocnika. Powódce w istocie nie zależało na przyłączeniu instalacji do sieci, skoro nawet po wykonaniu urządzenia pomiarowego energii elektrycznej w grudniu 2016r. w dalszym ciągu jej lokal nie posiadał zasilania i nie wykonano przyłączenia. Sama powódka z kolei kilkakrotnie w toku procesu przyznała, że pozwani wykonali warunki ugody zawartej w sprawie I C 2122/16 (wykonanie urządzenia pomiarowego). Jednocześnie nie wyrażała zgody na wielokrotne propozycje ugody ze strony pozwanej. Niezrozumiałym jest zatem kontynuowanie sporu, którego podstawy (brak możliwości przyłączenia do urządzenia poboru energii elektrycznej) odpadły.

Prawdopodobnie powódka mogłaby uzyskać czynsz z najmu, gdyby nie jej własne zaniedbania, powodujące degradację lokalu. Z tego też powodu, w ocenie Sądu, przeprowadzone dowody nie pozwalają na przyjęcie, że wyłączną winę w braku możliwości osiągnięcia czynszu najmu z lokalu jest działanie pozwanych. Jednocześnie brak dowodów umożliwiających ocenę tejże proporcji, skoro w rzeczywistości brak było potencjalnych chętnych do zawarcia umowy najmu.

Odnosząc się do żądania powódki w zakresie zadośćuczynienia od pozwanego wskazać należy, że powódka nie wykazała, aby zakres jej cierpień uzasadniał przyznanie zadośćuczynienia w kwocie wyższej, niż to wynika z orzeczenia Sądu karnego (600 zł). Wprawdzie świadek A. K. zeznała, że cała sytuacja istniejąca pomiędzy stronami spowodowała spadek nastroju po stronie powódki. Z osoby aktywnej i przedsiębiorczej stała się ona zrezygnowana, miała negatywne nastawienie. Sama powódka przy okazji składanych zeznań nie mogła powstrzymać emocji i rozplakała się. W ocenie Sądu przyznana kwota zadośćuczynienia (600 zł) w świetle zgromadzone w sprawie materiału dowodowego jest adekwatna i brak podstaw aby zasądzić na jej rzecz kwotę wyższą. Niewątpliwie konflikt sąsiedzki odbijał się negatywnie na obu jego stronach. Z okoliczności sprawy wynika tymczasem, że również zachowania powódki budziły zastrzeżenia i nie dążyła ona do rozwiązania konfliktu.

Z tych przyczyn powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., przy czym w zakresie wynagrodzenia pełnomocnika Sąd brał pod uwagę fakt, że powódka od pozwanego dochodziła odszkodowania solidarnie z pozwaną, zaś zadośćuczynienia jedynie od pozwanego. W istocie powódka w jednym pozwie domagała się dwóch odrębnych roszczeń.

Na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa koszty sądowe poniesione tymczasowo przez Skarb Państwa, a zawiązane z opinią biegłego.

SSR Katarzyna Blesińska-Kozłowska