

UZASADNIENIE

Fakty:

1. W dniu 12 maja 2016r. powódka B. B. (1) podpisała z pozwanym (...) S.A. w W. notarialną umowę deweloperską dot. zakupu lokalu mieszkalnego w ramach inwestycji (...) M.” [14-37];
 - a. Przeniesienie własności lokalu mieszkalnego zaplanowano na termin do 29 października 2017r.;
 - b. Odbiór i wydanie lokalu miały nastąpić w terminie do 01 lipca 2017r. [k. 25];
 - c. Pozwany zobowiązał się w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu odbioru lokalu usunąć uznane wady lokalu; w przypadku nie dochowania tego terminu pozwany mógł wskazać odpowiedni inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia [k. 25];
 - d. Jednocześnie powódka otrzymała od pozwanego prospekt informacyjny dot. inwestycji [k. 20].
2. Przy zawarciu ww. umowy wydano powódce dokument dot. „Standardu konstrukcji i wykończenia mieszkań dla klienta” [k. 40-47]. **Jedyna informacja jaka jest w tym dokumencie zawarta w odniesieniu do zarządzania odpadami w budynku wskazuje, że „miejsce gromadzenia odpadów zostanie wbudowane w budynek” [k. 40].**
3. Miejsce gromadzenia odpadów jest wbudowane w budynek na poziomie „-1”, zgodnie z założeniami opisanymi w pkt 2 powyżej [niesporne]. **Jednocześnie brak jest jakiegokolwiek innego dokumentu, który wypowiadałby się szerzej na temat miejsca gromadzenia odpadów, czy sposobu odbioru odpadów z budynku** [niesporne].
4. Jeszcze przed odbiorem lokalu, w dniu 14 maja 2017r. powódka podpisała z U. Z. „Zobowiązanie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego” [k. 114]. Strony zobowiązały się zawrzeć umowę najmu w dniu 07 lipca 2017r. na czas nieoznaczony.
5. Odbiór lokalu przez powódkę nastąpił w dniu 07 czerwca 2017 roku. W tym dniu powódka zgłosiła trzy kategorie uwag, co do jakości wydanego jej lokalu mieszkalnego [k. 102-103]. Po pierwsze, były to uwagi dot. szlich i tynków. Po drugie, dotyczące balkonu i tarasu. W końcu zgłosiła także uwagi dot. drzwi wejściowych [k. 103].
6. W dniu 26 czerwca 2017 roku podmiot występujący w imieniu pozwanego usunął większość usterek z pierwszej kategorii. **Pozostała wyłącznie kwestia połączenia drzwi balkonowych z tynkiem** [k. 180]. Nie zostały do tego dnia usunięte usterki z drugiej kategorii **dot. balkonu i tarasu**. Natomiast usunięto w całości usterki z trzeciej kategorii, zgłoszone w dniu 07 czerwca 2017r. [adnotacje na dokumencie z k. 180, a także zeznania świadka M. B. z dnia 02 marca 2021r., czas od 00:58:30].
7. W dniu 06 lipca 2017 roku strony podpisały notarialną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży [k. 72-99].
8. W dniu 07 lipca 2017r. powódka zawarła z U. Z. umowę najmu lokalu mieszkalnego [k. 115]. Czynsz 4000 PLN oraz 500 PLN opłat administracyjnych [zeznania świadka U. Z. z dnia 02 marca 2021r., czas od 00:26:30, 00:30:00].
 - a. **Powódka nie była gotowa aby w dniu 07 lipca 2017r. wydać lokal najemcy z powodu jego niewykończenia we własnym zakresie**, nie objętym umową którą powódka podpisała z pozwanym; **w mieszkaniu nie było także żadnych mebli** [zeznania świadka M. B., czas od 01:16:45].

b. **Natomiast usterki w lokalu nie interesowały najemcy U. Z. gdyż były drobne** [zeznania świadka U. Z., czas od 00:46:50].

c. Do wprowadzenia się najemcy do lokalu nigdy nie doszło. U. Z. nie zapłacił w związku z tym jakichkolwiek środków pieniężnych za najem ww. lokalu. **Umowa najmu została wypowiedziana na koniec 2017r.** [zeznania świadka U. Z., czas od 00:32:30, k. 116-119].

9. Do dnia 11 lipca 2017r. zostały usunięte w całości usterki zgłoszone w dniu 07 czerwca 2017r. [zeznania M. B., czas od 00:59:30].

10. **Tego samego dnia, 11 lipca 2017r. powódka zgłosiła pozwanemu nowe usterki w lokalu** w większości dotyczące balkonu i tarasu [k. 180, zeznania świadka M. B., czas od 01:01:00]. Były to drobne usterki estetyczne, nie uniemożliwiające wykończenia mieszkania przez powódkę, [zeznania świadka C., czas od 00:53:00, zeznania świadka M., czas od 00:13:45].

11. **W dniu 22 września 2017 powódka zgłosiła dalszą, nową usterekę w lokalu** – zapchany odpływ liniowy na balkonie [zeznania świadka M. B., czas od 01:03:00, k. 4v, k. 161v].

12. Pozwany nie uznał zgłoszonej usterki dot. zapchanego odpływu liniowego, wskazując że powódka źle użytkowała odpływ, był zapchany przez liście. Pomimo tego pozwany poprosił generalnego wykonawcę o udrożnienie tego odpływu [zeznania świadka (...), czas od 02:24:00];

13. **Natomiast pozostałe usterki, te które zostały zgłoszone w dniu 11 lipca 2017r., pozwany usunął w okresie do 14 listopada 2017r. [k. 182], za wyjątkiem naprawy szklanej balustrady, co nastąpiło do dnia 24 marca 2018r.** [zeznania świadka M. B., czas od 01:02:00, zeznania świadka M., czas od 00:10:10, treść wiadomości tekstowej – k. 286].

14. W dalszej kolejności od grudnia 2017r. strony prowadziły rozmowy celem ugodowego zakończenia sporu [k. 109-113].

15. W dniu 12 listopada 2018r. powódka złożyła pozwanemu oświadczenie o obniżeniu ceny towaru o kwotę 36.391,56 PLN [k. 108]. Argumentowała, że przy sprzedaży lokali mieszkalnych pozwany zapewniał kupujących o usytuowaniu pojemników na odpady wewnątrz budynku.

16. **Pojemniki na odpady są usytuowane wewnątrz budynku** [zeznania świadka (...), czas od 02:09:30, 02:15:55, 02:17:00, zeznania świadka C., czas od 00:48:08, 00:50:00, zeznania świadka S., czas od 00:17:20].

17. W dniu 26 listopada 2018r. powódka wysłała do pozwanego wezwanie do zapłaty [k. 107]. Wskazała w nim na dwa roszczenia. Pierwsze dotyczące kwoty 36.000 PLN tytułem utraconych korzyści w postaci możliwego do uzyskania czynszu najmu lokalu za okres od 07 lipca 2017r. do 24 marca 2018r., czyli do dnia kiedy „faktycznie korzystanie z lokalu stało się możliwe”. Drugie dotyczące kwoty 36.391,56 PLN, związane z oświadczeniem o obniżeniu ceny nabytego przez powódkę lokalu [patrz: pkt 15. powyżej].

18. Pozwany nie przychylił się ani do wezwania do zapłaty, ani do oświadczenia o obniżeniu ceny towaru [k. 106].

Sąd ustalił fakty na podstawie dowodów z dokumentów. W większości ich treść nie była kwestionowana przez strony. Problem pojawił się jednak w przypadku dokumentu z k. 182, na którym wskazana jest data (...) Syn powódki zeznał w toku procesu, że prawidłowa data na tym dokumencie powinna wskazywać na dzień 24 marca 2018r. [zeznania M. B., czas od 01:05:30]. Na potwierdzenie powyższego strona powodowa przedstawiła zapis wymiany korespondencji SMS-owej ze świadkiem M. [k. 286].

Niemniej w ocenie Sądu powyższa wiadomość tekstowa dowodzi jedynie, że do dnia 24 marca 2018r. pozwany naprawił na rzecz powódki szklaną balustradę. Co jednocześnie potwierdza pośrednio również, że usterki zgłaszane

przez powódkę od 11 lipca 2017r. głównie koncentrowały się w obrębie balkonu i tarasu. Nie uniemożliwiały wykończenia przez powódkę mieszkania od momentu wydania go jej przez pozwanego.

Twierdzenie powódki że dopiero 24 marca 2018r. „faktycznie korzystanie z lokalu stało się możliwe” brzmi kuriozalnie, mając na uwadze że to co pozostało do tego dnia do usunięcia jako usterka lokalu, to naprawa szklanej balustrady [patrz pkt 17 stanu faktycznego].

Natomiast powracając do treści dokumentu z k. 182, Sąd ustalił, że do daty sporządzenia tego pisma pozwany usunął wszystkie pozostałe usterki, które zostały zgłoszone od 11 lipca 2017r. i uznane przez pozwanego. Problemu odpływu liniowego Sąd nie traktuje jako prawidłowo zgłoszonej usterki przez powódkę. Wszak pozwany nie uznał jej, przetkał odpływ dla powódki wyłącznie grzecznościowo. Zaś powódka w niniejszym procesie nie przedstawiła żadnego dowodu na wykazanie jaki był powód zatkania tego odpływu, a zatem na kim spoczywała odpowiedzialność za jego udrożnienie.

Ponadto w części Sąd posiłkował się **zeznaniami świadka M. B.**. Duże znaczenie odegrały zeznania tego świadka przy ustaleniu braku adekwatnego związku przyczynowo – skutkowego pomiędzy zachowaniem pozwanego, a ewentualną szkodą powódki. Świadek zeznał, że w dacie 07 lipca 2017r. powódka nie była gotowa wydać lokalu najemcy, gdyż nie było ono przez nią wykończony, nie było też mebli; co prawda świadek dodał, że „mogli je skończyć w ciągu tygodnia”, ale czekali do ostatniego momentu aż usterki zostaną naprawione przez pozwanego na tarasie i na balkonie [czas od 01:16:45]. Powyższe zapewnienie nie ma w sprawie żadnego znaczenia. Skoro strona powodowa wystąpiła z roszczeniem odszkodowawczym, to jej obowiązkiem było wykazać, że wyłącznym powodem nie wydania lokalu najemcy było opóźnienie pozwanego w usuwaniu usterek. Z tego względu informacja kiedy powódka mogłaby ewentualnie przygotować lokal do wynajęcia jest nieistotna.

Z ustaleń w sprawie wynika, że nic nie stało na przeszkodzie, aby wykończyć mieszkanie w środku w czasie gdy deweloper usuwał usterki na balkonie czy tarasie. Opóźnienie działań powódki w tym zakresie spoczywa wyłącznie na niej i pozwany nie może z tego tytułu ponosić finansowych konsekwencji. **Sąd do chwili obecnej nie wie w jakiej dacie powódka wykończyła mieszkanie do takiego stanu, aby możliwe było jego wynajęcie i pobieranie z tego tytułu czynszu najmu.** A ustalenie tej kwestii było niezbędne w sprawie. Wszak całe roszczenie powódki w tym zakresie opiera się na założeniu, że utraciła ona w wyniku zachowania pozwanego, utracone korzyści z tytułu niemożliwości wynajęcia swojego mieszkania. Powyższe wskazuje, że niemożliwość wydania lokalu najemcy w lipcu 2017r. nie była spowodowana zachowaniem pozwanego tylko powódki. Zwłaszcza jeśli dodatkowo weźmie się pod uwagę depozycje niedoszłego najemcy tego lokalu, który zeznał, że usterki nie interesowały go, były drobne [świadek U. Z., czas od 00:46:50].

Co ważne w kwestii powyższych ustaleń zeznania świadka B. zmieniały się w toku tego samego przesłuchania.

W czasie od 01:16:45 świadek zeznał, że w dacie 07 lipca 2017r. powódka nie była gotowa wydać lokalu najemcy, gdyż nie było ono przez nią wykończony, nie było mebli; co prawda świadek dodał, że „mogli je skończyć w ciągu tygodnia”, ale czekali do ostatniego momentu aż usterki zostaną naprawione przez pozwanego na tarasie i na balkonie.

W czasie 01:56:30 świadek zeznał że nie mogli dokończyć wykończenia mieszkania w środku, bo taras był demontowany wiele razy, było dużo prac, robotnicy zostawiali narzędzia; klucze do mieszkania miał generalny wykonawca.

Ale już w czasie 02:02:20 świadek ten zeznał, że umowa najmu została podpisana z datą już od 07 lipca 2017r., bo de facto **planowali równolegle wykańczać mieszkanie, a w tym samym czasie deweloper usuwałby usterki zgłoszone w protokole odbioru lokalu.**

Kilka i kilkanaście minut wcześniej świadek zeznał, że nie można było wykończyć lokalu z winy dewelopera.

Znaczenie mają także te depozycje ww. świadka w których wskazuje, że umowa najmu z U. Z. została terminowana pod koniec 2017r. [czas od 01:19:25]. Świadek Z. potwierdził tą okoliczność [czas od 00:32:30, k. 116-119]. Powyższe

jest istotne z tego względu, że roszczenie odszkodowawcze powódki związane z utratą korzyści związanych z niewynajęciem mieszkania dotyczy czasookresu do 24 marca 2018r. Natomiast jak wynika z zeznań ww. świadka od początku stycznia 2018r. powódka nie była stroną żadnej umowy najmu spornego lokalu. Tym samym niejasne jest dlaczego twierdzi, że za okres prawie trzech miesięcy 2018r. poniosła szkodę z tytułu niewynajęcia lokalu [w wyniku zachowania pozwanego] skoro nie udowodniła, aby w tym czasie komukolwiek lokal ten chciała wynająć.

W pozostałym zakresie Sąd podchodził do zeznań ww. świadka z dużą dozą ostrożności, w większości nie dając wiary jego depozycjom. Z jednej strony należy mieć na uwadze, że są to zeznania syna powódki. Aczkolwiek, ta kwestia a priori nie dyskwalifikuje jego zeznań. Zwiększa jednak ostrożność Sądu w kwestii weryfikacji ich prawdziwości. Niemniej, co ważniejsze, świadek wielokrotnie przeczy treści dokumentów, na których się podpisał lub wpisał jakąś treść. Za każdym razem tłumaczył powyższe tym, że miał zaufanie do innych osób podpisujących się pod dokumentem, lub że został poproszony o wpisanie takiej a nie innej treści [sprzecznej – jak obecnie twierdzi świadek - ze stanem rzeczywistym].

Tak było w przypadku dokumentu z k. 180 i natłoku wewnątrz sprzecznych zapisów w jego treści. W czasie 01:39:00 przesłuchania świadek zeznał, że w dokumencie z k. 180 pod spodem oświadcza że usterki pkt 1-3 z Komentarza zostały naprawione 11 lipca 2017r., a pkt 4-11 jeszcze nie zostały zrobione [dodatkowo dodaje, że został zmuszony do przepisania usterek z pkt 1-3 wpisanych komputerowo na górze dokumentu do Komentarza, a wcześniej nie naprawionych]. Sąd nie może zgodzić się z tymi depozycjami. Zapis na dole dokumentu jest jasny, świadek oświadczył - „potwierdzam, że w dniu 11 lipca 2017r. zostały usunięte usterki”. Dalej napisał na dole dokumentu „usterki 1-3 usunięte. Pozostało 11 usterek w komentarzu, 11 lipca 2017r.”

Należy wskazać na brak logiki zeznań świadka w konfrontacji z jego własnymi zapisami na dokumencie z k. 180. Jeśli pkt 1-3, to punkty z Komentarza, a nie z góry strony, to wtedy na dole dokumentu powinno być zapisane, że pozostały do usunięcia usterki z pkt 4-11, a nie że pozostało 11 usterek.

To i wiele więcej zeznań tego świadka przedstawionych w dalszej kolejności powodują tylko, że bardzo utrudnione było odtworzenie ustaleń stron na podstawie jego zeznań, a także na podstawie treści dokumentu z k. 180. Na tyle na ile było to możliwe, Sąd odtworzył ciąg opisywanych tu zdarzeń w sposób wskazany w stanie faktycznym powyżej.

Również w przypadku dokumentu z k. 182 świadek M. B. tłumaczył, że nie oddaje on biegu rzeczywistych wydarzeń. Od 01:53:00 czasu przesłuchania zeznał, że protokół z k. 182 to nie protokół usunięcia usterek, jak mówi jego tytuł, tylko protokół ich zgłoszenia; zaś data protokołu - 14 listopada 2017r. jest nieprawdziwa, gdyż powinna być 24 marca 2018r. Wszystkie te sprzeczności miałyby wynikać z tego, że świadek miał zaufanie do osób uczestniczących w przygotowaniu tego dokumentu. Dlatego podpisał się pod nim.

Identyczny mechanizm działania świadek przedstawił w przypadku dokumentu z k. 104. W czasie 02:02:00 zeznania wyjaśnia dlaczego w dokumencie z k. 104 wpisano datę zamieszkania w lokalu dopiero od 01 września 2017r. [skoro umowa najmu lokalu datowana jest już na dzień 07 lipca 2017r.]; wskazał, że został zmuszony do wpisania, podpisania czy zadeklarowania nieprawdy, bo został o to poproszony.

Takie sytuacje oczywiście spowodowały, że zeznania świadka oceniane były z dużą ostrożnością. Większą moc dowodową miały dla Sądu wyłącznie te, których prawdziwość można było skonfrontować z innym, wiarygodniejszym dowodem.

Sąd uznał zeznania **świadka (...)** za wiarygodne. Z kluczowych kwestii świadek zeznał, że śmietnik jest tam, gdzie był projektowany od samego początku, zaś wszystkie usterki z protokołu odbioru zostały uznane za zasadne i usunięte. [02:09:30, 02:15:55, 02:17:00]. Obie kwestie nie są sporne. Świadek dodał, że później zgłoszono dalsze usterki, podczas odbioru naprawionych usterek zgłoszonych w protokole odbioru lokalu; te również zostały usunięte [02:18:15, 02:31:15]. Potem zgłoszono już tylko usterkę odpływu liniowego, której pozwany nie uznał, bo odpływ trzeba czyścić, sprzątać, a odpływ był zatkany; mimo wszystko pozwany poprosił generalnego wykonawcę o udroźnienie tego odpływu liniowego [02:19:30, 02:24:00]. Usterki odbiorowe zostały usunięte w lipcu, a kolejne były naprawiane w dłuższym

terminie; dodał, że pozwany zaproponował powódce rekompensatę, zwrotu czynszu za czas od daty odbioru lokalu do końca roku 2017r. [02:21:00]. Ta ostatnia kwestia również nie jest sporna, wynika wprost z treści pisma pozwanego z k. 106. Powódka nie przyjęła tej propozycji.

Świadek P. potwierdził, że w dokumencie na k. 180, 11 pozycji w Komentarzu to dalsze usterki zgłoszone w dniu 11 lipca 2017.; natomiast trzy punkty komputerowo wpisane w części wstępnej tego pisma zostały naprawione do 11 lipca 2017r. [00:25:00]. W pozostałym zakresie zeznania świadka nie wniosły wiele do sprawy.

Świadek C. potwierdził, że śmietnik jest tam gdzie miał być, zgodnie z projektem budowlanym [00:48:08, 00:50:00]. Zeznał również, że usterki zgłoszone przez powódkę od 11 lipca 2017r. były drobne, nie uniemożliwiające wykończenia przez nią mieszkania, były to drobne usterki estetyczne, zaś powódka mogła w lokalu zamieszkać, wykończyć je, wynająć [00:53:00].

Świadek S. zeznał spójnie z ww. świadkami, że zgodnie z projektem śmietnik od początku miał być na poziomie „-1” [00:17:20].

Świadek M. dodał do powyższego, że najbardziej pracochłonne w lokalu powódki było polerowanie szyb i balustrad na tarasie [00:07:20]. Dodał, że to z jego numeru telefonu wysłany jest sms z k. 286 [dot. naprawy balustrady szklanej do dnia 24 marca 2018r., czas od 00:10:10]. Sąd nie mógł odmówić też zasadności twierdzeniu świadka, że możliwe jest funkcjonowanie w lokalu w przypadku wad szyb i balustrad, bo nikt na tarasie nie mieszka [00:13:45].

W pozostałym zakresie zeznania ww. świadków nic nie wniosły do sprawy. Podobna sytuacja ma miejsce w przypadku zeznań świadka M. G..

Prawo:

I. Zarządzanie odpadami w budynku:

1. Pierwsze roszczenie powódki oparte jest na art. 560 § 1 k.c. i dotyczy wady lokalu mieszkalnego. W związku z tym roszczeniem powódka złożyła pozwanemu oświadczenie o obniżeniu ceny lokalu o kwotę 36.391,56 PLN [k. 108]. Treść tego oświadczenia odnosi się wyłącznie do faktu gromadzenia odpadów w miejscu wbudowanym w budynek. To rozwiązanie, wbrew zarzutowi z tego pisma, zostało zrealizowane prawidłowo, zgodnie z wolą powódki. Pojemniki na odpady są usytuowane wewnątrz budynku.

2. Z bliżej niewyjaśnionych przyczyn, wokół rozwiązania opisanego powyżej, powódka wyprowadziła dodatkowy wniosek wykraczający poza umowne porozumienie stron procesu, że dodatkowo także odbiór odpadów nastąpi poprzez zjazd śmieciarki na poziom „-1” budynku. Powódka twierdzi, że pozwany zobowiązał się nie tylko do umiejscowienia pojemników na odpady właśnie w tym miejscu, ale dodatkowo miał się zobowiązać, że odbiór odpadów przez firmę zewnętrzną będzie następował na tym samym poziomie, poprzez zjazd na poziom „- 1” budynku. Jednakże śmieciarka nie zjeżdża na ten poziom, gdyż jest zbyt duża, aby zmieścić się we wlocie pod budynkiem. Wokół tego drugiego założenia powódka zbudowała całe ww. roszczenie.

3. Powtórzmy, żeby problem gospodarki odpadami w budynku wybrzmiał wystarczająco głośno i wyraźnie - śmietnik miał być na poziomie „-1” i jest na poziomie „-1”. Jedyne syn powódki, świadek B. zeznał, jakoby osoba przekazująca informacje na temat inwestycji miała powiedzieć, że śmieciarka będzie zjeżdżała na poziom „-1” i tam odbierać śmieci [czas od 01:22:20]. Jest to jedyny dowód na okoliczność ww. roszczenia pieniężnego powódki. **Brak jest na potwierdzenie tych twierdzeń jakiegokolwiek dokumentu.** Prospekt Informacyjny nie zawiera żadnej treści dot. zarządzania odpadami w budynku [k. 49-60]. Powódka nie zgłosiła także w sprawie dowodu z przesłuchania osoby która miała takie informacje udzielić jej czy jej synowi. Natomiast oparcie całego roszczenia wyłącznie na zeznaniach syna powódka, jako na dowodzie ze słyszenia, jest niewystraszające.

4. Zatem powódka nie udowodniła, że lokal mieszkalny na wadę w zakresie sposobu gromadzenia odpadów. Roszczenie nie zostało udowodnione co do zasady. Dlatego podlegało oddaleniu w całości.
5. Nadto można wskazać, że roszczenie nie zostało również wykazane co do wysokości. Strona powodowa finalnie zrezygnowała z dowodu z opinii biegłego w tym zakresie [oświadczenie pełnomocnika powódki z rozprawy w dniu 04 marca 2021r., czas od 01:39:40, pismo z k. 338v].

II. *Usterki w lokalu [utrącone korzyści z wynajmu mieszkania]:*

1. Drugie roszczenie, w zakresie kwoty 36.000 PLN powódka oparła o art. 471 k.c., wskazując że utraciła korzyści w postaci wynagrodzenia za wynajem mieszkania, z powodu opieszałego naprawiania usterek w lokalu przez pozwanego.
2. Aby można mówić o kontraktowej odpowiedzialności odszkodowawczej muszą zostać spełnione następujące warunki:
 - 1) musi zaistnieć szkoda;
 - 2) szkoda musi być spowodowana niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania, **z zastrzeżeniem wyłączenia okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi;**
 - 3) owo "spowodowanie" musi oznaczać istnienie **adekwatnego związku przyczynowego** pomiędzy niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania a powstałą szkodą, czyli **szkoda musi być normalnym następstwem naruszenia dłużnej powinności**. Wymienione powyżej okoliczności określić należy mianem przesłanek odpowiedzialności. **Łączne ich zaistnienie w ramach określonego stanu faktycznego warunkuje powstanie odpowiedzialności**.
3. Szkoda powódki miała polegać na niemożliwości wydania lokalu najemcy, i utracie z tego tytułu czynszu najmu. Wyliczenie szkody polegało na zsumowaniu czynszu najmu który powódka mogłaby uzyskać od najemcy gdyby wydała mu lokal w terminie od 07 lipca 2017r. do dnia 24 marca 2018r., tj. 8 miesięcy pomnożone przez 4000 PLN czynszu najmu i 500 PLN opłat administracyjnych [pkt 8 stanu faktycznego]. Taka szkoda miałaby zostać spowodowana nieterminowym usuwaniem przez pozwanego usterek w lokalu.
4. Również i to roszczenie nie zostało udowodnione co do zasady i co do wysokości.
5. Rację ma powódka, że nie wszystkie usterki w lokalu zostały usunięte w terminie 30 dni, wskazanych w art. 27 ust. 5 Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 16 września 2011 r. Pozwany nie wypełnił także swoim zachowaniem normy prawnej opisanej w drugiej części tego przepisu. Pozwany nie wykazał, aby w sytuacji nie usunięcia wady w terminie 30 dni od zgłoszenia, wskazał odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Pozwany nie zrealizował swoim zachowaniem także normy z art. 561 § 2 k.c. w zw. z art. 27 ust. 6 Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.
6. Niemniej, brak jest **adekwatnego związku przyczynowego** pomiędzy zachowaniem pozwanego, a szkodą zgłoszoną przez powódkę. Innymi słowy, szkoda [w kształcie zwerbalizowanym przez powódkę] nie jest normalnym następstwem zachowania pozwanego, czyli usunięcia niektórych usterek w lokalu z opóźnieniem.
7. Sąd już wskazał na ten problem kilkakrotnie powyżej. Powódka sama jest autorką swojej szkody w kształcie przez siebie zaprezentowanym. Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że powodem nie wydania lokalu najemcy w dniu 07 lipca 2017r. był fakt, że powódka tego lokalu nie wykończyła, choć mogła to zrobić [jak wynika z zeznań jej syna zajęłoby to kilka dni]. I to jest normalna przyczyna tego, że powódka utraciła korzyść w postaci czynszu najmu. **Wyłącznie pomiędzy zachowaniem powódki, a jej szkodą istnieje adekwatny związek przyczynowo – skutkowy**. Jak ustalono w sprawie, usterki odbiorowe, w większości zostały usunięte do 26 czerwca 2017r. Z tych usterek po 26 czerwca 2017r. pozostały tylko te dotyczące tarasu i balkonu oraz kwestia połączenia drzwi balkonowych z tynkiem [k. 180]. Gdyby powódka w tym momencie przystąpiła do wykończenia

mieszkania, wedle zapewnień jej syna, zdażyłaby z tym do momentu planowanego wydania lokalu najemcy w dniu 07 lipca 2017r.

8. Następnie usterki zgłoszone przez powódkę od 11 lipca 2017r. były drobne, o charakterze estetycznym. Zlokalizowane prawie wyłącznie na balkonie i tarasie. **Powyższe potwierdził najemca powódki U. Z..** Powyższe potwierdzili świadkowie zgłoszeni przez pozwanego. **Powyższe co ważne, potwierdził także syn powódki,** który zeznał że w planie było równoległe wykańczanie mieszkania, gdy pozwany będzie usuwał usterki w lokalu. Dlaczego tak się nie stało, Sąd nie wie. Nie przedstawiono na tą okoliczność żadnej wiarygodnej argumentacji. **Sąd nie wie, kiedy powódka finalnie wykończyła mieszkanie, i czy było to w okresie od 07 lipca 2017r. do 24 marca 2018r., czyli w czasie objętym jej roszczeniem.**

9. Data końcowa tego roszczenia wymaga także dodatkowego omówienia. Przypomnijmy, powódka zwlekała z wykończeniem mieszkania i wydaniem go najemcy, z którym już miała podpisaną umowę najmu, z tego powodu, że usuwana była usterka w postaci „naprawy szklanej balustrady” [k. 286]. To była przyczyna dlaczego powódka wskazuje, że dopiero po 24 marca 2018r. „faktycznie korzystanie z lokalu stało się możliwe” [k. 107].

10. Zatem fakt usunięcia części usterek przez pozwanego po upływie 30dniowego terminu nie ma w sprawie znaczenia. To nie zachowanie pozwanego było przyczyną niemożliwości wydania lokalu najemcy. Powódka z bliżej niewyjaśnionych przyczyn uznała, że będzie zwlekać z wykończeniem i wydaniem lokalu najemcy do dnia usunięcia przez pozwanego absolutnie ostatniej, nawet najmniejszej usterki.

11. Sąd zgadza się z tym, że powódka jako nabywczyni nowego lokalu mieszkalnego ma prawo żądać, aby było jej ono oddane w stanie idealnym, lub bardzo zbliżonym do idealnego. Niemniej, jeżeli jej szkoda miałaby polegać na utracie korzyści z wynajmu mieszkania, to w tej konkretnej sprawie pozwany nie ponosi za powyższe odpowiedzialności. Powódka narzuciła sobie dość napięty grafik, którego finalnie nie zrealizowała. Zamierzała odebrać lokal, wykończyć go, doprowadzić do usunięcia wszystkich usterek i jednocześnie w tym samym czasie już wynająć ten sam lokal. Jeśli jednocześnie powódka zamierzała odwlekać wydanie lokalu do czasu usunięcia absolutnie ostatniej usterki, to taki plan był niemożliwy to zrealizowania. Wszak jeszcze przed wydaniem jej lokalu, zawarła już w maju 2017r. umowę - zobowiązanie do zawarcia umowy najmu. Lokal został jej wydany 06 czerwca 2017r. i powódka musiała najwidoczniej zakładać, że zgłosi usterki tylko raz, wyłącznie w protokole odbioru lokalu. Wszak umowę najmu lokalu podpisała z upływem dokładnie 30tego dnia od daty odbioru przez siebie mieszkania, tj. 07 lipca 2017r. [zeznania świadka B., czas od 01:11:15, 01:13:25].

12. Natomiast jak ustalono w sprawie, 11 lipca 2017r. powódka zgłosiła kolejne usterki, które pozwany miał prawo usuwać przez okres kolejnych 30 dni. Dlatego nawet gdyby zakładać, że pozwany ponosiłby odpowiedzialność odszkodowawczą w sprawie, niejasne jest dla Sądu dlaczego szkoda powódki miałaby rozpocząć swój bieg już w dniu 07 lipca 2017r. Ponadto na marginesie należy zauważyć, że z zadeklarowanym początkiem biegu roszczenia odszkodowawczego klóci się fakt, że powódka zadeklarowali że dwie osoby zamieszkają w lokalu, lecz nie od 07 lipca 2017r., a dopiero od 01 września 2017r. [k. 104]. W tej sytuacji data początkowa tego roszczenia odszkodowawczego została wskazana nieprawidłowo, nawet gdyby uznać że co do zasady pozwany ponosiłby odpowiedzialność w sprawie.

13. Ponadto powódka niezasadnie przyznaje sobie prawo do żądania odszkodowania za okres aż do 24 marca 2018r. Umowa najmu z U. Z. została terminowana pod koniec 2017r. [zeznania M. B., czas od 01:19:25]. Świadek Z. potwierdził tą okoliczność. Powyższe jest istotne z tego względu, że roszczenie odszkodowawcze powódki związane z usuwaniem usterek w lokalu przez dewelopera dotyczy czasookresu prawie do końca marca 2018r. Natomiast jak wynika z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, **od początku stycznia 2018r. powódka nie była stroną żadnej umowy najmu spornego lokalu.** Tym samym niejasne jest dlaczego twierdzi, że za okres prawie trzech miesięcy 2018r. poniosła szkodę z tytułu niewynajęcia lokalu skoro nikomu w tym czasie tego lokalu nie wynajmowała. **Strona powodowa nie udowodniła w toku procesu, z jakiego powodu powstała u niej szkoda w wyniku zachowania dewelopera za okres od początku stycznia do końca marca 2018r.**

14. W konsekwencji, również i tak część roszczenia powódki podlegała oddaleniu.

15. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 oraz § 1¹ k.p.c.

Zarządzenie: (...)