

**Sygn. akt: I C 231/18**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lutego 2020 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Rafał Kubicki
Protokolant:	sekretarz sądowy Agnieszka Grandys

po rozpoznaniu w dniu 13 lutego 2020 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa S. G.

przeciwko Gminie E.

o zapłatę

I. oddała powództwo,

II. przyznaje radcy prawnemu E. K. ze Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Olsztynie) kwotę 3.600 zł, powiększoną o podatek VAT, tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną powodowi z urzędu,

III. zasądza od powoda S. G. na rzecz pozwanej Gminy E. kwotę 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia do dnia zapłaty.

sędzia Rafał Kubicki

Sygn. akt I C 231/18

## UZASADNIENIE

Powodowie: S. G. i D. G. (1) w pozwie z 6 kwietnia 2018 r. przeciwko Gminie M. E. domagali się zasądzenia na ich rzecz kwoty 182.189,01 zł tytułem obniżenia ceny sprzedaży lokalu użytkowego położonego w budynku nr (...) w E. przy ul. (...) o wartość prac związanych z wykonaniem iniekcji krystalicznej, w celu wyeliminowania przyczyn powstawania zagrzybienia i gromadzenia się wilgoci w tym budynku. Powód twierdził o istnieniu wad budowlanych ww. obiektu, które pozwany jako sprzedawca podstępnie zataił. W uzasadnieniu podnieśli, że 10 kwietnia 2008 r. w wyniku przeprowadzenia przetargu nieograniczonego ogłoszonego przez pozwanego zostali właścicielami nieruchomości lokalowo-użytkowej (...) o powierzchni użytkowej 201,95 m<sup>(2)</sup> na działce nr (...) w E., położonej przy ul. (...) z pomieszczeniami przynależnymi o symbolach (...) o łącznej powierzchni 53,64 m<sup>(2)</sup>. Cena wynosiła 249.000 zł. W okresie użytkowania budynku zaobserwowano silne zagrzybienie ścian budynku oraz posadzki. Obiekt wymagał pilnych prac naprawczych. Wykonano roboty tynkarskie, malarskie, dokonano wymiany odcinka instalacji wodnej ze skutkiem posadzki betonowej. W ocenie powoda zachodzi dalsza potrzeba usunięcia przyczyn degradacji elementów

konstrukcyjnych budynku. By budynek był użyteczny należy jak wykonać izolację - iniekcję krystaliczną, której koszt – zgodnie z załączoną do pozwu ofertą – miały wynieść właśnie 182.189,01 zł.

W piśmie procesowym z 1 marca 2018 r. powód sprecyzował, że kwoty 182.189,01 zł dochodzi tytułem kosztów usunięcia wad budynku przy ul. (...) w E..

W piśmie procesowym z 23 października 2018 r. powód sprecyzował, że wady polegają na braku wentylacji grawitacyjnej w zamurowanej przestrzeni między budynkami nr (...), co zgłaszał pozwanej w 2012 r., a także na istnieniu niewidocznego w dacie zakupu, ujawnionego przez powoda przy okazji remontu w 2011 r., zbiornika ściekowego (szamba) biegnącego po całej szerokości i długości budynku, który zawilgacał ścianę nieczystościami, ponadto na (również wtedy ujawnionym) braku izolacji poziomej i pionowej ścian fundamentowych.

Na rozprawie w dniu 21 listopada 2019 r., a następnie również w piśmie procesowym z 31 stycznia 2020 r. (k. 288) powód zmienił podstawę prawną swojego żądania, wskazując, że żąda odszkodowania za szkodę wyrządzoną wadami rzeczy (art. 471 k.c.) po utracie uprawnień z tytułu rękojmi. Na rozprawie w dniu 21 listopada 2019 r. powód dokonał zmiany powództwa (nie modyfikując wysokości dochodzonej kwoty) w ten ponadto sposób, że wskazując sumę czynszów uzyskiwanych przez siebie w latach 2011-2012 – **57.651,78 zł** stwierdził, że taką samą sumę mógł uzyskać, a nie uzyskał, w kolejnych latach – od 2013 r. Sumę tę przedstawił jako pierwszy składnik roszczenia. Jako drugi wskazał kwotę **16.000 zł** – będącą sumą dwóch wydatków (12.000 zł i 4.000 zł) poniesionych przez niego za fakturami o numerach – odpowiednio – (...) z 1.11.2011 r. (za wykonanie prac remontowo-budowlanych, w tym tynkarskich, glazurniczych i malarskich w pomieszczeniach wewnętrznych - usługowych) i (...) z 12.06.2013 r. (za wykonanie prac remontowych: sanitarno-kanalizacyjnych, tynkarskich i malarskich). Jako trzeci składnik roszczenia – uzupełniający żądanie do sumy wskazanej w pozwie (będzie to więc kwota **108.537,23 zł**) pozostawił roszczenie zgłoszone wcześniej, a więc odszkodowanie związane z kosztem usunięcia wad budynku jako całości metodą iniekcji.

Pozwana Gmina M. E. wniosła o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu podniosła, że powód nie posiada legitymacji czynnej do wniesienia powództwa, bowiem od dnia 7 października 2011 r. nie jest właścicielem lokalu, który przekazał darowizną K. G.. Ponadto przed przystąpieniem do przetargu jego uczestnicy mieli możliwość zapoznania się z dokumentacją przetargową, w tym z operatem szacunkowym z dnia 31 lipca 2007 r., w którym rzeczoznawca majątkowy określił ogólny stan lokalu jako zły oraz zamieścił w nim dokumentację fotograficzną. Podnoszone przez powodów zastrzeżenia co do stanu technicznego nie dotyczą zbytego lokalu, a wyłącznie pomieszczeń przynależnych. Rozpoczynając adaptację piwnic do funkcji użytkowej, powodowie powinni dokonać oceny, czy taka przebudowa jest technicznie możliwa, a stan izolacji przeciwwilgociowej fundamentów i ścian wystarczający dla zachowania trwałości prac budowlanych. Powodowie ryzykownie założyli, że prace adaptacyjne piwnic, bez uprzedniego dokonania ekspertyzy budowlanej, przyniosą zakładany efekt. Akt notarialny umowy sprzedaży nigdy nie zawiera danych charakterystycznych dla ekspertyzy technicznej, której zbywca nie ma obowiązku dokonywać przy sprzedaży nieruchomości. Nieuzasadnione są również zastrzeżenia co do ceny zakupu nieruchomości, bowiem cena wywoławcza była blisko 100.000 zł niższa od ceny końcowej zaoferowanej przez powodów.. Zarzut powodów dotyczący wygórowanej ceny jest więc chybiony. Nadto nabyty lokal od lutego 2016 r. pozostaje nieogrzewany z uwagi na odłączenie od centralnego ogrzewania ze względu na zadłużenie z tego tytułu. Stan ten na pewno wpływał i wpływa na przyspieszenie zawilgocenia ścian. Z kolei piwnica znajduje się poniżej gruntu, w związku z czym istnieje wysokie prawdopodobieństwo zawilgocenia, zwłaszcza w budynkach liczących sobie 100 lat. Pozwana podniosła również, że powód nie udokumentował wydatku na kwotę 182.189,01 zł, a do pozwu załączył jedynie zapytanie ofertowe oraz ofertę złożoną w tym zakresie.

Prawomocnym postanowieniem z 18 czerwca 2018 r. w stosunku do powódki D. G. (1) pozew został odrzucony. Odtąd proces toczył się z udziałem jednego powoda.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Bezspornie właścicielem przedmiotowego obiektu, położonego przy ulicy (...) w E., przed dokonaniem jego sprzedaży na rzecz powoda i jego małżonki była Gmina M. E.. We wrześniu 2002 r. na zlecenie inwestora, tj. Urzędu Miejskiego w

E. sporządzono koncepcję adaptacji pomieszczeń w budynku mieszkalno-usługowym przy ul. (...) w E.. W dokumencie tym dokonano m.in. opisu i oceny stanu konstrukcji budynku. Wskazano, iż stan techniczny głównych elementów konstrukcyjnych budynku zezwala na adaptację wolnych pomieszczeń na 1 piętrze i poddaszu. Stwierdzono również następujące nieprawidłowości: klatka schodowa drewniana powyżej parteru w dużym stopniu zniszczona - w części przegniłe belki nośne, zużyte stopnice drewniane, wymiary schodów szerokości biegów, szerokości spoczników i wysokości stopni, a także łatwopalność konstrukcji powodują, że schody nie spełniają wymogów jak dla budynku wielorodzinnego, strop nad ostatnią kondygnacją dźwigający konstrukcję dachową w części strychowej i nad klatką schodową nie osłonięty i nie zabezpieczony pod względem przeciwpożarowym, na poddaszu przepierzenie dzielące korytarz od pomieszczeń poddaszowych drewniane, pomieszczenie sanitarne na poddaszu w bardzo złym stanie, popękane ściany grożące zawaleniem, brak izolacji termicznej w części poddaszowej przyczynia się do dewastacji pomieszczenia sanitarnego, instalacja gazowa - praktycznie w całości do wymiany ze względu na nie spełnianie obecnie obowiązujących norm, instalacja elektryczna - w części do wymiany i wykonania nowego zasilania mieszkań i lokali, w części mieszkań nie występują łazienki spełniające wymogi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne wielorodzinne (część mieszkań posiada sanitariaty poza mieszkaniem), Ekspertyza kominiarska stwierdziła brak wentylacji w kuchniach 3 mieszkań budynku oraz zaleciła potrzebę uporządkowania tego stanu, część przewodów wentylacyjnych jest wolna ale niedrożna, adaptacja pomieszczeń na 1. piętrze zasadniczo nie wiąże się z potrzebą dobudowywania przewodów, w piwnicach lokatorskich stwierdzono znaczne zawilgocenie powstałe w wyniku braku wentylacji posadzek (polepa gliniana), utrzymuje się w nich wilgoć na ścianach i stęchlizna, budynek nie posiada właściwej izolacji termicznej.

(dowód: koncepcja adaptacji pomieszczeń A. Ł. i M. Z. k. 289-297)

Lokal ten stał się w 2007 r. przedmiotem wyceny celem sprzedaży w drodze przetargu. Wartość nieruchomości lokalowej z pomieszczeniem przynależnym została określona na 149.000 zł, w tym wartość współużytkowania działki gruntu nr (...) w udziale (...) wyniosła 18.500 zł. Budynek został wybudowany na początku XX wieku. Składa się z IV kondygnacji nadziemnych z poddaszem, podpiwniczony. W budynku wyodrębniono 2 lokale użytkowe i 6 lokali mieszkalnych. Ogólny stan techniczny budynku oceniono jako średni. Stwierdzono ubytki tynku w elewacji. Dokonano również opisu lokalu użytkowego nr (...) położonego na (...) piętrze o powierzchni 201,95 m<sup>2</sup>. Lokal składał się z piętnastu pomieszczeń, był zdewastowany. Stan stolarki okiennej drewnianej oceniono jako średni. Nadto rzeczoznawca majątkowy określił ogólny stan lokalu jako zły, zaś wykończenie lokalu: poniżej standardu.

( dowód: operat szacunkowy z 31.07.2007 r. rzeczoznawcy majątkowego G. M. k. 201-2019, dokumentacja fotograficzna k. 24-29 )

Bezspornie w dniu 10 kwietnia 2008 roku powód S. G. wraz z małżonką D. G. (1), w wyniku przystąpienia do przetargu i zaoferowania najwyższej ceny, zawarł z pozwaną Gminą M. E. reprezentowaną przez M. R. – sekretarza Miasta E., w formie aktu notarialnego Rep. A Nr (...), przed notariuszem W. B., umowę sprzedaży lokalu użytkowego na własność, na rzecz małżonków. Przedmiotem umowy był lokal użytkowy oznaczony numerem porządkowym (...), składający się z dziewięciu pomieszczeń biurowych, dwóch pomieszczeń gospodarczych, dwóch korytarzy, WC i komunikacji o łącznej powierzchni użytkowej 201,95 m<sup>( 2)</sup>, usytuowany na (...)piętrze budynku nr (...) przy ulicy (...) w E., wraz z pomieszczeniami przynależnymi: trzema piwnicami (...) o łącznej powierzchni 36 m<sup>( 2)</sup>, dwoma pomieszczeniami w suterenie (...) o łącznej powierzchni 17,64 m<sup>( 2)</sup> oraz przynależnym udziałem wynoszącym (...) części we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń nie służących wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Małżonkowie S. i D. G. (1) oświadczyli, że powyższy lokal wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu kupują oraz wyjaśnili, że nabycia dokonują na prawie wspólności ustawowej, z przeznaczeniem na działalność gospodarczą prowadzoną przez S. G. pod nazwą Firma Handlowo-Usługowa (...). Według oświadczenia stron, przedmiotowy lokal wyposażony jest w instalację: elektryczną, wodociągowo-kanalizacyjną, ogrzewanie. Nieruchomość położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej. Wszelkie prace ziemne w obrębie działki wymagają poprzedzenia ich ratowniczymi badaniami archeologicznymi, na prowadzenie których należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Cena wyniosła 249.000 zł.

(akt notarialny Rep. A nr (...) k. 30-36, zeznania świadka D. G. k. 263-264)

Powód S. G. z małżonką, przed złożeniem oferty zakupu ww. nieruchomości w ramach ogłoszonego przez pozwanego przetargu, dokonali osobiście oględzin lokalu, za wyjątkiem piwnic, do których dostęp był utrudniony krzakami i zakryty deskami. Powód nie wystąpił do pozwanego o udostępnienie tych pomieszczeń do wglądu.

( dowód: zeznania świadka D. G. k. 263-264, zeznania powoda złożone w ramach przesłuchania )

Uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej ul (...) w E. wyrażono zgodę S. i D. G. (1) na przebudowę klatki schodowej na poziomie suterenu i piwnic. Koszty inwestycji ponieść mieli wyżej wymienieni.

(dowód: uchwała nr (...) z dnia 17.03.2009 r. k. 220)

Uchwałą z 28 lipca 2009 r. Wspólnoty Mieszkaniowej ul (...) w E. wyraziła zgodę właścicielom lokalu nr (...) S. i D. G. (1) na przekształcenie i zmianę sposobu użytkowania pomieszczeń piwnicznych w lokale użytkowe. Prace miały zostać wykonane we własnym zakresie i na własny koszt właścicieli.

(dowód: uchwała nr (...) z dnia 28.07.2009 r. k. 221)

Bezspornie (zarzut w odpowiedzi na pozew przyznany przez powoda w piśmie z 23 października 2018 r. k. 243) powód zaadoptował piwnice na lokale użytkowe w celu ich wynajęcia dla przedsiębiorców w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej. W tym celu zlecił wykonanie projektu technicznego i odwodnienie terenu przy budynku poprzez wykonanie dwóch studzienek rewizyjnych

Dnia 25 marca 2009 r. najemca lokalu nr (...) w przedmiotowym budynku J. B. oświadczył, iż przekazuje piwnicę (...) na rzecz S. i D. G. (1). Państwo G. oświadczyli natomiast, że w zamian przekazują pomieszczenie (...) na rzecz J. B. do celów przetrzymywania opału. Ustalono ponadto, że pomieszczenie piwnicy (...) przeznaczone zostanie na poczet wykonania klatki schodowej prowadzącej do lokalu (...).

(dowód: protokół w sprawie zamiany pomieszczeń. k. 302)

W dniu 21 września 2010 r. Starosta (...) wydał decyzję nr (...), w której po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 15 września 2010 r., zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na wykonanie robót budowlanych dla Wspólnoty Mieszkaniowej ul (...) w E. w postaci remontu elewacji i dachu budynku mieszkalno-usługowego oraz przełożenie chodnika.

( dowód: decyzja Starosty (...) nr (...) k. 48, opis architektoniczno-budowlany k. 53-55 )

W dniu 7 października 2011 r. powód S. G. z małżonką D. G. (1) przed notariuszem A. G. (1) w Kancelarii Notarialnej w P. dokonali, w formie aktu notarialnego darowizny na rzecz syna K. G. obejmującej m.in. samodzielny lokal niemieszkalny nr (...), usytuowany na (...) kondygnacji budynku przy ul (...) w E. oraz przynależnych trzech piwnic i dwóch pomieszczeń w suterenu wraz z prawami z tymi lokalem związanymi.

(dowód: akt notarialny z dnia 7.10.2011 r. Rep. (...)k. 198-200)

W dniu (...) córka powoda A. G. (2), przed notariuszem A. G. (1) w Kancelarii Notarialnej w P., działając w imieniu i na rzecz K. G. darowała sobie samej m.in. wyżej wskazany obiekt.

(dowód: akt notarialny z dnia 1.12.2015 r. Rep. (...) k. 248-252)

Następnie kolejną umową darowizny w dniu 23 grudnia 2016 r. A. G. (2) darowała powodowi S. G. tę nieruchomość.

(dowód: akt notarialny z dnia 23.12.2016 r. Rep. (...)k. 245-247)

W dniu 19 marca 2018 r. powód S. G. wspólnie z małżonką D. G. (1) skierował do Prezydenta E. i Gminy E. wezwanie do zapłaty 182.189,01 zł tytułem obniżenia wartości kupionej nieruchomości położonej przy ul. (...) w E., na skutek zagrzybienia i gromadzenia się wilgoci w pomieszczeniach budynku i związaną z tym koniecznością wykonania iniekcji krystalicznej. Wartość robót powód określił na podstawie oferty złożonej w tym zakresie przez firmę (...)

( dowód: wezwanie do zapłaty k. 19-22, k. oferta firmy (...) i zapytanie ofertowe k. 49-52, dokumentacja fotograficzna k. 56 )

Pismem z 6 kwietnia 2018 r. Wydział Planowania Przestrzennego i (...) w Urzędzie Miasta skierował prośbę do powoda o podanie informacji dotyczących zakresu i dat wykonania prac technicznych przez wspólnotę mieszkaniową, licząc od dnia, kiedy Państwo G. stali się właścicielami przedmiotowego lokalu, daty przyłączenia do sieci ciepłej i dat rozpoczęcia i zakończenia korzystania z energii ciepłej przez Państwa G. i aktualnego stanu zadłużenia na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

W odpowiedzi na pismo z dnia 6 kwietnia 2018 r. wskazano, że w 2010 r. wykonano przyłączy ciepłne, węzeł ciepłny oraz instalację wewnętrzną, rozpoczęto remont elewacji budynku i dachu budynku zgodnie z dokumentacją techniczną, w 2011 r. dokonano wymiany tynków w piwnicy oraz wymianę przyłącza kanalizacyjnego oraz studni, wymieniono częściowo instalację kanalizacyjną, w 2012 r. wykonano instalację domofonową, a w 2013 r. wykonano remont klatki schodowej budynku. Poinformowano również, że budynek od lutego 2016 r. jest odłączony od centralnego ogrzewania ze względu na zadłużenie za c.o., przy czym aktualny stan zadłużenia na dzień 11.04.2018 r. wynosił 72.023,46 zł

( dowód: pismo Urzędu Miasta E. k. 226, pismo zarządcy budynku z dnia 4.11.2018 r. k. 227 )

Pismem z 15 czerwca 2018 r. Prezydent Miasta E., odpowiadając na wezwanie powoda i jego małżonki do zapłaty kwoty 182.189,01 zł, dotyczącego wad ukrytych w lokalu użytkowym położonym w budynku nr (...) przy ul. (...) w E., uznał wezwanie za bezzasadne, w uzasadnieniu wskazując na możliwość zapoznania się z całą dokumentacją przetargową przed zakupem lokalu, w tym z operatem szacunkowym z dnia 31 lipca 2007 r., w którym rzeczoznawca majątkowy określił ogólny stan lokalu jako zły, jak również uzyskanie wszelkich informacji na temat obiektu i jego stanu technicznego u zarządcy budynku. Ponadto wskazano, iż lokal, który ma ponad 100 lat, od lutego 2016 r. jest nieogrzewany, co może wpływać na przyspieszenie zwilgocenia ścian.

(dowód: pismo Zastępcy Prezydenta Miasta E. z 15.06.2018 r. k. 228-229)

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

W ocenie Sądu powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o wszystkie powołane wyżej dowody zgromadzone w aktach sprawy, w szczególności na podstawie dokumentów złożonych przez strony postępowania, w tym umowy zawartej między stronami w formie aktu notarialnego, umów darowiwny, prowadzonej między stronami korespondencji dotyczącej ujawnionych wad lokalu, w tym wystosowanego przez powoda wezwania do zapłaty, a także złożonego operatu szacunkowego i opisów technicznych budynku. Sąd miał na uwadze, że autentyczność tych dokumentów nie była kwestionowana przez strony. Ustalając okoliczności stanu faktycznego, Sąd oparł się także na zeznaniach świadka D. G. (1) oraz powoda S. G..

Sąd pominął dowód z zeznań świadka J. N. (k. 154, 242), eksperta sporządzającego opinię prywatną na zlecenie powoda, określającej zakres i koszt usunięcia wad fundamentowych budynku przy ul. (...) w E.. W ocenie Sądu, dopuszczenie dowodu z zeznań tego świadka wkraczałoby w zakres ocen dotyczących wiadomości specjalnych, które mogą być przedmiotem wyłącznie opinii biegłego. Przesłuchanie J. N. na wskazane przez powoda okoliczności sprowadzałoby się do dokonania takich właśnie ocen, dlatego było niedopuszczalne. Powód nie zgłosił innych okoliczności, na które wnioskowany dowód miałby być przeprowadzony. Dodać należy, że mogący wynikać z zeznań

tej osoby fakt złożenia powodowi oferty na kwotę stanowiącą wartość przedmiotu sporu nie był kwestionowany przez stronę pozwaną i nie budzi wątpliwości Sądu, podobnie jak i to, że budynek – blisko 100-letni i od dziesięcioleci zapewne niepoddawany żadnym znaczącym remontów – wymagać może prac wymienionych w ofercie.

Sąd pominął również wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego (k. 154), gdyż proponowana we wniosku o jego przeprowadzenie teza dowodowa czyni ten dowód nieprzydatnym w świetle niniejszego sporu. Powód bowiem ostatecznie zmienił podstawę prawną swojego żądania i zamiast zapłaty kwoty stanowiącej równowartość obniżenia ceny zażądał od pozwanego w tej samej wysokości odszkodowania w związku z nienależytym wykonaniem zobowiązania wynikającego z zawartej umowy sprzedaży przedmiotu umowy – a więc lokalu użytkowego z przynależnościami. Teza dowodowa natomiast wskazuje, że dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa miałby być dopuszczony celem wyceny niezbędnych nakładów potrzebnych do usunięcia ukrytych wad całego budynku – braku izolacji przeciwwilgociowej fundamentów i ścian (ścian piwnicznych i parteru budynku) oraz celem ustalenia, czy wykonanie iniekcji krystalicznej od wewnątrz skutecznie usunie wady budynku jako całości. Gdyby opinia biegłego została wykonana zgodnie z tezą dowodową powoda i gdyby nawet przyniosła wnioski spodziewane przez powoda, niewykazane przez powoda ani tą opinią, ani wszystkimi pozostałymi dopuszczonymi już środkami dowodowymi byłoby: czy lokal użytkowy (a nie budynek jako całość) kupiony przez powoda od pozwanego dotknięty był w dacie sprzedaży wadą stanowiącą nienależyte wykonanie zobowiązania sprzedawcy przy uwzględnieniu wieku budynku i informacji dostępnych kupującemu przedsiębiorcy w przetargu w dacie sprzedaży oraz jaką kwotą należałoby mierzyć szkodę ewentualnie wyrządzoną powodowi w tym znaczeniu – jakie koszty powód musiałby ponieść, by doprowadzić lokal użytkowy (nie budynek jako całość) do stanu zgodnego z warunkami umowy sprzedaży. W szczególności opinia biegłego wydana zgodnie z tezą powoda nie przyniosłaby odpowiedzi na pytanie, w jakim stanie znajdował się lokal z piwnicami w dacie sprzedaży, jak postępowało bezsporne pogorszenie zawilgocenia ścian i podłóg oraz czy przyczyna tego procesu leżała w samej rzeczy sprzedanej w dacie umowy czy w niespornym fakcie odłączenia w lutym 2016 r. centralnego ogrzewania z uwagi na ogromny dług powoda za ogrzewanie (patrz pismo zarządcy nieruchomości kierowane do pozwanej Gminy z dnia 11.04.2018 r. – przedostatni akapit k. 227 i pismo Prezydenta Miasta E. do powoda z dnia 15.06.2018 r. k. 228).

W pierwszej kolejności Sąd odniósł się do zgłaszanego w odpowiedzi na pozew zarzutu braku legitymacji czynnej po stronie powoda. Sąd uznał go jednak za chybiony. Co prawda, jak wynika ze zgromadzonej w sprawie dokumentacji, powód, w dniu 7 października 2011 r., wraz z małżonką D. G. (1), dokonał darowizny rzeczowej nieruchomości na rzecz syna K. G., jednak w późniejszym czasie, tj. w dniu 23 grudnia 2016 r. została ona darowana z powrotem powodowi S. G. przez córkę A. G. (2), będącą właścicielką nieruchomości położonej przy ul. (...) w E. w okresie od dnia 1 grudnia 2015 r. Tym samym, powód w momencie wystąpienia z niniejszym powództwem był właścicielem lokalu, co uprawniało go do wystąpienia z roszczeniem przeciwko Gminie M. E.. W związku z tym, Sąd nie podzielił poglądu przeciwnego prezentowanego przez stronę pozwaną. Poza tym, skoro roszczenie powoda zostało określone ostatecznie jako odszkodowawcze z art. 471 k.c., to nie można legitymacji czynnej wiązać z aktualnymi kwestiami własnościowymi lokalu, lecz tylko z tym, czy powód był kupującym – potencjalnie mogącym doznać uszczerbku majątkowego mogącego skutkować odpowiedzialnością kontraktową sprzedawcy (w aspekcie podmiotowym). Zupełnie inną kwestią jest to, czy i jak zmiany własnościowe lokalu wpływają na zasadność samego roszczenia odszkodowawczego (w aspekcie przedmiotowym).

Przechodząc dalej, wskazać należy, iż powód pierwotnie wystąpił z żądaniem zapłaty w oparciu o przepisy dotyczące rękojmi za wady rzeczy fizycznej. Na rozprawie w dniu 21 listopada 2019 r., a następnie w piśmie procesowym z 31 stycznia 2020 r. (k. 288) powód powołał się na nową podstawę faktyczną żądania, a to na nienależyte wykonanie zobowiązania wynikającego z zawartej umowy sprzedaży nieruchomości i naprawienia wynikłej z tego szkody. Wcześniej, powód domagał się zasądzenia - obniżenia ceny zakupu. Z pisma procesowego z 31 stycznia 2020 r. wynika, że powód dochodzi odszkodowania, zdając sobie sprawę z utraty uprawnień z tytułu rękojmi. Utratę tę należy powodowi przyznać. Roszczenie o obniżenie ceny z wykrycia wady rzeczy kupionej wynika z przepisów o rękojmi za wady fizyczne rzeczy, które to roszczenia niespornie wygasły. Niezależnie od naprawienia szkody poniesionej przez kupującego na skutek tego, że zawarł umowę, nie wiedząc o istnieniu wady podlegającej zasadom rękojmi (art.

566 § 1 k.c.), kupujący może na zasadach ogólnych odpowiedzialności kontraktowej (art. 471 i nast. k.c.) dochodzić odszkodowania w pełnym zakresie. Istnieje jednakże zasadnicza różnica pomiędzy uprawnieniami z tytułu rękojmi, a uprawnieniami wynikającymi z art. 471 k.c. Dla zastosowania odpowiedzialności z art. 471 k.c. koniecznym jest wykazanie przesłanki szkody, podczas gdy przy odpowiedzialności z tytułu rękojmi uprawniony zobowiązany jest jedynie do wykazania istnienia wady zakupywanego przedmiotu i ewentualnie zakresu obniżenia ceny.

Zostało przyznane przez powoda na rozprawie i w piśmie procesowym z 31 stycznia 2020 r., że powód nabył lokal użytkowy jako przedsiębiorca, co więcej – jako technik budownictwa, a co jeszcze więcej – jako kupiec trudniący się stale najmem powierzchni użytkowych – i właśnie w celu wynajmowania spornych powierzchni innym przedsiębiorcom, zarówno w odniesieniu do lokalu głównego, jak i w odniesieniu do piwnic, które powód adaptował na długo po zakupie na osobne lokale użytkowe. Pozwana gmina – sprzedająca stale lokale użytkowe w ramach przetargów – również działa w ramach prowadzonej przez siebie w tym zakresie działalności gospodarczej. Na gruncie kodeksu cywilnego w brzmieniu obowiązującym dla daty zawarcia spornej w tej sprawie umowy sprzedaży - z art. 563 § 2 k.c. wynika, że w przy sprzedaży między osobami prowadzącymi działalność gospodarczą utrata uprawnień z tytułu rękojmi następuje, jeżeli kupujący nie zbadał rzeczy w czasie oraz w sposób przyjęty przy rzeczach tego rodzaju i nie zawiadomił niezwłocznie sprzedawcy o dostrzeżonej wadzie, a w wypadku gdyby wada wyszła na jaw dopiero później - jeżeli nie zawiadomił sprzedawcy niezwłocznie po jej wykryciu.

W tym przypadku, nawet przy uwzględnieniu kolejności wydarzeń towarzyszących spornemu zakupowi – przedstawionych przez powoda i jego żonę w ich zeznaniach – nie można uznać, by powód jako technik budowlany i przedsiębiorca trudniący się najmem lokali użytkowych dokonał sprawdzenia rzeczy kupowanej – i to zarówno przed zawarciem umowy, jak i w długim czasie po zawarciu. Sąd nie jest w ogóle przekonany podawanymi przez nich trudnościami – w postaci krzaków przy otworach do piwnic i w postaci desek zaijających te otwory. Bezspornie powód nie zażądał od osoby okazującej mu lokal przed zakupem odgarnięcia lub usunięcia krzaków ani zdjęcia desek. W okolicznościach tej sprawy, która dotyczy zakupu lokalu użytkowego za dość znaczą kwotę, powodowi należy przypisać de facto odstępnie od zbadania rzeczy w ogóle. Wszystko wskazuje na to, że zawilgocenie przeszkadzające powodowi było przez niego odkrywane sukcesywnie po zakupie – i to nie było w ramach badania rzeczy kupionej, lecz w ramach prowadzonych prac remontowych, które bezspornie okazały się nieskuteczne, choć sporne pozostało, czy ta nieskuteczność była wynikiem wady rzeczy istniejącej w dacie sprzedaży czy też – jak twierdzi pozwana – wynikiem zupełnego nieogrzewania lokalu od 2016 r. Te kwestie nie były objęte tezami dowodowymi powoda i pozostały przez niego nieudowodnione. Słusznie więc powód stwierdził o wygaśnięciu swych uprawnień z tytułu rękojmi.

Utrata nastąpiła zarówno w świetle art. 563 § 2 k.c., jak i wobec treści art. 568 § 1 k.c., który przewidywał 3-letni okres wygaśnięcia tych uprawnień w razie wad budynku.

Powództwo nie zasługiwało też na uwzględnienie na gruncie odpowiedzialności odszkodowawczej, będącej ostatecznie jedyną podstawą prawną wskazywaną przez powoda.

Dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi (art. 471 k.c.). Dłużnik obowiązany jest do staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju - należyta staranność (art. 355 § 1 k.c.). Uzasadnieniem odpowiedzialności dłużnika jest zatem niezachowanie należytej staranności, a więc dopuszczenie się co najmniej niedbalstwa. Zgodnie natomiast z art. 535 § 1 k.c., przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę.

Obowiązkiem powoda było wykazanie, a temu powód nie sprostał, że pozwana ponosi odpowiedzialność z tytułu przeniesienia na powoda prawa własności rzeczy wadliwej, co do której zatajono fakt zagrzybienia i gromadzenia się wilgoci w pomieszczeniach, następnie wysokość poniesionej szkody w związku z wykonanymi pracami dotyczącymi

lokalu użytkowego oraz dalszymi wymagającymi przeprowadzenia pracami zmierzającymi do osuszenia tego lokalu, a ponadto z utraconymi korzyściami.

Odpowiedzialność ta jest bowiem odpowiedzialnością na zasadzie winy, zaś do jej przesłanek należą: niewykonanie bądź nienależyte wykonanie zobowiązania, fakt poniesienia szkody w określonej wysokości oraz istnienie związku przyczynowego pomiędzy niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem zobowiązania a powstałą szkodą. Dla wykazania istnienia roszczenia z tego tytułu konieczne jest wykazanie wszystkich tych przesłanek, a w pierwszej kolejności zawinięcia ze strony pozwanej. Ciężar dowodu istnienia wyżej wymienionych przesłanek, w świetle art. 6 k.c. spoczywa na wierzycielu jako osobie, która z tychże faktów wywodzi skutki prawne.

Ocena zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz też dowodowych towarzyszących tym wnioskom, które zostały oddalone, nie daje podstaw do stwierdzenia, aby pozwana faktycznie zataiła jakiegokolwiek wady fizyczne budynku czy też informowała powoda o nieistniejących właściwościach tego budynku i aby wskutek tego powód poniósł jakąkolwiek szkodę. Co więcej, żaden wniosek dowodowy powoda nie zmierzał w istocie do wykazania, że przedmiot umowy, uwzględniając fakt, iż znajduje się w budynku blisko 100-letnim, bezspornie od dawna nieremontowanym, był w stanie niezgodnym z umową sprzedaży, a więc że pozwany niewłaściwie wykonał swoje zobowiązanie jako sprzedawca.

Przedmiotowy budynek w momencie jego sprzedaży powodowi przedstawiał średni ogólny stan techniczny, natomiast sam lokal użytkowy nr (...), położony na piętrze był w złym stanie, czego dowodzi ponad wszelką wątpliwość wydany na zlecenie pozwanego, przez rzeczoznawcę majątkowego, operat szacunkowy z 31 lipca 2007 r. Znając realia postępowań przetargowych, można z pewnością założyć, że powód miał dostęp do tego dokumentu. Co więcej, z jego zeznań wynika potwierdzenie tego, że – podobnie jak zaniechał właściwych oględzin lokalu z przynależnościami, tak i zaniechał przed zakupem sprawdzenia dokumentacji przetargowej, skupiając się wyłącznie na podpisaniu aktu notarialnego. Zdaniem Sądu nie można w takiej sytuacji zarzucić pozwanemu zatajenia stanu budynku oraz lokalu przed kupującym. Powód nie wystąpił do sprzedawcy o udostępnienie piwnic do wglądu i przystąpił bez zgłoszenia jakichkolwiek uwag w tym zakresie do przetargu. Powyższe wskazuje na to, że powód miał możliwość zapoznać się ze stanem technicznym przedmiotowego budynku i ewentualnie mógł zrezygnować z jego kupna. Powód nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń, zarówno przed kupnem nieruchomości, jak i przez okres ponad trzech lat po zakupie, a podkreślić należy ponownie, że był wówczas przedsiębiorcą budowlanym oraz kupcem zajmującym się najmem lokali, a więc profesjonalistą na równi ze stroną pozwaną. Nie żądał również żadnych dokumentów od pozwanych dotyczących zarówno samego przetargu, jak również wyceny czy innej dokumentacji związanej z budynkiem. Powód nie zwracał się także przed kupnem nieruchomości i przystąpieniem do adaptacji części lokali na lokal użytkowy o obniżenie ceny nieruchomości ani o odstąpienie od umowy.

Zdaniem Sądu, powód, jako nowy właściciel, po zawarciu umowy sprzedaży w dniu 10 kwietnia 2008 r. miał niczym nieskrępowaną możliwość dokonania oględzin oraz stwierdzenia stanu technicznego budynku, w tym również stanu technicznego piwnic oraz lokalu (...). Jak sam przyznał w swoich zeznaniach, od początku miał zamiar wynajmować zakupiony budynek i w tym celu dokonał adaptacji części pomieszczeń na lokal użytkowy. Pomimo średniego stanu technicznego budynku i złego stanu technicznego lokalu (...) powód zdecydował się na kupno nieruchomości, a następnie - tak jak już była o tym mowa - przez okres ponad trzech lat nie zgłaszał w tym przedmiocie w stosunku do pozwanych żadnych zastrzeżeń, dokonywał remontów i adaptacji lokali na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej. Powód przyznał w swoich zeznaniach, iż ocenił, że istniejący stan budynku da się naprawić. Nic w tej sprawie (łącznie z tezami towarzyszącymi oddalonemu wnioskowi dowodowemu) nie wskazuje na to, by w blisko 100-letnim budynku, od dawna nieremontowanym, istniały wady tego rodzaju, by nie były widoczne dla powoda jako profesjonalisty w dniu zakupu, a stały się widoczne w stopniu uzasadniającym żądanie obniżenia ceny lub żądania odszkodowania po kilku latach użytkowania lokalu. Ponieważ powód dokonał zakupu w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, należało oczekiwać, że jako przedsiębiorca, zajmujący się działalnością budowlaną oraz wynajmem lokali użytkowych, przyjmuje na siebie obowiązek sprawdzenia przedmiotu z należytą starannością. Ocena tej staranności jest surowsza od staranności wymaganej w stosunkach życia codziennego. Stosownie do treści art. 355 § 2 k.c. należytą staranność przedsiębiorcy w zakresie prowadzonej przez niego

działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności. Z przywołanego przepisu wynika, że przez wymaganą od przedsiębiorcy należyta staranność rozumie się zwiększone oczekiwania co do jego umiejętności, wiedzy, skrupulatności i rzetelności, zapobiegliwości, zdolności przewidywania w prowadzonej działalności gospodarczej. Obejmuje ona również znajomość obowiązujących przepisów prawa oraz skutków jego naruszenia. W istotę należytego prowadzenia działalności gospodarczej wkomponowane jest wymaganie posiadania niezbędnej wiedzy specjalistycznej, obejmującej nie tylko czysto formalne kwalifikacje, lecz także doświadczenie wynikające z praktyki zawodowej i ustalone zwyczajowo standardy wymagań (wyrok Sądu Najwyższego z 22 września 2005 r., sygn. akt IV CK 100/05; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 8 marca 2006 r., sygn. akt I ACa 1018/05). Jest przy tym oczywiste, że powód musiał wiedzieć (nie twierdzi, by było inaczej), że zakupiona nieruchomość znajduje się w stuletnim, przedwojennym budynku i że wobec tego - jak można zasadnie sądzić w świetle zasad doświadczenia życiowego - istnieje znacznie większe prawdopodobieństwo - aniżeli w przypadku budynków nowych - występowania w nim różnego rodzaju usterek technicznych. Wiadomo, że przed wojną obowiązywały zupełnie inne normy budowlane. Rolą powoda jako starannego kupującego przedsiębiorcy powinno być sprawdzenie, czy budynek odpowiada aktualnym normom budowlanym, szczególnie w zakresie izolacji ścian fundamentowych. Nic w tej sprawie nie wskazuje na to, by pozwany jako sprzedawca zapewniał powoda o tym, że budynek spełnia wszystkie wymagania wynikające z norm właściwych dla aktualnie stawianych budowli. Pomimo to powód nie żądał od pozwanych żadnej ekspertyzy technicznej i nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń dotyczących stanu technicznego budynku. Ponadto, gdy został właścicielem rzeczony nieruchomości i posiadał do niej pełny, niczym nieskrępowany wgląd (w tym wgląd do piwnic) i rozpoczął w 2011 r. adaptację piwnic do funkcji użytkowej, samodzielnie dokonał oceny stanu technicznego lokali, uznając, że taka przebudowa jest technicznie możliwa. Powód w żaden sposób nie ocenił, czy stan izolacji przeciwwilgociowej fundamentów i ścian wystarczający jest dla zachowania trwałości prac budowlanych. Powód ryzykownie założył, że prace adaptacyjne piwnic, bez uprzedniego dokonania ekspertyzy budowlanej, przyniosą zakładany efekt. Do tych stwierdzeń nie trzeba Sądowi wiedzy specjalnej – wystarczy doświadczenie życiowe i zasady logicznego rozumowania. Powód nie tylko że miał niczym nieskrępowaną możliwość dokładnego obejrzenia tego budynku, zasięgnięcia wszelkich niezbędnych dotyczących go informacji, ale nadto podczas zawierania umowy nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń dotyczących jego stanu technicznego. Można zatem zasadnie stwierdzić, że akceptował w pełni stan techniczny, w jakim ten budynek się znajdował.

W tym stanie rzeczy należy zatem stwierdzić, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości o parametrach, właściwościach i stanie technicznym w jakim budynek ten faktycznie się znajdował, a skoro tak, to nie sposób mówić o nienależyтым wykonaniu zobowiązania przez pozwanego.

Ponadto, w ocenie Sądu, powód nie wykazał szkody w wysokości 182.189,01 zł, którą sprecyzował w toku rozprawy dnia 21 listopada 2019 r. Obejmować ona miała koszty związane z koniecznością wykonania stosownych robót zmierzających do usunięcia istniejących wad budynku w wysokości 16.000 zł, koszty, które dopiero należy ponieść dla usunięcia wad nieruchomości #108 537,23# zł oraz koszty utraconego dochodu, którego powód rzekomo nie uzyskał z tytułu najmu lokali, wskutek wad nieruchomości począwszy od 2013 r. na kwotę 57.651,78 zł.#####

Przeszkodą w uznaniu kwot: 16.000 zł i 57.651,78 zł jest fakt, że powód S. G. wraz z małżonką D. G. (1) w dniu 7 października 2011 r. dokonali darowizny przedmiotu sporu na rzecz syna K. G.. Do zwrotnej darowizny doszło dopiero 23 grudnia 2016 r. To oznacza, iż powód w okresie od 7 października 2011 r. do 23 grudnia 2016 r., nie był właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Nie mógł więc w tym okresie ponieść ani podlegających refundacji w formie odszkodowania właścicielskich kosztów remontowych, nie mógł też ponieść podlegającej refundacji w formie odszkodowania utraty korzyści w postaci czynszu najmu. Słusznie ponadto zarzuca pozwany, że powód błędnie dowodził wysokość utraconych korzyści za okres od 2013 r. (bez podania daty końcowej) tylko w oparciu o sam przychód (a nie dochód, a więc bez rozliczenia kosztów) i to przy zastosowaniu uproszczonej analogii do okresów wcześniejszych. Z tych przyczyn wszelkie złożone przez powoda faktury mające dokumentować te dwie pozycje odszkodowania zostały uznane przez Sąd za nieistotne dla rozstrzygnięcia, a fakty podlegające ustaleniu nie obejmowały treści tych faktur.

W zakresie napraw koniecznych, które należałoby wykonać, powód powołał się na zapytanie ofertowe oraz ofertę złożoną przez (...), w zakresie usunięcia szkód powstałych w skutek zawilgocenia i zapleśnienia części pomieszczeń. Oferta ta, w ocenie Sądu, w żaden sposób nie stanowi miarodajnego źródła wiedzy ani dowodu wskazującego na wysokość szkody majątkowej, którą rzekomo poniósł powód. Do wartości tej pozwany nie zgłaszał wprost zastrzeżeń, jednak wobec tego, że kwestionował roszczenie powoda tak co do zasady, jak i co do wysokości, ponadto wobec tego, że kwota ta dotyczy prac obejmujących cały budynek wielolokalowy, a nie tylko sporny lokal, trudno kwotę tę uznać za bezsporną, a tym bardziej za miarodajną dla rozstrzygnięcia. Formułując wnioski dowodowe, powód postawił się niejako w roli właściciela całego budynku, a nie tylko jednego w nim lokalu. Sąd nie znalazł żadnych wyjątkowych okoliczności w tej sprawie, pozwalających na formułowanie tez dowodowych w zastępstwie powoda i na działanie dowodowe z urzędu.

Powód nie wykazał także, aby poniósł jakiegokolwiek koszty związane z naprawieniem wad budynku, w wyniku czego brak jest podstaw do uznania, iż wskutek działań pozwanego doznał on jakiegokolwiek szkody majątkowej, która uzasadniałaby zapłatę przez pozwanego na jego rzecz odszkodowania. Powód przedłożył do akt sprawy jedynie dwie faktury wskazujące na koszty poniesione w związku z robotami remontowymi w budynku. Faktury te nie są wystawione na powoda, lecz na jego syna, który był właścicielem przedmiotowej nieruchomości w tamtym czasie. Jak z tego wynika to on, a nie powód ponosił koszty dokonywanych remontów (k. 253, 254). Tym bardziej jest więc brak podstawy do uznania, że zapłata kwoty z faktur dołączonych do akt sprawy spowodowała szkodę w majątku powoda. Poza tym z faktur tych nie wynika jakie dokładnie prace zostały wykonane i czego dotyczyły tzn. jakich wad i których pomieszczeń, przy czym niewykluczone, że są to koszty, które powód poniósł adaptując pomieszczenia piwniczne na lokal użytkowy. Powód winien wykazać, że na skutek wad budynku, które istniały w dacie zawarcia umowy sprzedaży poniósł szkodę majątkową w związku z pracami wewnątrz budynku, które podejmował w celu usunięcia pleśni czy wilgoci ze ścian, czego niewątpliwie nie uczynił.

Mając na uwadze powyższe, Sąd oddalił w pkt I. powództwo na podstawie powołanych przepisów.

W punkcie II wyroku na podstawie § 8 ust. 6 w zw. § 4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz.U. 2019 r. poz. 68) Sąd przyznał radcy prawnemu E. K. ze Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Olsztynie) tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu kwotę 3.600 zł podwyższoną o kwotę podatku od towarów i usług 828 zł (wg stawki 23%).

Za podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd przyjął art. 98 k.p.c., według którego strona przegrywająca proces jest zobowiązana zwrócić jego koszty stronie wygrywającej. Na tej podstawie od powoda S. G., który przegrał proces, zasądzono na rzecz pozwanej Gminy E. zwrot kosztów w kwocie 5.400 zł (koszty zastępstwa procesowego wg stawki minimalnej wynagrodzenia adwokackiego - § 2 pkt 6 rozporządzenia MS z 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia do dnia zapłaty (pkt III wyroku).

Sędzia Rafał Kubicki