

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 września 2018 roku

Sąd Rejonowy w Braniewie I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Ewa Myślińska

Protokolant: sekr. sąd. Katarzyna Adamus

po rozpoznaniu w dniu 14 września 2018 roku w Braniewie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. S., K. S.

przeciwko Gminie M. B.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej Gminy M. B. na rzecz powodów M. S. oraz K. S. solidarnie kwotę 64 524,02 zł (sześćdziesiąt cztery tysiące pięćset dwadzieścia cztery złote 02/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 50 000 zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych) od dnia 22 października 2016 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 14524,02 zł (czternaście tysięcy pięćset dwadzieścia cztery złote 02/100) od dnia 7 września 2018 roku do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanej Gminy M. B. na rzecz powodów M. S. oraz K. S. solidarnie kwotę 10638,72 zł (dziesięć tysięcy sześćset trzydzieści osiem złotych 72/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje ściągnąć od pozwanej Gminy M. B. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Braniewie kwotę 1133 zł (jeden tysiąc sto trzydzieści trzy złote 00/100) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

V. nakazuje ściągnąć od powodów M. S. oraz K. S. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Braniewie kwotę 47,20 zł (czterdzieści siedem złotych 20/100) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

UZASADNIENIE

Powodowie małżonkowie M. S. oraz K. S. w pozwie wniesionym w dniu 24 stycznia 2017 roku domagali się zasądzenia od pozwanej Gminy M. B. solidarnie na ich rzecz kwoty 20 000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 22 października 2016 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Jednocześnie już w pozwie zastrzegli oni możliwość rozszerzenia powództwa po przeprowadzeniu postępowania dowodowego.

Swoje żądanie wywodzili oni z przepisów dotyczących rękojmi za wady rzeczy sprzedanej w postaci nieruchomości o pogorszonych warunkach geotechnicznych, zakupionej przez nich od pozwanej na cele związane z posadowieniem domu mieszkalnego. Zażądali obniżenia ceny nabycia o wartość nakładów tj. kosztów wymiany gruntu, związanych z przystosowaniem nabytej nieruchomości do celu, dla którego została zakupiona,. Podstawą prawną ich żądania był art. 560 § 1 k.c. w zw. z art. 556 § 1 k.c.

W odpowiedzi na pozew /k.48-51/ pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana zakwestionowała swoją odpowiedzialność co do zasady i wysokości. Jej zdaniem nie zachodzą przesłanki warunkujące skorzystanie przez powodów z uprawnień związanych z rękojmią za wadę rzeczy sprzedanej. W ocenie pozwanej sprzedana nieruchomości nie była dotknięta wadą, gdyż pogorszone warunki geotechniczne nie uniemożliwiają wykorzystania nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, tj. zabudową, a jedynie podnoszą jej koszt. Powołała się nadto na uwzględnienie przez nią przy wycenie sprzedawanej nieruchomości faktu jej umiejscowienia na terenie o pogorszonych warunkach geotechnicznych. Dodatkowo na poparcie stanowiska powołała się pozwana na uzyskanie przez powodów decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwolenia na budowę.

Pismem z dnia 16 sierpnia 2017 roku /k.214, jakie wpłynęło do Sadu w dniu 17.08.2018 roku/ powodowie rozszerzyli powództwo domagając się dodatkowo kwoty 46 990 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 października 2016 roku do dnia zapłaty liczonymi od kwoty 30 000 złotych oraz od dnia następnego po dniu doręczenia pozwanemu pisma zawierającego rozszerzenie powództwa do dnia zapłaty od kwoty 16 990 złotych.

Odpis pisma procesowego zawierającego rozszerzenie powództwa został pozwanej doręczony w dniu 6 września 2018 roku /k.224/.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 20 lipca 2016 roku, przed notariuszem M. W. z Kancelarii Notarialnej w B., doszło do zawarcia zapisanej w Rep. A nr 2242/2016 notarialnej umowy sprzedaży i ustanowienia hipoteki pomiędzy pozwaną Gminą M. B., a powodami – małżonkami K. i M. S.. Przedmiotem umowy było prawo własności niezabudowanych działek gruntu o nr geodezyjnym 200/43 o powierzchni 0,1329 ha, dla której Sąd Rejonowy w Braniewie prowadził księgę wieczystą nr (...), oraz o nr 200/36 o powierzchni 0,0039 ha i 200/37 o powierzchni 0,0057 ha, dla których Sąd Rejonowy w Braniewie prowadził księgę wieczystą nr (...). Wszystkie trzy działki geodezyjne stanowiły jedną nieruchomość w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, przeznaczoną, stosownie do założeń Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Sportowa- (...) z dnia 2 lutego 2005 roku Nr XXVI/131/05, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z niezbędnym zagospodarowaniem towarzyszącym, co zostało wskazane również w ogłoszeniu o przetargu. Za nabycie w/w nieruchomości powodowie uiszcili kwotę 103 534,02 złote, obejmującą cenę nabycia w kwocie 84 174 złote oraz podatek od towarów i usług przy stawce 23 % w kwocie 19 360,02 złotych. Na poczet ceny zaliczono powodom kwotę 8400 złotych, uiszczoną tytułem wadium w związku z udziałem w przetargu. Nabycia powodowie dokonali do majątku wspólnego, jako osoby nieprowadzące działalności gospodarczej, nie będąc płatnikami podatku od towarów i usług. Działki posiadały zapewniony dostęp do drogi publicznej. Podczas zawierania umowy, co wynikało z aktu notarialnego, pozwana zapewniła, że nieruchomości wolne są od długów, ciężarów, hipotek, wad prawnych, praw osób trzecich oraz ograniczeń w rozporządzaniu, a nadto że w stosunku do nich nie toczą się postępowania sądowe, ani administracyjne. Nabywcy natomiast oświadczyli, że znany jest im stan prawny i faktyczny nabywanych działek, jaki przyjmują bez zastrzeżeń. Stan ten wynikał z posiadanej wiedzy, byli ono przekonani, w tym zakresie, że działka wolna jest od krytych wad. Na nabytych nieruchomościach powodowie ustanowili hipotekę umowną na rzecz banku udzielającego im kredytu na zakup tych nieruchomości.

Nabycie w/w nieruchomości przez powodów nastąpiło w wyniku wygrania przez powoda M. S., przeprowadzonego w dniu 23 czerwca 2016 roku przez pozwaną drugiego ustnego przetargu nieograniczonego na sprzedaż tych działek, ogłoszonego pismem Burmistrza Miasta B. z dnia 12 maja 2016 roku Nr (...), do którego doszło na skutek wydania przez Burmistrza Miasta B. zarządzenia Nr (...) z dnia 15 stycznia 2016 roku w sprawie ogłoszenia wykazu nieruchomości gruntowych przeznaczonych do sprzedaży w tym trybie. Decyzję o zakupie działki powodowie podjęli na kilka dni przed tym przetargiem. Przed wzięciem w nim udziału, udali się na nieruchomość, aby ją obejrzeć. Na działce trwały wówczas prace budowlane związane z zapewnieniem do niej drogi dojazdowej, działka była częściowo rozjeżdżona, częściowo zarośnięta, nic nie wskazywało na to, że posiada pogorszone warunki geotechniczne. Nie były widoczne na niej śmieci budowlane, gruz, inne nasypy. Powodom podobała się lokalizacja działki. Powodowie zgodnie z ogłoszeniem przetargowym uiszcili wadium. Przed przetargiem powodowie, oprócz ogłoszenia przetargowego,

zapoznali się nadto z ogólnie dostępną na stronie internetowej gminy specyfikacją istotnych warunków zamówień, z której nie wynikały żadne informacje o wadzie. W specyfikacji tej znajdowała się mapka geodezyjna gruntów i ogólny opis dotyczący przeznaczenia działki na cele budowlane. Powodowie nie zostali zapoznani z innymi dokumentami, jakimi dysponowała pozwana, w szczególności nie była im znana opinia rzeczoznawcy A. R., który na zlecenie pozwanej, przed przetargiem, dokonywał wyceny działek, jakie zamierzali nabyć. Pozwana nie udostępniła tej opinii powodom, nie poinformowała, że takową dysponuje. Powodowie nie wiedzieli o jej istnieniu i o możliwości zapoznania się z nią. Rzeczoznawca przy wycenie zakupywanych przez powodów działek uwzględniał m.in. ich lokalizację, kształt, uzbrojenie, dostęp do drogi, które to cechy były pozytywne, jak również warunki posadowienia, które w tym przypadku były przez niego określone jako przeciętne. Z opinii rzeczoznawcy nie wynikało szczegółowo, z jakich przyczyn, przy opisie cech gruntu, w tym warunków posadowienia, przyznał im ocenę przeciętną, w szczególności nie wynikało, że działka leży na gruncie o pogorszonych warunkach geotechnicznych. Oszacował on wartość tej działki w oparciu o oględziny i dokumenty przedstawione przez pozwaną oraz ogólną wiedzę z rynku, jaką dysponował jako rzeczoznawca również z uwagi na poprzednie wyceny w okolicy tej działki. Przy wycenie nie posiadał on jednak dokładnej informacji o warunkach geotechnicznych działki, jaką uzyskuje się na etapie projektowania budynku. Za przyjęciem w jego operacie średniej, a nie niskiej i wysokiej wartości ceny za 1 metr kwadratowy działki, przemawiały głównie obniżone warunki posadowienia. O istnieniu tej opinii powodowie dowiedzieli się już po zakupie działki. Nie wiedzieli oni również o tym, że będą zmuszeni podjąć kroki celem „odrolnienia” działki, aby móc wystąpić z pozwoleniem na budowę, co okazało się już po jej zakupie. W tym przedmiocie Starosta (...) wydał decyzję z dnia 17 października 2016 roku.

Po zakupie przedmiotowej nieruchomości, na etapie związanym z projektowaniem budynku mieszkalnego, okazało się, że bezpośrednie posadowienie budynku na w/w gruncie nie jest możliwe. Z opinii geotechnicznej wydanej przez (...) Przedsiębiorstwo (...), na zlecenie powodów, w celu wstępnego rozpoznania budowy geologicznej gruntu na działce (...) wynikało, że warunki geotechniczne działki są niekorzystne, grunty nośne stanowiły gliny piaszczyste, zaś grunty słabonośne stanowiły nasypy niebudowlane o przypadkowym składzie, nie nadające się do bezpośredniego posadowienia budynku. Powodom zalecono wybranie gruntów słabonośnych i zastąpienie ich zagęszczoną podsypką piaskowo-żwirową lub posadowienie budynku na studniach. Powód zlecił nadto kosztorys powykonawczy, z którego wynikało, że koszt wymiany gruntu na zakupionych działkach wyniesie 49 478,26 złotych.

Pozwana na etapie związanym z przetargiem oraz następnie przy sprzedaży w/w nieruchomości nie poinformowała powodów o tym, że nabywane przez nich nieruchomości znajdują się na terenie o niekorzystnych warunkach geotechnicznych i że teren ten był niwelowany, mimo iż powyższy stan faktyczny działek był jej znany. Pozwana posiadała z tymi działkami kłopot, wynikający z faktu, iż znajdowało się na tych działkach dzikie wysypisko śmieci, które pozwana okresowo sprzątała. Powodowie byli przekonani, że dokonali zakupu działki budowlanej, czyli takiej, na jakiej można posadzić budynek bez konieczności dodatkowych nakładów z ich strony. Powodowie nie wiedzieli o wadzie działki, o jakiej wiedzę powzięli na etapie związanym z przygotowaniem do budowy, zlecając opinię geotechniczną. Wada działki, o jakiej wyżej mowa nie była dostrzegalna tzw. „gołym okiem” przy oględzinach. Aby ją stwierdzić konieczne było poczynienie wykopu w głąb gruntu.

Na obszarze działki gruntu nr (...) zakupionej przez powodów występuje duża zmienność lateralna utworów oraz zróżnicowanie profili litologicznych, co oznacza, że przywożony materiał wysypywano w sposób niekontrolowany, nie rozsuwając i zagęszczając go warstwami. W profilach istnieje duża zawartość utworów zawierających materiał organiczny (gleby), które powinny być usunięte przed rozpoczęciem budowy. Na działce nr (...) z uwagi na budowę geologiczną oraz zgromadzony na niej materiał antropogeniczny (nawieziony przez człowieka) nie można bezpiecznie posadzić budynku mieszkalnego. Aby to uczynić należy usunąć materiał antropogeniczny, po obrysie budynku mieszkalnego powiększonym o 1 metr, do stropu utworów autochtonicznych tj. do głębokości około 4,3 metra ppt. Wymianę gruntu należy również przeprowadzić pod innymi planowanymi budynkami, garażami oraz drogami komunikacyjnymi.

Powodowie w związku z powyższym, a nadto z uwagi na brak środków pieniężnych na wymianę gruntu, odstąpili od budowy domu i w dniu 20 października 2016 roku złożyli pozwanej pisemne oświadczenie o obniżeniu ceny o kwotę 50 000 złotych.

Pozwana, w udzielonej pełnomocnikom powodów na w/w wezwanie odpowiedzi z dnia 8 listopada 2016 roku, po podjęciu czynności wyjaśniających, polegających na skierowaniu zapytania do A. R., który jako rzeczoznawca dokonywał szacowania sprzedanych powodom działek, wskazała, że w jej ocenie brak jest podstaw do żądania obniżenia ceny. Z w/w pisma wynika, że przy wycenie działek uwzględniono pogorszone warunki geotechniczne gruntu, które nie uniemożliwiają wykorzystania nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem, o czym świadczy fakt decyzji zatwierdzających projekty budowlane powodów i uzyskania przez nich pozwoleń na budowę.

W dniu 18 października 2016 roku Starosta (...) wydał decyzję Nr (...), zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwoleń na budowę dla powodów. Do wydania decyzji w tym przedmiocie organ administracyjny wymaga złożenia sporządzonego przez projektanta projektu budowlanego oraz decyzji o warunkach zabudowy lub planu zagospodarowania przestrzennego, a nadto wniosku inwestora. Z projektu budowlanego musi przy tym wynikać, jaki budynek na danym gruncie można posadzić względem panujących na tym gruncie warunków geotechnicznych. W projekcie powodowie przewidzianą mieli wymianę gruntu z uwagi na opinię geotechniczną uzyskaną przed zaprojektowaniem budynku.

Pozwana, w związku z zaistniałą sytuacją, w kolejnym ogłoszeniu o przetargu z dnia 18 listopada 2016 roku Nr (...), dotyczącym nieruchomości położonych w B. przy ul. (...) (w sąsiedztwie działek nabytych przez powodów) zaznaczyła już, że działka, jakiej dotyczyć miał przetarg jest położona na terenie o pogorszonych warunkach geotechnicznych.

Wartość całej zakupionej przez powodów nieruchomości o powierzchni 1425 m² bez wad wynosi 103 000 złotych (72,28 zł/m²), w tym 96 000 złotych jest wartością działki (...), zaś 7000 złotych pozostałych dwóch działek. Najmniejszy koszt usunięcia wady poprzez posadowienie domu na studniach wymaga poczynienia nakładów o wartości 63 990 złotych. Stąd wartość rynkowa działki nr (...) z istniejącą wadą wynosi 32 010 złotych, co w sumie z wartością działek niewadliwych 200/36 i 200/37 w kwocie 7000 złotych daje wartość 39 010 złotych.

/częściowo bezsporne, a nadto dowód : akt notarialny z dnia 20.07.2016 roku k.9-17, protokół z dnia 23.06.2016r. z drugiego przetargu k.18-19, opinia geotechniczna z sierpnia 2016 r. z zał. k.20-29, oświadczenie z zał. k.30-33, pismo pozwanej z 28.10.2016r. oraz z 8.11.2016r. k.34-35 i k.55, ogłoszenie o przetargu z 18 listopada 2016 roku k.40, pismo A. R. z dnia 2.11.2016r. k.56, decyzja z dnia 18.10.2016 r. z opisem technicznym k.57-59v., opinia biegłego z zakresu geologii A. M. k.80-85, zeznania świadka A. R. k.135-136 adnotacja od 00:35:07 do 01:01:34, zeznania świadka I. P. k.136-136v. adnotacja od 01:03:34 do 01:07:45, zeznania świadka Z. S. k.136v. -137 adnotacja 01:10:22 do 01:34:29, decyzja Starosty (...) z dnia 17.10.2016 r. k.140-141, pismo z dnia 14.10.2016 r. k.142, ogłoszenie nr 7/2016 roku k.143 z mapą k.144, opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości M. K. z dnia 11 czerwca 2018 roku z zał. k.169-192 wraz z wyjaśnieniem omyłki k.229-233/

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jako zasadne podlegało uwzględnieniu w przeważającej części.

Sąd czynił ustalenia faktyczne w sprawie w oparciu o materiał dowodowy zgromadzony w toku postępowania. Część, spośród kluczowych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności faktycznych, była między stronami bezsporna, o czym dalej. Sąd w pozostałym zakresie opierał się na zeznaniach przesłuchanych świadków oraz dowodach z dokumentów, których autentyczności i prawdziwości zawartych w nich twierdzeń żadna ze stron nie przeczyła. Kluczowe jednakże dla oceny stanu faktycznego były w ocenie Sądu opinie dwóch biegłych, pierwszego z zakresu geologii, drugiego z zakresu szacowania nieruchomości. Żadna z nich nie była kwestionowana przez strony po ich doręczeniu.

W przypadku drugiej z opinii biegłego M. K., co następczo zostało przez biegłego potwierdzone w piśmie z dnia 27 września 2018 roku, zaszła wyłącznie omyłka pisarska w jej treści wpływająca na przyjęte obliczenia, co przy analizie całości opinii jest logiczne. W miejscu bowiem, w jakim biegły omyłkę popełnił odwołuje się do innego punktu swojej opinii, który jest kategoryczny. Co znamienne, strona pozwana czyniła do tego zastrzeżenia dopiero w momencie wskazania na ten błąd przez stronę powodową. Omyłka ta zdaniem Sądu nie wymagała uzupełniającej opinii biegłego, nie rzutowała na treść całości opinii, gdyż samodzielne ustalenia w tym zakresie ograniczające się do podstawienia pod wskazany przez biegłego wzór pozwoliły uzyskać prawidłowe wartości, jakie pomyłono w opinii. Potwierdziło to również pismo biegłego z wyjaśnieniami. Zabieg ten zatem nie wymagał wiadomości specjalnych, co zarzucała pozwana.

Wskazać w tym miejscu należy, że kupujący rzecz wadliwą może dochodzić roszczeń opartych na reżimie odpowiedzialności z tytułu rękojmi, gwarancji lub odszkodowawczym : kontraktowym lub deliktowym. Przy czym każdy z tych reżimów opiera się na innych przesłankach i zasadach, wybór każdej z tych podstaw odpowiedzialności determinuje inny zakres okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, faktów, które musi udowodnić powód oraz środków obrony pozwanego i faktów które pozwany musi udowodnić.

Powodowie swoje roszczenie wywodzili z przepisów dotyczących rękojmi za wady rzeczy sprzedanej. Domagali się zapłaty kwoty stanowiącej równowartość obniżenia ceny za sprzedaż rzeczy dotkniętej wadą, powołując się w tym zakresie na wartość nakładów koniecznych do zapewnienia działce warunków zezwalających na bezpieczne posadowienie na niej domu. Wskazywali na złożenie pozwanej na etapie przedsądowym oświadczenia woli o obniżeniu ceny.

Roszczenie o obniżenie ceny, co jest powszechne w doktrynie i orzecznictwie, przewidziane w art. 560 § 1 k.c. nie jest roszczeniem odszkodowawczym. Istotą żądania obniżenia ceny w oparciu o art. 560 § 1 i 3 k.c. jest przywrócenie ekwiwalentności świadczeń stron umowy sprzedaży, nie zaś kompensacja ewentualnej szkody doznanej przez kupującego. Przepisy regulujące rękojmię zatem prowadzą do powstania szczególnej odpowiedzialności za jakość świadczenia. W wyniku skorzystania przez kupującego z omawianego uprawnienia o charakterze prawo kształtującym przestaje obowiązywać dotychczasowe wynagrodzenie i należy je ustalić na nowo, w granicach wynikających z art. 560 § 3 k.c., który stanowi, że obniżenie ceny winno nastąpić w takim stosunku (a nie o taką wartość), w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad.

Stosownie zatem do treści art. 556 k.c. „Sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę fizyczną lub prawną (rękojmia).”

Odpowiedzialność z tytułu rękojmi jest zaostrzona względem ogólnych reguł odpowiedzialności z tytułu niewykonania, bądź nienależytego wykonania zobowiązania. Jest to odpowiedzialność obiektywna, niezależna od winy, a nawet wiedzy sprzedawcy. Co więcej, jest ona niezależna od powstania szkody, co powoduje że przez niektórych przedstawicieli doktryny kwalifikowana jest ona jako odpowiedzialność absolutna lub na zasadzie ryzyka. Powstaje ona w przypadku rzeczy oznaczonych co do tożsamości już w momencie zawarcia umowy, jeśli nie zostanie skutecznie wyłączona.

Zasadniczą przesłanką tej odpowiedzialności jest dowiedzenie, że przedmiot świadczenia sprzedawcy dotknięty jest wadą fizyczną (art. 556¹ k.c.) lub prawną (art. 556³ k.c.), a zatem odpowiedzialność z tytułu rękojmi zależna jest w zasadzie wyłącznie od wystąpienia tej wady oraz wiedzy kupującego o wadzie (art. 557 k.c.).

Zgodnie zaś z art. 556¹ § 1 k.c. „Wada fizyczna polega na niezgodności rzeczy sprzedanej z umową. W szczególności rzecz sprzedana jest niezgodna z umową, jeżeli:

1) **nie ma właściwości, które rzecz tego rodzaju powinna mieć ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia;**

- 2) nie ma właściwości, o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego, w tym przedstawiając próbkę lub wzór;
- 3) nie nadaje się do celu, o którym kupujący poinformował sprzedawcę przy zawarciu umowy, a sprzedawca nie zgłosił zastrzeżenia co do takiego jej przeznaczenia;
- 4) została kupującemu wydana w stanie niezupełnym.”

Odnosząc powyższe rozważania do stanu faktycznego sprawy, bezsporne było pomiędzy stronami, że przedmiotem zawartej w dniu 20 lipca 2016 roku umowy sprzedaży były trzy działki stanowiące jeden kompleks, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wspomniane przeznaczenie tej nieruchomości znajdowało również odzwierciedlenie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego. Nie można pomijać również tego, że nieruchomość ta znajduje się na osiedlu domów jednorodzinnych. Poza sporem pozostawało również to, że właśnie dla posadowienia na tej nieruchomości domu mieszkalnego powodowie dokonali zakupu tej nieruchomości. Na to również wskazywały podjęte przez nich po nabyciu nieruchomości czynności: odrolnienie działki, uzyskanie projektu budowlanego, przeprowadzenie prac geologicznych, podjęcie czynności zmierzających do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Bezsporne ostatecznie było również to, że nieruchomość, jaką pozwana sprzedała powodom znajdowała się na terenach o pogorszonych warunkach geotechnicznych. Pozwana nie kwestionowała tej okoliczności, wręcz przeciwnie powoływała się w tym zakresie na wiedzę powszechną panującą w jej ocenie w mieście co do tej dzielnicy. Wywodziła, że z tymi warunkami miało się również wiązać oszacowanie tej nieruchomości po cenach średnich, w jej przekonaniu atrakcyjnych, gdyż w tej okolicy zdarzały się droższe działki. Pozwana twierdziła, że nigdy okoliczności tych nie kryła. Potwierdziły to także zeznania świadków. Świadek Z. S. zeznając wskazywała na przypadki niekontrolowanego przez pozwaną niwelowania gruntu przez okolicznych mieszkańców w związku z pracami budowlanymi na tej dzielnicy, jak również z uwagi na nierówności terenu w tym miejscu, skłaniające do takiej niwelacji. Nie przeczyła, że w wielu miejscach na tej dzielnicy, w tym na działce powodów, istniało dzikie wysypisko śmieci, składające się z nasypów budowlanych, śmieci, gruzu, nad którym pozwana nie panowała, mimo podejmowania okresowych uprzątnięć terenu.

Powodowie stali na stanowisku, że sprzedany im grunt był dotknięty wadą uniemożliwiającą wykorzystanie go zgodnie z przeznaczeniem, tj. pod budowę domu. W rozumieniu powodów, skoro kupili oni działkę na cele budowlane, a zakupiona działka, bez stosownych adaptacji wymagających nakładów z ich strony, temu celowi nie służyła, przemawia to za istnieniem wady gruntu.

Zdaniem pozwanej okoliczność, że doszło do sprzedaży powodom działki o pogorszonych warunkach geotechnicznych nie przesądza o wadzie tej nieruchomości. W przekonaniu pozwanej bowiem, po dokonaniu przez powodów dodatkowych prac i nakładów, jest możliwe posadowienie na tej działce bezpiecznie budynku mieszkalnego, o czym świadczy budowanie domów w sąsiedztwie na podobnych działkach oraz uzyskanie przez powodów wymaganych prawem pozwoleń na budowę. Z tej przyczyny pozwana nie zgodziła się z tym, iż grunt dotknięty jest wadą, gdyż przeznaczenie i cel, dla jakich sprzedano powodom nieruchomość tj. pod budowę domu, nie zostały wyłączone, lecz jedynie są ograniczone, a zatem nadal możliwe. Stąd zdaniem pozwanej nieruchomość nie nosi cech niezgodności z umową, służy celowi sprzedaży.

Pozwana nie przeczyła przy tym, że sprzedany grunt wymagał dodatkowych nakładów, w postaci, czy to wymiany gruntu, czy związanych z wyborem innej konstrukcji niż tradycyjna, tj. na palach lub studniach, tak aby możliwe było posadowienie na nim budynku. Z zeznań świadka Z. S. (pracownika pozwanej) wynika, że praktycznie zawsze na sprzedawanych przez pozwaną działkach wymagane są jakieś dodatkowe prace, aby móc posadzić dom tj. karczowanie drzew, skuwanie betonu itp. W tych też kategoriach, co wynika z zeznań tego świadka, należy zdaniem pozwanej również traktować wymianę 4 metrów gruntu, względnie palowania celem posadowienia budynku. Również z zeznań świadka Z. S. wynika wprost, że grunt powodów wymaga takich prac w postaci wybrania ziemi, jej nasypiania w związku z podwyższeniem pobudowanej drogi, aby można było posadzić tam dom.

Powyższe wskazuje na pełną świadomość pozwanej co do przedmiotu sprzedaży rzeczy posiadającej istotną wadę fizyczną, wadę niedostrzegalną „na pierwszy rzut oka”. Jak wynika z opinii biegłego z zakresu geologii w osobie A. M., którą Sąd w pełni podziela, z uwagi na pogorszone warunki geotechniczne działki (...) tj. budowę geologiczną tej działki oraz zgromadzony na niej materiał nawieziony przez człowieka wysypywany na niej w sposób niekontrolowany, nie można bezpiecznie posadzić na tej działce budynku mieszkalnego. Aby to uczynić niezbędne jest poczynienie szeregu prac, tj. usunięcia materiału antropogenicznego po obrysie budynku powiększonego o 1 metr do stropu utworów autochtonicznych tj. do głębokości około 4,3 m ppt. Wymiana gruntu jest również niezbędna pod innymi planowanymi budynkami, garażami i drogami komunikacyjnymi.

W tej sytuacji, przy uwzględnieniu wniosków płynących z tej opinii, argumentacja pozwanej nie zasługuje na uwzględnienie. Powodowie kupili działkę na cele budowlane, jakich to właściwości działka ta nie posiadała. Sam fakt, że właściwości takie mogłaby uzyskać po poczynieniu stosownych nakładów nie zwalnia pozwanej z odpowiedzialności za jej wadę, którą niewątpliwie w ocenie Sądu działka posiadała.

W tym miejscu wskazać należy dodatkowo na proces sprzedaży tej działki, na etapie którego, czego pozwana nie kwestionowała, powodowie nie zostali poinformowani, ani nie zwrócono ich uwagi na fakt pogorszonych warunków geotechnicznych działki. Wynika to między innymi z zeznań świadka Z. S., która zajmuje się procedurą przetargową. Zeznania te wskazują, że wada była oczywista, znana powszechnie, a przynajmniej musiała ją sugerować cena działki i znajomość tej lokalizacji.

Bezsporne było to, że z inicjatywy pozwanej nie doszło do udzielenia pełnej informacji na temat przedmiotu sprzedaży, informacji kluczowej z punktu widzenia celu, dla którego powodowie zdecydowali się kupić tę nieruchomości, mimo iż o wadzie pozwana wiedzę posiadała. Bezsporne jest, że powodowie przed kupnem działki dokonali jej oględzin, przy czym w tym zakresie nic nie wzbudziło ich wątpliwości. Z opinii biegłego z zakresu geologii wynika przy tym, że aby rozpoznać tę wadę należy dokonać otwory w ziemi. Powodowie nadto zapoznali się z ogłoszeniem przetargowym oraz z ogólnie dostępną na stronie internetowej gminy specyfikacją istotnych warunków zamówień, z której nie wynikały żadne informacje o wadzie. W specyfikacji tej znajdowała się mapka geodezyjna gruntów i ogólny opis dotyczący przeznaczenia działki na cele budowlane. Informacje o pogorszonych warunkach geotechnicznych tych terenów nie znajdowały się również w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Powodowie przed zawarciem umowy sprzedaży, nie zostali zapoznani z innymi dokumentami, jakimi dysponowała pozwana. Nie była im znana w szczególności opinia rzeczoznawcy A. R., który na zlecenie pozwanej, przed przetargiem, dokonywał wyceny tych działek. Dokument ten nie został również przedłożony przez pozwaną na etapie sądowym. Pozwana przed sprzedażą nie udostępniła tej opinii powodom, nie poinformowała, że takową dysponuje. Powodowie nie wiedzieli o jej istnieniu i o możliwości zapoznania się z nią, co uczynili na etapie przedsądowym, a zatem nie sposób z tej przyczyny czynić im zarzutu. Z zeznań świadka A. R. jednakże wynika, że nawet przy zapoznaniu się z jego opinią, szczegółów w zakresie wady powodowie by nie uzyskali, gdyż w operacie zawarł on ogólne stwierdzenia w tym zakresie, podając że nieruchomość posiada przeciętne warunki geotechniczne, co przy nieuprawnionym, zamiennym określaniu cech tego gruntu jako „przeciętnego” i „pogorszonego” przez tego rzeczoznawcę nawet przy zapoznaniu się powodów z tym operatem nie musiało sugerować tak istotnej wady.

Znamienne jest również to, że po zgłoszeniu żądania obniżenia ceny przez powodów, pozwana takowe informacje w kolejnym ogłoszeniu przetargowym zamieściła.

Pozwana zasłaniała się jawnością trybu przetargowego, powoływała się na możliwość zapoznania się z wszelką dokumentacją niezbędną w tej procedurze w Urzędzie Miasta, jaka była w jej dyspozycji, choć o takowej w żadnym miejscu nie informowała. Nie mniej jednak z jej inicjatywy, jako sprzedawcy posiadającego taką wiedzę, nie doszło do udzielenia powodom tej kluczowej informacji, rzutującej na powzięcie przez nich decyzji o zakupie. A to na sprzedającym taki obowiązek ciąży stosownie do treści art. 546 § 1 k.c., mimo że pozwana twierdziła, że obowiązku takiego nie posiada. Brak było zdaniem Sądu jakichkolwiek przeszkód aby w ogłoszeniu przetargowym, czy nawet w samej umowie sprzedaży zawrzeć te kluczowe informacje, względnie w inny sposób wywiązać się z tego obowiązku. Pozwana nie twierdziła, że powodowie wiedzieli o istnieniu wady, jednakże forsowała stanowisko, że winni oni o

niej wiedzieć w okolicznościach sprawy lub przy zachowaniu należytej staranności z łatwością wiedzę o niej mogliby powziąć. W tym kontekście traci na znaczeniu oświadczenie powodów zawarte w akcie notarialnym, że znają oni stan faktyczny działek. Brzmienie art. 557 k.c. nie pozostawia marginesu do czynienia innych ustaleń niż o istnieniu, bądź braku istnienia wiedzy kupującego. Nie podlega tu badaniu kwestia potencjalnej możliwości uzyskania takiej wiedzy (tak SN w wyroku z dnia 29 czerwca 2000 roku w sprawie V CKN 66/00, czy też z dnia 16 lutego 2005 roku w sprawie IV CK 546/04). Co więcej, Sąd Najwyższy wyraził zapatrywanie, że kupujący nie ma obowiązku zbadania rzeczy w celu wykrycia wad, chyba że zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte (art. 563 kc). To oznacza, że kupujący, mając oczywiście prawo zbadania nabytej rzeczy, nie jest obciążony prawnym obowiązkiem czujności ani szczególnego badania rzeczy. Z tego wynika, że skoro badanie rzeczy jest uprawnieniem kupującego, to nie mogą go spotkać żadne ujemne skutki w razie, gdyby z uprawnienia zbadania rzeczy nie skorzystał.

Pozwana nie jest, zdaniem Sądu, uprawniona aby powoływać się w tym zakresie na istnienie wiadomej jej i jej pracownikom wiedzy o umiejscowieniu na tych terenach dzikiego wysypiska śmieci i niwelowaniu terenu. Z pewnością bowiem dla postronnego nabywcy, nawet mieszkającego w B., wiedza taka nie musi być powszechna, jeśli wcześniej nie interesuje się danym tematem. Pozwana tej okoliczności nie wykazała. Pozwana nadto nie może się zasłaniać twierdzeniem, że już sama atrakcyjna cena za działkę winna skłonić nabywców do powzięcia wątpliwości co do jej jakości. Powodowie przeczyli, aby ktokolwiek kiedykolwiek informował ich o rzekomej atrakcyjności, czy też obniżeniu ceny i jaki miał być tego powód. Pozwana również tej okoliczności nie udowodniła, a to na niej stosowne do treści art. 557 k.c. spoczywał ciężar dowodu.

Nie jest również uprawnione aby wywodzić brak wadliwości nieruchomości z faktu uzyskania przez powodów pozytywnych decyzji zezwalających na budowę, skoro decyzja taka może być wydana również względem wadliwych gruntów ze stosownym dla nich projektem bezpiecznego posadowienia budynku np. na studniach, czy też zalecającego wymianę gruntu.

Z powyższego wynika jednoznacznie, że nieruchomość sprzedana powodom dotknięta była wadą polegającą na braku możliwości bezpiecznego posadowienia na tej działce domu mieszkalnego bez stosownego przygotowania, wymagającego nakładów. Nadto oczywiste jest, że o powyższej wadzie powodowie nie wiedzieli, pozwana nie wykazała tego, a oni konsekwentnie temu przeczyli.

Strony stosownie do art. 558 § 1 k.c. nie modyfikowały umownie odpowiedzialności z tytułu rękojmi.

W tej sytuacji powodowie jako kupujący byli uprawnieni aby skorzystać z jednego z uprawnień, jakie gwarantuje im art. 560 § 1 k.c., z którego wynika, że „Jeżeli rzecz sprzedana ma wadę, kupujący może złożyć oświadczenie o obniżeniu ceny albo odstąpieniu od umowy, chyba że sprzedawca niezwłocznie i bez nadmiernych niedogodności dla kupującego wymieni rzecz wadliwą na wolną od wad albo wadę usunie. Ograniczenie to nie ma zastosowania, jeżeli rzecz była już wymieniona lub naprawiana przez sprzedawcę albo sprzedawca nie uczynił zadość obowiązkowi wymiany rzeczy na wolną od wad lub usunięcia wady.”

Wybór uprawnień należy do kupującego.

Jak już wyżej wskazywano w przypadku skorzystania z uprawnienia do obniżenia ceny, co jest oświadczeniem prawo kształtującym wynagrodzenie należy ustalić na nowo przy uwzględnieniu zasad wyrażonych w § 3 art. 560 k.c. tak aby zapewnić ekwiwalentność świadczeń. Stosownie do jego treści „Obniżona cena powinna pozostawać w takiej proporcji do ceny wynikającej z umowy, w jakiej wartość rzeczy z wadą pozostaje do wartości rzeczy bez wady.”

Przy przyjęciu wartości niezbędnych do obliczenia obniżonej ceny, o jakich mowa w art. 560 § 3 k.c. Sąd posiłkował się opinią biegłego z zakresu szacowania nieruchomości.

W tym zakresie istotne są dwie wartości tj. wartość rzeczy wolnej od wad oraz wartość rzeczy wadliwej. Przy czym aby dokonać ustalenia wartości rzeczy wadliwej względem wolnej od wad, na co również wskazuje biegły, należy

uwzględnić wartość nakładów niezbędnych aby przystosować wadliwą rzecz do stanu niewadliwego, czyli uwzględnić wartość nakładów niezbędnych do usunięcia wady.

Stosownie do opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości wartość całej zakupionej przez powodów nieruchomości o powierzchni 1425 m² bez wad wynosi 103 000 złotych (72,28 zł/m²), w tym 96 000 złotych jest wartością działki (...), zaś 7000 złotych pozostałych dwóch działek. Najmniejszy koszt usunięcia wady poprzez posadowienie domu na studniach wymaga poczynienia nakładów o wartości 63 990 złotych. Stąd wartość rynkowa działki nr (...) z istniejącą wadą wynosi 32 010 złotych, co w sumie z wartością działek niewadliwych 200/36 i 200/37 w kwocie 7000 złotych daje wartość 39 010 złotych. Cena, jaką uścili powodowie za nieruchomość wyniosła 103 534,02 złote.

Odnosząc zatem te wartości do wzoru wynikającego z art. 560 § 3 k.c. należy przyjąć n/w wartości:

-wartość rzeczy z wadą : 39 010 złotych,

- wartość rzeczy bez wady : 103 000 złotych,

-stosunek wartości rzeczy z wadą do wartości rzeczy bez wady : 39 010 : 103 000 = ok. 0,38

A zatem obniżona cena powinna pozostawać w stosunku 0,38 do ceny wynikającej z umowy, co daje kwotę 39 010 złotych tj. :

-obniżona cena: 39 010 złotych

-cena wynikająca z umowy : 103 534,02 złote

-stosunek obniżonej ceny do ceny wynikającej z umowy: 39 010 : 103 534,02 = ok. 0,38.

Skoro zatem powodowie za działkę zapłacili kwotę 103 534,02 złote, zaś obniżona cena wynosi 39 010 złotych, to różnica tych wartości decyduje o zakresie uwzględnienia ich żądania (103 534,02- 39 010 złotych= 64 524,02 złote), którą to kwotę **w punkcie I wyroku** Sąd na rzecz powodów solidarnie od pozwanej zasądził.

Powodowie domagali się odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 50 000 złotych (20 000 złotych wynikające z pozwu i 30 000 złotych wynikające z pisma, w jakim rozszerzyli powództwo) od dnia 22 października 2016 roku, zaś od pozostałej dochodzonej przez nich (ponad 50 000 złotych) kwoty od dnia 7 września 2018 roku w obu przypadkach do dnia zapłaty (dzień po doręczeniu pozwanej pisma z rozszerzeniem powództwa).

W tej sytuacji **w punkcie I wyroku** w oparciu o art. 481 § 1 k.c. oraz 455 k.c. zasądzone odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 50 000 złotych od dnia, w jakim pozwana pozostawała w opóźnieniu tj. od 22 października 2016 roku do dnia zapłaty, zaś od pozostałej kwoty 14 524,02 złote od dnia 7 września 2018 roku do dnia zapłaty, gdyż ponad kwotę 50 000 złotych pozwana w opóźnieniu pozostawała z chwilą skutecznego doręczenia jej przez Sąd rozszerzonego pozwu.

Z wyżej wymienionych względów **w punkcie II wyroku** Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art.108 §1 k.p.c. w zw. z art.98 § 1 k.p.c. i § 3 i art.99 k.p.c. w oparciu o zasadę ich stosunkowego rozdzielenia, ustalając, że powodowie ponoszą koszty w 4 %, zaś pozwana w 96 %, każdy w zakresie, w jakim przegrał sprawę (kwota zasądzona w punkcie I wyroku stanowi 96 % kwoty dochodzonej pozwem po jego rozszerzeniu).

Na koszty procesu strony powodowej składała się: kwota 1000 złotych (k.44) tytułem opłaty od pozwu oraz w związku z rozszerzeniem żądania pozwu - 2350 złotych (k.216), kwota za wnioski o zabezpieczenie dowodu zawarty w pozwie w wysokości 40 złotych (k.2), koszty zastępstwa procesowego stosownie do § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie w wysokości 5400 złotych,

opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych (k.42) oraz wykorzystane zaliczki uiszczone przez powodów na poczet wnioskowanych dowodów w kwocie 1500 złotych (k.64 i 95) oraz 1000 złotych (k.131 i 200). Łącznie zatem koszty strony powodowej wyniosły 11 307 złotych.

Na koszty strony pozwanej złożono się wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym w kwocie 5400 złotych stosownie do § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Łącznie zatem koszty procesu wyniosły 16 707 złotych. Z kosztów tych powodowie winni ponieść 4 %, czyli 668,28 złotych, a pozwana 96 % czyli 16 038,72 złotych. Skoro powodowie ponieśli koszty w kwocie 11 307 złotych, a zgodnie z powyższą zasadą winni je ponieść jedynie w kwocie 668,28 złotych, to należało zasądzić na ich rzecz solidarnie od pozwanej różnicę tj. kwotę 10638,72 złote. O powyższym zatem orzeczono **w punkcie III wyroku**.

Stosując wyżej wskazaną zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu, w oparciu o treść art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych **w punkcie IV wyroku** Sąd nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Braniewie kwotę 1133 złotych, zaś **w punkcie V wyroku** od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Braniewie kwotę 47,20 złotych, tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych, na jakie złożyły się w niniejszej sprawie : koszty wynikające z pokrycia tymczasowo przez Skarb Państwa środków przeznaczonych na wynagrodzenia biegłych w łącznej kwocie 1180,20 złotych (148,39 złotych k.95 oraz 1031,81 złotych k.200), z której to kwoty pozwana ponosi 96 %, zaś powodowie 4 %.