

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 28 stycznia 2015r. skierowanym przeciwko Z. K. powódka B. Z. wniosła o:

I zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli „w przedmiocie sprzedaży nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...)” za jednoczesnym zwrotem na rzecz powódki zapłaconej przez nią ceny w kwocie 350 000zł.;

II zasądzenie od pozwanego kwot:

1. 200 000zł. tytułem odszkodowania za zatajenie wad prawnych sprzedanej powódce nieruchomości;
2. 100 000zł. zadośćuczynienia za wyrządzoną powódce krzywdę, obie kwoty z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu.

Uzasadniając zgłoszone żądanie pełnomocnik powódki powołał się na złożone przez powódkę oświadczenie o odstąpieniu zawartej z pozwanym umowy sprzedaży nieruchomości, jako przyczynę złożenia takiego oświadczenia wskazał brak wiedzy powódki o istnieniu w obrocie decyzji administracyjnej nakazującej rozbiórkę części znajdujących się na powyższej nieruchomości naniesień, podniósł jednocześnie, iż niewiedza powyższa naraziła powódkę zarówno na szkodę majątkową jak i niemajątkową (pozew k. 2 – 9).

W odpowiedzi na pozew z dnia 23 marca 2015r. pozwany wskazał, iż powódka zdecydowała się zawrzeć umowę z dnia 2 października 2009r. mając wiedzę o istniejącej decyzji nakazującej rozbiórkę części naniesień na nabywanej od pozwanego nieruchomości, podniósł jednocześnie, iż w związku z ujawnieniem powyższej okoliczności rzeczywista cena kupna powyższej nieruchomości obniżona została o wręczoną powódce przez pozwanego kwotę 180 000zł. (odpowiedź na pozew k. 64 – 66).

Pismem z dnia 9 czerwca 2015r. doręczonym pozwanemu na terminie rozprawy w dniu 18 czerwca 2015r. pełnomocnik powódki zmienił powództwo w ten sposób, iż wniósł o ustalenie, iż dokonane przez powódkę odstąpienie od umowy sprzedaży jest skuteczne (pismo k. 155, protokół rozprawy k. 167 – odwrot).

Kolejnym pismem z dnia 7 września 2015r. pełnomocnik powódki zmienił powództwo w zakresie żądania zapłaty w ten sposób, że wniósł o zasądzenie od pozwanego:

1. 69 025,83zł. tytułem odsetek zapłaconych dotychczas od zaciągniętego kredytu;
2. 76 507,20zł. tytułem utraconych dochodów w związku z zaprzestaniem prowadzenia działalności gospodarczej;
3. 11 762zł. tytułem kosztów operatu szacunkowego oraz sporządzenia aktu notarialnego;
4. 15 000zł. tytułem kosztów poniesionych przez powódkę w prowadzonych przez nią postępowaniach administracyjnych;
5. Odsetek, jakie w przyszłości zapłacone zostaną przez powódkę z tytułu zaciągniętego przez nią kredytu (pismo k. 375).

Na terminie rozprawy w dniu 19 listopada 2015r. pełnomocnik powódki cofnął pozew ponad kwotę dochodzoną pismem z dnia 7 września 2015r. (stanowisko pełnomocnika powódki k. 432).

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 29 lipca 2009r. zapadła decyzja administracyjna nakazująca pozwanemu jako inwestorowi rozbiórkę budynku handlowo – warsztatowego, usytuowanego od strony południowo – wschodniej na należącej do pozwanego

nieruchomości przy ul. (...) w Ł. (postanowienie k. 15). Najemcą powyższego obiektu w związku z prowadzoną przez nią działalnością gospodarczą polegającą na sprzedaży qadów, była powódka. Na przestrzeni trwania umowy najmu należny pozwanemu czynsz był stopniowo podwyższany począwszy od pierwotnie obowiązującej kwoty 1 200zł. poprzez 1 700zł., do 2 000zł., miesięcznie. Z uwagi na wprowadzane przez pozwanego podwyżki czynszu powódka zdecydowała się na wymówienie najmu. Po jego dokonaniu pozwany zaproponował powódce kupno nieruchomości za kwotę 350 000zł. (aneksy do umowy najmu k. 91, 403, zeznania powódki k. 111 – 112, 309 – odwrót - 310, zeznania świadka D. Z. k. 168, protokół zdawczo – odbiorczy k. 402).

W dniu 2 października 2009r. pomiędzy stronami zawarta została umowa sprzedaży, na mocy której powódka w zamian za cenę 350 000zł. nabyła od pozwanego nieruchomość położoną w Ł. przy ul. (...). Stosownie do postanowień zawartych w par. 3 powyższej umowy, wynosząca 262 000zł. część należnego pozwanemu wynagrodzenia zapłacona została z zaciągniętego przez powódkę specjalnie na ten cel kredytu bankowego, pozostała zaś część ceny w kwocie 88 000zł. zapłacona została środkami należącymi do powódki, z czego kwotę 38 000zł. powódka otrzymała od pozwanego celem sfinansowania kupna należącej do niego nieruchomości, nie dysponowała bowiem wkładem własnym w pełnej wysokości koniecznym do nabycia powyższej nieruchomości. W związku z powyższym pomiędzy stronami podpisana została umowa pożyczki, na mocy której pozwany pożyczył powódce kwotę 38 000zł. z obowiązkiem zwrotu do dnia 31 marca 2010r. W terminie tym powódka zwróciła pozwanemu pożyczkę.

Wedle par. 4 umowy sprzedaży nieruchomości, jej wydanie powódce jako nabywcy nastąpić miało w terminie najpóźniej do dnia 23 października 2009r., po uprzedniej zapłacie całości ceny. W zakresie obowiązku wydania nieruchomości pozwany poddał się egzekucji w oparciu o art. 777 par. 1 pkt 4 kpc. (umowa k. 11 – 14, zeznania powódki k. 112, 309 – odwrót). Wskazana w umowie cena sprzedaży odpowiadała w dużym przybliżeniu wartości nieruchomości ustalonej przez bank kredytujący powódkę. Okolicznością, która zmotywowała powódkę do zawarcia powyższej umowy, była chęć uzyskania tytułu własności do lokalu, który dotychczas wynajmowała dla potrzeb swojej działalności gospodarczej (zeznania świadka D. Z. k. 168 – 169, operat szacunkowy k. 195 – 209, zeznania powódki k. 310 - odwrót).

W związku z zawarciem powyższej umowy powódka poniosła koszty, na które złożyły się:

I 7 000zł. tytułem podatku od czynności cywilnoprawnych;

II 2 562zł. tytułem taksy notarialnej;

III 200zł. tytułem opłaty sądowej (umowa k. 14).

Kupując należącą do pozwanego nieruchomość powódka nie czyniła z nim żadnych ustaleń dotyczących ewentualnego remontu znajdujących się na nieruchomości budynków. Powódka zdecydowała się na kupno powyższej nieruchomości przede wszystkim z uwagi na obecność na niej budynku, który wcześniej wynajmowała od pozwanego dla potrzeb prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej. Tego właśnie budynku dotyczyła jednak decyzja nakazująca rozbiórkę (zeznania powódki k. 112, 114, zeznania świadka D. Z. k. 168).

Na skutek wniesionych przez:

- pozwanego w dniu 15 grudnia 2009r.;

- pełnomocnika powódki w dniu 4 sierpnia 2010r. wniosków o uchylenie decyzji w przedmiocie rozbiórki postępowanie, w którym decyzja powyższa zapadła, zostało wznowione w dniu 19 sierpnia 2010r. Na mocy decyzji zaś z dnia 30 września 2010r. stwierdzono, iż ostateczna decyzja z dnia 29 lipca 2009r. nakazującą rozbiórkę wydana została z naruszeniem prawa. W uzasadnieniu powyższej decyzji wskazano, iż stwierdzone naruszenie prawa nie miało wpływu na merytoryczne rozstrzygnięcie w sprawie, brak jest zatem podstaw do uchylenia powyższej decyzji (postanowienia k. 15 – 17, 75 – 76, decyzja k. 72 - 74). Wystąpienie przez powódkę z wnioskiem z dnia 4 sierpnia 2010r. spowodowane było uzyskaniem przez nią latem 2010r. informacji o istnieniu decyzji administracyjnej nakazującej

rozbiórkę tej części zabudowań należącej do niej obecnie nieruchomości, w której powódka prowadziła działalność gospodarczą polegającą na sprzedaży quadów. Niezwłocznie po dowiedzeniu się o istnieniu decyzji administracyjnej z dnia 29 lipca 2009r. powódka wraz z mężem powiadomili pozwanego o zaistniałej sytuacji, ten zaś ze swej strony zadeklarował wolę zajęcia się sprawą (zeznania świadka D. Z. k. 169).

Legalizacja dokonanej przez pozwanego samowoli budowlanej, w związku z którą wydano decyzję z dnia 29 lipca 2009r., kosztowałyby 30 000zł., powódka nie dysponuje jednak obecnie takimi pieniędzmi. Obecnie powódka zainteresowana jest kupnem nieruchomości w innym miejscu, aby to jednak mogło nastąpić powódka musiałaby wcześniej otrzymać od pozwanego zwrot pieniędzy za nieruchomość kupioną od pozwanego (zeznania powódki k. 113, 309 – odwrót, zeznania pozwanego k. 115, zeznania świadka D. Z. k. 168).

Postanowieniem z dnia 8 maja 2015r. powódce odmówiono wszczęcia postępowania w przedmiocie legalizacji dokonanej przez pozwanego na nieruchomości ul. (...) samowoli budowlanej, kolejnym zaś postanowieniem z dnia 11 maja 2015r. odmówiono wszczęcia postępowania w przedmiocie stwierdzenia wygaśnięcia decyzji nakazującej rozbiórkę (postanowienie k. 158 - 159).

W dniu 18 czerwca 2011r. pełnomocnik powódki wystosował do pozwanego oświadczenie o odstąpieniu przez powódkę od umowy sprzedaży z dnia 2 października 2009r., jako przyczynę zaś powyższego oświadczenia wskazał niewiedzę o toczącym się z udziałem pozwanego jako strony postępowaniu administracyjnym w przedmiocie rozbiórki części obiektów wzniesionych na nabytej przez nią nieruchomości (oświadczenie k. 18 – 19). Oświadczenie powyższe doręczono pozwanemu w dniu 5 lipca 2011r. (dowód doręczenia k. 20). Kolejnym pismem z dnia 10 października 2012r. doręczonym pozwanemu w dniu 25 października 2012r. pełnomocnik powódki wezwał pozwanego do stawienia się w kancelarii notarialnej w dniu 24 października 2012r. celem zawarcia umowy o powrotnym przeniesieniu własności spornej nieruchomości na pozwanego za zwrotem otrzymanej przez niego od powódki ceny sprzedaży (wezwanie k. 21, dowód doręczenia k. 22). Wezwanie powyższe, ponowione w dniu 27 grudnia 2012r., ze wskazaniem kolejnego terminu stawienia się u notariusza na dzień 28 stycznia 2013r., pozwany otrzymał w dniu 11 stycznia 2013r. (wezwanie k. 23, dowód doręczenia k. 24). Na żaden z wyznaczonych terminów pozwany się nie stawił (protokół k. 25).

W związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą pozwana pozostawiała mężowi w wynajmowanym od pozwanego lokalu użytkowym dla potrzeb wydrukowywania faktur czyste kartki papieru opatrzone jedynie podpisem powódki. Dostęp do takich kartek miał jeszcze brat powódki. W okresie tym powódka ani też jej mąż nie zatrudniali pracowników. Dostęp natomiast do lokalu miał także dysponujący kluczami do niego pozwany jako wynajmujący. Klucze te znajdowały się w posiadaniu pozwanego do dnia sprzedaży nieruchomości w dniu 2 października 2009r. (zeznania powódki k. 111, 309 – odwrót - 310, zeznania świadka D. Z. k. 168). Także dopiero po nabyciu nieruchomości przez powódkę dokonano zmiany kodu do zainstalowanego w budynku alarmu (zeznania świadka D. Z. k. 169, zeznania powódki k. 310).

Po wystąpieniu u powódki symptomów nerwicy podjęła ona decyzję o zaprzestaniu dalszego prowadzenia działalności gospodarczej (zeznania powódki k. 113, 309 – odwrót, zeznania świadka D. Z. k. 168 - odwrót).

Postanowieniami z dnia 26 września 2011r. nałożono na powódkę grzywny w celu przymuszenia do wykonania obowiązku rozbiórki w kwotach wynoszących 12 220,80zł. oraz 59 186,86zł. (postanowienia k. 230, 231).

W ramach spłaty zaciągniętego przez siebie kredytu powódka w okresie od jego uruchomienia w dniu 30 października 2009r. do dnia 10 sierpnia 2015r. na rzecz banku uiściła tytułem odsetek kwotę 69 025,83zł. (zaświadczenie k. 322, zestawienie kapitału i odsetek k. 323 - 324).

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie załączonych do akt sprawy dokumentów oraz niesprzecznych z nimi dowodów osobowych. Czyniąc w sprawie ustalenia faktyczne sąd odmówił wiary twierdzeniom pozwanego w zakresie, w jakim utrzymywał on, iż pozwana jeszcze przed kupnem nieruchomości od niego miała wiedzieć o toczącym się

postępowaniu administracyjnym i wyrazić miała w związku z tym zgodę na obniżenie ceny za sprzedaż nieruchomości o kwotę 180 000zł., odbiór której pokwitowała od pozwanego na piśmie w dniu 2 października 2009r.

Przywołane przez pozwanego okoliczności faktyczne nie tylko nie znajdują oparcia w pozostałych przeprowadzonych w sprawie dowodach, ale także uznać należało je za sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego (zeznania pozwanego k. 114). Skoro bowiem – jak twierdzi pozwany – głównym atutem kupowanej przez powódkę nieruchomości miała być jej lokalizacja, to za wątpliwą uznać należało okoliczność, aby w związku z koniecznością rozbiórki lokalu użytkowego zgodzić miał się na tak daleko idący, przekraczający bowiem połowę umówionej ceny, upust i to zwłaszcza w sytuacji, w której – jak ustaliła z kolei powódka – koszt legalizacji powyższego lokalu kształtować miałby się na poziomie 30 000zł., a zatem zaledwie 1/6 upustu.

Za wątpliwą uznać należało wreszcie wersję pozwanego, jakoby powódka miała być informowana o toczącym się w przedmiocie samowoli postępowaniu administracyjnym jeszcze przed kupnem nieruchomości, gdyby istotnie bowiem – jak utrzymuje pozwany – powódka już wtedy wiedzieć miała o powyższym postępowaniu i wyrażać gotowość dalszego uczestniczenia w nim, to działania pozwanego polegające na wystąpieniu w dniu 15 grudnia 2009r. uznać należałoby za pozbawione sensu. Samo podjęcie takich działań przez pozwanego zdecydowanie natomiast uwiarygodnia zgodną ze stanowiskiem strony powodowej wersję świadka D. Z., wedle której niezwłocznie po zwróceniu pozwanemu już po sprzedaży nieruchomości uwagi na fakt istnienia w obrocie niekorzystnej dla powódki decyzji o rozbiórce, pozwany deklarował gotowość podjęcia działań prawnych mających na celu uchronienie powódki przed negatywnymi dla niej skutkami tej decyzji. Fakt zaś, że z analogicznym wnioskiem o uchylenie powyższej decyzji pełnomocnik powódki wystąpił dopiero w dniu 4 sierpnia 2010r. potwierdza z kolei wersję strony powodowej, wedle której wiedzę o istnieniu decyzji rozbiórkowej posiadać miała ona dopiero latem tego roku. Zestawienie zatem dat, w jakich strony podjęły aktywność w postępowaniu administracyjnym nakazuje dać wiarę wersji strony powodowej kosztem sprzecznej z nią wersji pozwanego. Również treść przedstawionego przez pozwanego pokwitowania budzi uzasadnione wątpliwości, nie ujawniono bowiem żadnych okoliczności, wedle których powódka miałaby dokonywać jakiegokolwiek remontu budynków na nieruchomości (pokwitowanie k. 86).

Za okoliczność podważającą wiarygodność powoływanego przez pozwanego pokwitowania uznać należy wreszcie fakt, iż – co przyznaje sam pozwany – stwierdza ono nieprawdę o tyle, że wedle samego pozwanego powódka w dniu zawarcia umowy otrzymać miała od pozwanego nie jak wskazano w pokwitowaniu 180 000zł., lecz jedynie 130 000zł., z czego 38 000zł. stanowić miało udzieloną pozwanej pożyczkę, upust zaś z tytułu obniżonej wartości nieruchomości – 92 000zł. (zeznania pozwanego k. 115). Już z tego chociażby wynika, iż dokument, z którego pozwany czyni użytek w niniejszym postępowaniu, nie stanowi wiarygodnego dowodu na okoliczność wysokości przekazanych powódce środków finansowych, za mało wiarygodną uważać należy bowiem sytuację, aby powódka kwitować miała odbiór kwoty 180 000zł. mimo, że w rzeczywistości wręczono jej dużo mniej pieniędzy. Z zeznań pozwanego wynika bowiem, że miało to być 92 000zł. bądź też 130 000zł., w każdym zatem przypadku zdecydowanie mniej, aniżeli kwota widniejąca na pokwitowaniu. Wyjaśnieniem powyższej okoliczności nie jest fakt, że na kwotę 180 000zł. powódka – jak utrzymuje pozwany - miała mieć wcześniej przygotowane pokwitowanie, zdaniem sądu nie było bowiem żadnych przeszkód, pokwitowanie takie skorygować pod względem kwoty bądź też nawet wystawić na nowo.

Niezależnie od wskazanych wyżej okoliczności, za niezrozumiałą uznać należało sytuację, aby pozwany z pominięciem treści aktu notarialnego udzielać miał powódce jakiegokolwiek niewidocznego w tymże akcie upustu, o wiele prostszym bowiem rozwiązaniem było wskazanie w umowie sprzedaży ceny nieruchomości uwzględniającej od razu wysokość tego upustu. Podawane przez pozwanego wyjaśnienie tej sytuacji, jakoby powódce z niewiadomych powodów zależeć miało na sztucznym zawyżeniu wartości transakcji dla potrzeb uzyskania wyższego kredytu z banku żadną miarą nie przekonuje, nie zostały bowiem jednocześnie ujawnione żadne okoliczności mogące wskazywać na to, aby powódka uzyskanie wyższego kredytu postrzegać miała jako sytuację dla siebie korzystną. Nic nie wskazuje w szczególności na to, aby powódce kredyt taki potrzebny był na uruchomienie działalności gospodarczej, działalność taką bowiem powódka prowadziła już wcześniej. Zajmowane przez powódkę w toku procesu stanowisko, w szczególności zaś treść dochodzonych roszczeń, wskazuje raczej na to, iż obsługę zaciągniętego dla potrzeb zrealizowania transakcji kredytu powódka traktuje wyłącznie w kategoriach uciążliwości, na którą w innym przypadku

nigdy by się nie zdecydowała. Nie wynika zatem z powyższego, aby powódce zależeć miało na jednorazowym zastrzyku gotówki kosztem konieczności jej zwrotu wraz z ustalonymi przez bank odsetkami, których suma rośnie w zależności od postawionego do dyspozycji kapitału (zeznania pozwanego k. 115).

Także twierdzenia pozwanego odnośnie braku dostępu do wynajmowanego przez powódkę lokalu mające wskazywać na brak możliwości spreparowania przez pozwanego pokwitowania za rzekomą zapłatę 180 000zł. nie wytrzymują konfrontacji z pozostałymi przeprowadzonymi w sprawie dowodami, gdyby bowiem istotnie pozwany pozbyć miał się na rzecz powódki jedyne komplety kluczy do powyższego lokalu, a zatem pozbawiony miał być jakiegokolwiek dostępu do lokalu, to tym samym za zbędne uznać należałoby zawarte w par. 4 umowy z dnia 2 października 2009r. zapisy, wedle których wydanie całej nieruchomości powódce odsunięte zostało w czasie o 3 tygodnie po podpisaniu umowy. Zapis powyższy wskazuje na to, iż wbrew wersji pozwanego nie było tak, aby dostęp do powyższego lokalu wyeliminowany miał zostać dla niego wraz z zawarciem wcześniejszej umowy najmu (zeznania pozwanego k. 116). W świetle przywołanych wyżej okoliczności, racjonalnym wyjaśnieniem sposobu, w jaki pozwany wejść miał w posiadanie pochodzącego od powódki pokwitowania otrzymania 180 000zł., jest przyjęcie, iż stało się to w drodze zawładnięcia pozostawioną przez powódkę w wynajmowanym od pozwanego lokalu czystą kartką papieru opatrzoną podpisem powódki.

W kontekście pozostałego zgromadzonego materiału dowodowego za niewiarygodne należało uznać wreszcie zeznania pozwanego złożone w dniu 19 listopada 2015r. w części, w jakiej utrzymywał, iż kwota 38 000zł. pożyczona miała zostać powódce na zakup quadów, we wcześniej bowiem składanych przez siebie zeznaniach pozwany nie wspominał o takim właśnie celu udzielenia powódce pożyczki (zeznania pozwanego k. 431).

Oddaleniu podlegały jako prowadzące do przedłużenia postępowania wnioski dowodowe zgłoszone przez stronę pozwaną w jej piśmie z dnia 5 listopada 2015r. (pismo k. 397 - 398). Oddalając powyższe wnioski mieć należało na względzie, iż nie ujawniły się żadne okoliczności usprawiedliwiające zgłoszenie powyższych wniosków dopiero na tym etapie postępowania, a zatem takie, które jednocześnie uniemożliwiały wystąpienie z nimi odpowiednio wcześniej. Tym samym też przyjąć należało, iż strona pozwana – wbrew wymogom przepisu art. 217 par. 2 kpc. – nie uprawdopodobniła, że nie zgłosiła ich we właściwym czasie bez swojej winy jak również nie uprawdopodobniła wystąpienia jakichkolwiek innych wyjątkowych okoliczności mogących usprawiedliwić spóźnione zgłoszenie powyższych dowodów. Brzmienie analizowanego wyżej przepisu art. 217 par. 2 kpc. wskazuje, iż obowiązkiem strony jest zgłaszanie dowodów w czasie właściwym. Stosownie zaś do formułowanych w literaturze prawniczej poglądów, spóźnione są takie dowody, które zostały powołane ze zwłoką (wnioskowanie a contrario z treści art. 6 par. 2 kpc. stanowiącego, że wszystkie stwierdzenia i dowody należy przytaczać „bez zwłoki”). Spóźnienie nastąpi więc wtedy, gdy strona, mimo że powinna była, to jednak nie powołała dowodu w odpowiedzi na pozew, w odniesieniu zaś do dowodów zgłaszanych w kolejnych pismach należy przyjąć, że tylko ich zgłoszenie w chwili, w której zaistniała potrzeba procesowa wystąpienia z nimi oznacza, że zgłoszono je „w czasie właściwym”, a więc „bez zwłoki” (Metodyka pracy sędziego w sprawach cywilnych Henryk Pietrzkowski wydanie 7 Wydawnictwo Lexis Nexis Warszawa 2014r. str. 501).

Niezależnie od wskazanych wyżej względów, za wątpliwą uznać należało merytoryczną przydatność zgłoszonych w piśmie z dnia 5 listopada 2015r. wniosków dowodowych, co się tyczy bowiem wniosku o zobowiązanie powódki do przedstawienia umowy kredytowej celem ustalenia warunków przyznania powódce powyższego kredytu, to warunki te uznać należało za pozbawione znaczenia dla oceny zasadności zgłoszonego przeciwko pozwanemu roszczenia. Tak samo jako nieprzydatny ocenić należało wniosek o załączenie historii rachunków bankowych powódki mające rzekomo służyć ustaleniu sposobu wydatkowania otrzymanej od pozwanego kwoty 180 000zł. zwłaszcza w sytuacji, w której kwota powyższa wedle oświadczenia samego pozwanego miała być daleko niższa od kwoty wyszczególnionej w posiadanym przez niego pokwitowaniu, a ponadto wręczona miała być powódce fizycznie do jej ręki, z pominięciem zatem jakiegokolwiek rachunku bankowego. Jako nieprzydatne dla oceny zasadności zgłoszonych roszczeń ocenić należało także badanie formy graficznej rachunków wystawianych przez powódkę w latach 2011 – 2012r., a także badanie, czy w latach 2009 – 2012r powódka dokonywała przysparzających czynności prawnych. Tak samo ocenić należało wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego informatyka na okoliczność ustalenia, czy pokwitowanie

z dnia 2 października 2009r napisane zostało na tym samym komputerze, co wcześniejszy aneks do umowy najmu, przyjmując bowiem, że pozwany zachował dostęp do wynajmowanego powódce lokalu użytkowego wraz ze znajdującymi się w nim rzeczami nie sposób tym samym wykluczyć użycia przez niego tego samego urządzenia dla potrzeb wygenerowania obu dokumentów.

Sąd zważył, co następuje:

Stosownie do brzmienia obowiązującego w dacie zawarcia umowy między stronami przepisu art. 556

§ 1. kc. Sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niezupełnym (rękojmia za wady fizyczne).

§ 2. kc. Sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana stanowi własność osoby trzeciej albo jeżeli jest obciążona prawem osoby trzeciej; w razie sprzedaży praw sprzedawca jest odpowiedzialny także za istnienie praw (rękojmia za wady prawne).

Uzasadniając dokonane przez siebie odstąpienie od umowy sprzedaży powódka powołała się na wadę prawną, jaką w jej ocenie dotknięta miała być kupiona od pozwanego nieruchomość. W ocenie sądu jednak fakt obowiązywania decyzji administracyjnej nakazującej rozbiórkę części budynków nie można utożsamiać z wadą prawną, lecz raczej wadą fizyczną, wskazówką zaś do przyjęcia powyższego zapatrywania jest wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 14 listopada 2003r. w sprawie I ACa 524/03, wedle którego:

„W myśl art. 556 § 2 k.c. rzecz ma wadę prawną, jeżeli stanowi własność osoby trzeciej lub jeżeli jest obciążona prawem osoby trzeciej. Skoro zatem samochód nie stanowi własności osoby trzeciej ani nie został obciążony prawem osoby trzeciej, a jedynie został zabezpieczony na potrzeby procesu karnego, gdyż nie opłacono opłat celnych i podatku można przyjąć, iż posiada wadę fizyczną.”

Także we wcześniejszym wyroku Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 1997r. w sprawie II CKN 459/97

stwierdzono, iż

„Samochód sprzedany wraz ze sfalszowanym dowodem rejestracyjnym stanowi rzecz dotkniętą wadą fizyczną (art. 556 § 1 k.c.), polegającą na zmniejszeniu użyteczności takiego pojazdu ze względu na cel wynikający z jego przeznaczenia, a w konsekwencji i na zmniejszeniu jego wartości użytkowej. „

Dostrzegając podobieństwo przynajmniej ostatniej ze wskazanych sytuacji stwierdzić należy, że także w niniejszej sprawie, w której powódka upatruje zmniejszenia użyteczności kupionej nieruchomości w fakcie nielegalnego wzniesienia części znajdujących się na niej zabudowań, mamy do czynienia z wadą fizyczną. Okoliczność tę uznać należało jednak za pozbawioną znaczenia dla oceny zasadności żądania pozwu, jak wskazuje się bowiem w orzecznictwie, oświadczenie woli o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, mimo że zostało sformułowane nieprawidłowo. W wyroku z dnia 28 listopada 2000 r., I CKN 313/2000, SN wyraził pogląd, że „Błędne nazwanie wady fizycznej rzeczy wadą prawną nie ma wpływu na skuteczność oświadczenia kupującego o odstąpieniu od umowy sprzedaży w wykonaniu uprawnienia z tytułu rękojmi. Powtórzenie błędnej oceny charakteru wady rzeczy w pozwie o zwrot ceny nie uzasadnia oddalenia powództwa”.

Wbrew ciążącemu na stronie pozwanej ciężarowi dowodowemu nie zostało dowiedzione, aby powódka wiedzieć miała o wadzie w chwili zawarcia umowy, stosownie bowiem do brzmienia przepisu art. 557 par. 1 kc., okoliczność taka zwolniłaby pozwanego od odpowiedzialności z tytułu rękojmi. Także upływ terminu przewidzianego przepisem 563 par. 1 kc. nie może traktowany być w niniejszej sprawie jako okoliczność zwalniająca pozwanego od odpowiedzialności, stosownie bowiem do brzmienia przepisu art. 564 kc., w wypadkach przewidzianych w artykule poprzedzającym utrata uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy nie następuje mimo niezachowania terminów do zbadania rzeczy

przez kupującego i do zawiadomienia sprzedawcy o wadach, jeżeli sprzedawca wadę podstępnie zataił albo zapewnił kupującego, że wady nie istnieją. Podobnie jako pozbawione znaczenia ocenić należało ewentualne przekroczenie przez powódkę przewidzianego w art. 568 k.c. terminu 3 lat od daty wydania nieruchomości, stosownie bowiem do par. 2 powołanego wyżej przepisu, upływ powyższych terminów nie wyłącza wykonania uprawnień z tytułu rękojmi, jeżeli sprzedawca wadę podstępnie zataił. Dokonując oceny tego, czy w niniejszej sprawie mamy do czynienia z podstępnym zatajeniem wady przez pozwanego jako przydatne ocenić należało stanowisko wyrażone w wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 2 lutego 2012 r. w sprawie I ACa 1394/11, w którym wskazano, iż

„Podstępne zatajenie wady, w rozumieniu art. 564 k.c., to takie umyślne działanie sprzedawcy, które ma na celu utrudnianie wykrycia wady przez kupującego. Będzie to zatem ukrycie lub zamaskowanie wadliwości, a co najmniej sytuacja, w której sprzedawca, wiedząc o istnieniu wady, nie poinformował o niej kupującego. **Przesłankę podstępnego zatajenia wady może też już stanowić sama wiedza sprzedawcy o istnieniu wady.**”

Także w wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 2 grudnia 2010 r. w sprawie V ACa 382/10 wskazano, iż celem regulacji art. 564 k.c. jest ochrona kupującego, a nie tylko sankcjonowanie zachowań sprzedawcy. Stąd nie może być ona wykładana zawężająco.

Mając na uwadze wszystkie podniesione wyżej okoliczności przyjąć należało, iż powódce przysługują określone przepisem art. 560 par. 1 k.c. środki prawne, wśród nich zaś także możliwość odstąpienia od umowy, z czego powódka w sprawie niniejszej skorzystała. Za ugruntowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego należy uznać jednak stanowisko, zgodnie z którym odstąpienie od umowy sprzedaży nieruchomości, a także inne podobne czynności prawne, takie jak odstąpienie od umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego oraz rozwiązanie umowy sprzedaży nieruchomości, wywierają jedynie skutek obligacyjny, nie powodując automatycznie przejścia własności nieruchomości z powrotem na zbywcę i wymagają złożenia przez strony stosownego oświadczenia woli o powrotnym przeniesieniu własności. Stanowisko takie zajął Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 17 listopada 1993 r., III CZP 156/93 (OSNC 1994, nr 6, poz. 128), dotyczącej odstąpienia od umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i sprzedaży znajdujących się na nim budynków, w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 30 listopada 1994 r., III CZP 130/94 (OSNC 1995, nr 3, poz. 42) dotyczącej odstąpienia od umowy sprzedaży nieruchomości oraz w uchwale z dnia 27 kwietnia 1994 r., III CZP 60/94 ("Biuletyn SN" 1994, nr 4, s. 16), dotyczącej rozwiązania umowy sprzedaży nieruchomości. Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w innych orzeczeniach, odnoszących się do skutków odwołania darowizny nieruchomości (np. uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 7 stycznia 1967 r., III CZP 32/66, OSNCP 1968, nr 12, poz. 199 i w uchwale pełnego składu Izby Cywilnej z dnia 28 września 1979 r., III CZP 15/79, OSNCP 1980, nr 4, poz. 63). Regulacja zawarta w art. 898 § 2 k.c. różni się od unormowania dotyczącego odstąpienia od umowy sprzedaży m.in. tym, że odwołuje się do przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, które nie mają zastosowania do skutków ustawowego odstąpienia od umowy.

Mając na uwadze, iż powódka w toku sporu nie wносиła bynajmniej o zobowiązanie pozwanego do złożenia stosownego oświadczenia woli o powrotnym przyjęciu przez niego własności spornej nieruchomości, popierała zaś jedynie żądanie ustalenia prawnej skuteczności dokonanego przez powódkę odstąpienia od umowy, żądaniu temu odmówić należało ochrony jako pozbawionemu oparcia w przepisie art. 189 kpc. uzależniającym uwzględnienie przewidzianego nim roszczenia od wystąpienia wymaganej przesłanki interesu prawnego. Bez wątpienia po stronie powódki interes taki nie występuje, korzystny bowiem ze swojego punktu widzenia rezultat prawny osiągnąć mogła ona wnosząc właśnie o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli, o jakim wyżej mowa. Z powyższych względów odmówić należało tym samym ochrony żądaniu zasądzenia od pozwanego kwoty 350 000zł. zapłaconą przez powódkę cenę za powyższą nieruchomość, skoro bowiem samo odstąpienie od umowy nie wywołało skutku rzeczowego, to tym samym powódka pozostając w dalszym ciągu właścicielką powyższej nieruchomości nie może skutecznie ubiegać się o zwrot zapłaconej przez siebie ceny.

Odmiennej oceny dokonać należało w odniesieniu do części przynajmniej żądań zapłaty odszkodowania, stosownie bowiem do brzmienia przepisu art. 566. § 1 k.c. w jego brzmieniu obowiązującym w dacie złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy, jeżeli z powodu wady fizycznej rzeczy sprzedanej kupujący odstępuje od umowy

albo żąda obniżenia ceny, może on żądać naprawienia szkody poniesionej wskutek istnienia wady, chyba że szkoda jest następstwem okoliczności, za które sprzedawca nie ponosi odpowiedzialności. W ostatnim wypadku kupujący może żądać tylko naprawienia szkody, którą poniósł przez to, że zawarł umowę, nie wiedząc o istnieniu wady, w szczególności może żądać zwrotu kosztów zawarcia umowy, kosztów odebrania, przewozu, przechowania i ubezpieczenia rzeczy oraz zwrotu dokonanych nakładów w takim zakresie, w jakim nie odniósł korzyści z tych nakładów. Jak wynika z brzmienia powołanego wyżej przepisu, dochodzenie roszczenia odszkodowawczego ustawodawca wiąże wyłącznie z samym tylko złożeniem oświadczenia o odstąpieniu umowy, nie uzależnia zaś wystąpienia z nim od wystąpienia z prawidłowo sformułowanym żądaniem złożenia przez zbywcę oświadczenia o powrotnym przeniesieniu na niego własności. Tym samym stwierdzić należało, iż pomimo odmowy udzielenia ochrony żądaniu pozwu z pkt 1 nie zachodzą względy uzasadniające odmowę uwzględnienia powództwa w jego części obejmującej odszkodowanie. Zdaniem sądu zatem, w sytuacji, w której powódka dokonała odstąpienia od umowy sprzedaży jak również wykazała wystąpienie w niniejszej sprawie przesłanek uzasadniających dokonanie takiego odstąpienia brak jest przeszkód do dochodzenia przez nią roszczenia przewidzianego w powołanym wyżej przepisie art. 566 par. 1 kc. Stwierdzić należy, że skoro z roszczeniem takim powódka mogłaby wystąpić nawet w osobno prowadzonym procesie, jego zakończenie zaś żadną miarą nie byłoby zależne od wyniku sprawy o przeniesienie własności na zbywcę nieruchomości, to tym samym też w ramach jednego, obejmującego wszystkie te roszczenia postępowania, uwzględnienie roszczenia odszkodowawczego – w sytuacji, w której powódka wykazała zasadność decyzji o odstąpieniu od umowy – nie jest żadną miarą zależne do rozstrzygnięcia w przedmiocie przeniesienia własności nieruchomości za zwrotem zapłaconej za nią ceny.

Dokonując oceny zasadności roszczeń odszkodowawczych jako niepozostający w związku przyczynowym z wadą nieruchomości ocenić należało uszczerbek majątkowy spowodowany koniecznością zapłaty odsetek od rat zaciągniętego kredytu. Zachowująca pierwszeństwo wykładnia językowa par. 1 art. 566 kc. mogącego stanowić podstawę zgłoszonych przez powódkę roszczeń odszkodowawczych wskazuje bowiem na to, iż skoro powódka może dochodzić zwrotu kosztów zawarcia umowy w sytuacji, w której szkoda nie jest następstwem okoliczności, za które pozwany ponosi odpowiedzialność, to w sytuacji odmiennej, takiej zatem, w której szkoda jest następstwem okoliczności objętych odpowiedzialnością pozwanego, jego odpowiedzialność może być jedynie surowsza. Stosownie do uchwały Izby Cywilnej i Administracyjnej Sądu Najwyższego z dnia 30 grudnia 1988r. w sprawie III CZP 48/88,

„W wypadku zaś gdy szkoda jest następstwem okoliczności, za które sprzedawca ponosi odpowiedzialność (art. 566 § 1 k.c.), nie mają zastosowania zawarte w art. 566 § 1 (zdanie drugie) k.c. ograniczenia. Kupujący wówczas, poza wymienionymi roszczeniami odszkodowawczymi, może dochodzić roszczeń na ogólnych zasadach odpowiedzialności kontraktowej (art. 471 i nast. k.c.). W takiej sytuacji może wchodzić w grę naprawienie pełnej szkody, także w ramach dodatniego interesu. Uzasadniona jest bowiem wykładnia, stosownie do której art. 556 § 1 k.c. ma charakter normy kolizyjnej, wskazującej możliwość wykorzystania przez kupującego roszczeń odszkodowawczych na zasadach ogólnych z art. 471 i nast. k.c., niezależnie od tego, czy przysługują mu uprawnienia z tytułu rękojmi, czy też one wygasły. W świetle tej wykładni przepis art. 556 § 1 k.c. ma istotne znaczenie, gdyż pozwala na rozszerzenie podstaw odpowiedzialności za szkody na zasadach ogólnych nawet w razie ***niezrealizowania uprawnień z tytułu rękojmi.***

Tym samym też przyjąć należało, że również w niniejszej sprawie pomimo niezrealizowania uprawnienia z tytułu rękojmi powódka – wobec spełnienia przesłanek takiego roszczenia – dochodzić może naprawienia szkody, którą poniosła w wyniku zawarcia spornej umowy. Za szkodę taką uznać należało w okolicznościach niniejszej sprawy zapłacone przez nią na dzień 10 sierpnia 2015r. odsetki w kwocie 69 025,83zł, na taką bowiem tylko datę ich wysokość została udokumentowana. Przyjąć należy, iż konieczność zapłaty powyższych odsetek stanowi uszczerbek wywołany kupnem spornej nieruchomości, bez nabycia której powódka na zaciągnięcie kredytu by się nie zdecydowała. Analogicznie potraktować należało koszty zawarcia aktu notarialnego w łącznej wysokości 9 762zł.

Oddaleniu podlegały natomiast jako nieudowodnione, pozostałe zgłoszone przez powódkę roszczenia, w tym o zapłatę 76 507,20zł. z tytułu dochodów, jakie powódka utracić miała wskutek utraty możliwości dochodzenia

działalności gospodarczej, jak również o kwotę 15 000zł. z tytułu opłat, jakie powódka ponieść miała w postępowaniu administracyjnym.

Co się tyczy pierwszego ze wskazanych powyżej roszczeń, to stwierdzić należało, iż wystarczającym dowodem na okoliczność powyższych dochodów nie jest sam tylko operat szacunkowy wyceniający wartość powyższej nieruchomości dla potrzeb kredytu bankowego, dokument taki bowiem traktowany może być jedynie jako prywatny w rozumieniu 245 kpc., stanowiący zatem dowód tego jedynie, iż podpisana pod nim osoba złożyła zawarte w nim oświadczenie. Wykorzystaniu powyższego dokumentu dla potrzeb niniejszego postępowania zgodnie z intencją strony powodowej na przeszkodzie stoi także wyrażona przepisem art. 235 kpc. zasada bezpośrednie oceny dowodów, okolicznością zaś niesporną jest, iż powoływany przez stronę powodową operat sporządzony został bez związku prowadzonym postępowaniem sądowym. Niezależnie od powyższego przywołać należy przepis art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, wedle którego, operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia. Także zatem w sprawie niniejszej powoływany przez powódkę dokument stracił aktualność najpóźniej w październiku 2010r.

Z tych samych względów, jako pozbawione oparcia w przeprowadzonych w sprawie dowodach, uznać należało twierdzenia powódki, jakoby w wyniku prowadzonych w związku z samowolą budowlaną pozwanego postępowaniach administracyjnych wydatkować miała ona – wedle swoich własnych twierdzeń – z wyłączeniem nałożonych na nią grzywien kwotę 15 000zł. (pismo k. 376).

Jako nienadające się do merytorycznego rozpoznania oddaleniu podlegało żądanie zasądzenia bliżej nieokreślonych odsetek, jakie w przyszłości zapłacone zostaną przez powódkę z tytułu zaciągniętego przez nią kredytu. Stosownie do brzmienia przepisu art. 190 kpc. możliwość dochodzenia przyszłych powtarzających się świadczeń zachodzi wtedy jedynie, gdy nie sprzeciwia się temu treść łączącego strony stosunku prawnego. W okolicznościach sprawy niniejszej wykraczające w przyszłość świadczenia z tytułu odsetek, które wedle harmonogramu do umowy kredytowej powódka ma dopiero zapłacić, określić należało jako niewymagalne od pozwanego. Jak podnosi się w literaturze prawniczej powołany wyżej przepis art. 190 kpc. stanowi wyjątek od reguły z art. 316 kpc. - umożliwia dochodzenie świadczeń przyszłych, niewymagalnych w chwili wyrokowania, o ile są to świadczenia powtarzające się, czyli tzw. świadczenia okresowe, których podstawą prawną jest jeden stosunek prawny (np. stosunki alimentacyjne), a mają być spełniane przez dłużnika (a więc będą stawać się wymagalne) w pewnych, określonych, powtarzających się odstępach czasowych. Przykładowo, treść łączącego strony stosunku pracy stoi zawsze na przeszkodzie dochodzeniu wynagrodzenia za pracę za okresy, w których praca nie była jeszcze świadczona (zob. art. 80 k.p.). Z powyższych względów należało orzec, jak w sentencji.

Co się tyczy żądania zasądzenia zadośćuczynienia, to wobec faktu, iż ewentualna krzywda powódki nie powstała w okolicznościach powołanych przepisem art. 444 kc. w związku z art. 445 kc. oraz art. 448 kc., zgłoszone z powyższego tytułu żądanie podlegało oddaleniu w całości.

Orzekając o należnych od pozwanego odsetkach, mieć należało, iż już w uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż na dochodzone przez nią odszkodowanie składają się między innymi koszty zaciągniętego kredytu oraz aktu notarialnego (pозew k. 7). Skoro zatem odpis pozwu doręczono pozwanemu w dniu 11 marca 2015r., przyjąć należało zatem, iż pozwany popadł w opóźnienie z dniem następnym, to zaś skutkowało zasądzeniem należnych w oparciu o art. 481 par. 1 kc. odsetek za okres od dnia 12 marca 2015r. i oddaleniem żądania odsetkowego za okres wcześniejszy.

Mając na uwadze dokonane ograniczenie żądania pozwu z tytułu odszkodowania do kwoty 172 295,03zł., postępowanie w zakresie kwoty 27 704,97zł. podlegało umorzeniu na podstawie art. 355 kpc.

Mając na uwadze, iż z pierwotnie określonym na 650 000zł. żądaniem pozwu powódka utrzymała się jedynie w zakresie kwoty 78 787,83zł., przyjąć należało, iż wygrała ona sprawę w 12%. Wobec tego, iż powódka uległa co do znacznej części swojego żądania jedynie w wyniku nieprawidłowego sformułowania żądania pozwu, na podstawie art. 102 kpc. orzeczono o nieobciążaniu jej kosztami zastępstwa prawnego należnymi stronie pozwanej.

Z/ odpisy wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron.