

Sygn. akt I C 764/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 marca 2019 r.

Sąd Okręgowy w Tarnowie, I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący: SSO Barbara Grodkowska

Protokolant: st. sekr. sądowy Magdalena Cieśla

po rozpoznaniu w dniu 28 marca 2019 r. w Tarnowie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. G.

przeciwko T. G.

o zapłatę kwoty 100.000 zł

I. oddała powództwo;

II. przyznaje od Skarbu Państwa Sądowi Okręgowemu w Tarnowie adwokatowi adw. A. S. wynagrodzenie w kwocie 4.428,00 zł (cztery tysiące czterysta dwadzieścia osiem złotych 00/100) za udzieloną pomoc prawną świadczoną pozwanemu T. G. z urzędu.

SSO Barbara Grodkowska

I C 764/16

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego w Tarnowie z dnia 28 marca 2019 roku

Powódka M. G. w pozwie z dnia 03 sierpnia 2016 roku, sprecyzowanym pismem z dnia 20 grudnia 2016 roku skierowanym przeciwko pozwanemu T. G. domagała się zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kwoty 15.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości zakupionej od pozwanego, kwoty 84.320 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem naprawienia szkody wynikłej z nienależytego wykonania zobowiązania, kwoty 5.000 zł wraz

z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem zadośćuczynienia za krzywdę, jaką poniosła powódka na skutek wad zakupionej od pozwanego nieruchomości. Powódka wniosła także o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Uzasadniając żądanie powódka wskazała, że na mocy umowy sprzedaży z dnia 21 września 2015 roku nabyła od pozwanego nieruchomość, która w listopadzie 2015 roku wykazała istotne wady fizyczne. Jak wynika z treści pozwu, w sezonie grzewczym w budynku mieszkalnym ujawnił się brak odpowiedniej wentylacji, pojawiła się wilgoć i grzyb. W związku z tym powódka

z uwagi na stwierdzoną wadę rzeczy sprzedanej domaga się od pozwanego obniżenia ceny za zakup nieruchomości o 15.000 zł. Z kolei zasadność żądania zasądzenia zadośćuczynienia powódka upatruje w tym, że na skutek sprzedaży

przez stronę pozwaną budynku, który mimo zapewnień sprzedającego posiadał wady, został wykonany w najgorszych materiałach, nie miał wentylacji oraz izolacji, a w niedługim czasie po zamieszkaniu w nim pojawiła się pleśń i grzyby, powódka doznała szkody niemajątkowej. Krzywda powódki polegała na odczuwaniu dodatkowego stresu, dyskomfortu i obawie powódki o zdrowie zarówno swoje, jak i małoletniej córki, u której na skutek zamieszkiwania w przedmiotowym budynku ujawniła się alergia.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego, - udzielonej pomocy prawnej z urzędu, które nie zostały zwrócone ani w całości ani w części. Pozwany wskazał, że odbywa karę bezwzględnego pozbawienia wolności, a na mocy wyroku skazującego obowiązany jest do zapłaty na rzecz pokrzywdzonego czynem zabronionym zadośćuczynienia

w wysokości kilkunastu tysięcy złotych. Ponieważ pozwany nie dysponował środkami pieniężnymi na pokrycie należności, pozwany podjął decyzję o szybkiej sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Dodał, że poszukiwanie nabywcy zostało objęte zleceniem dla biura nieruchomości, a wszelkie informacje odnośnie nieruchomości przekazywane były przez pełnomocników pozwanego. Pozwany dodał, że powódka mając pełną informację od pełnomocników pozwanego oraz

z biura nieruchomości postanowiła zakupić nieruchomość. W ocenie pozwanego działanie powódki jest nakierowane wyłącznie na zwolnienie się od obowiązku zapłaty reszty ceny oraz uzyskanie dodatkowych środków pieniężnych. Zdaniem pozwanego roszczenie o wypłatę odszkodowania jest nieudowodnione. Pozwany podniósł, że powódka wspomina jedynie o wstępnym kosztorysie Inspektora Budowlanego, natomiast nie przedstawia ani zakresu prac ani owego wstępnego kosztorysu, w wyniku czego roszczenie powódki jest nieudowodnione

i niedoprecyzowane. Zdaniem pozwanego również roszczenie o wypłatę zadośćuczynienia jest niezasadne i nieudowodnione. W ocenie pozwanego roszczenie to nie ma podstaw, albowiem po stronie powodowej nie wystąpiła krzywda.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany T. G. był właścicielem nieruchomości położonej w K. stanowiącej działki niezabudowane nr (...) o powierzchni 0,1015 ha i (...) o powierzchni 0,11 ha oraz działkę (...) o powierzchni 0,97 ha zabudowaną budynkiem mieszkalnym o powierzchni 70 m², składającym się

z dwóch pokoi, aneksu kuchennego, holu, łazienki oraz kotłowni w piwnicy. Pozwany w 2010 roku dokonywał rozbudowy domu. W dniu 26 stycznia 2010 roku do Starostwa Powiatowego w T. wpłynął wniosek pozwanego dotyczący zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania budynku gospodarczego na budynek mieszkalny. Starostwo Powiatowe w T. do ww. wniosku nie wniosło sprzeciwu. Izolacja pionowa na nieruchomości została wykonana z folii kubelkowej, co następnie zostało obsypane ziemią. Izolacja poziomie została wykonana z papy i lepiku, natomiast dach został pokryty blachą.

Po rozbudowie domu, w ww. nieruchomości przez okres około 2 lat mieszkała córka pozwanego E. G. (1) z synem, a następnie przez okres

8 miesięcy ww. budynku mieszkała druga córka pozwanego D. G..

Pozwany obecnie odbywa karę pozbawienia wolności. Na mocy wyroku karnego pozwany obowiązany był do zapłaty zadośćuczynienia na rzecz pokrzywdzonego czynem zabronionym, a ponieważ nie dysponował środkami finansowymi na zapłatę zadośćuczynienia, postanowił sprzedać nieruchomość stanowiącej działki niezabudowane nr (...) oraz działkę (...) o powierzchni 0,97 ha zabudowaną budynkiem mieszkalnym. Z uwagi na fakt, że pozwany przebywał w Zakładzie Karnym i nie miał możliwości bezpośredniej sprzedaży nieruchomości, udzielił pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości swojemu rodzeństwu: A. R. oraz E. G. (2). Pełnomocnicy pozwanego sprzedaży nieruchomości dokonywali przez biuro nieruchomości, gdzie została złożona oferta sprzedaży przedmiotowej nieruchomości za kwotę 145.000 zł. Powódka po zaznajomieniu się z tą ofertą wyraziła chęć nabycia tej nieruchomości.

Dowód: zeznania A. R. (k. 124-126), zeznania E. G. (2) (k.126-127), zeznania powódki, zeznania pozwanego (k.183)

W związku z powyższym, w dniu 07 maja 2015 roku powódka zawarła z A. R. oraz E. G. (2), występującymi jako pełnomocnicy swojego brata pozwanego T. G. umowę przedwstępną kupna – sprzedaży przedmiotowej nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości K., posadowionej na działce nr (...) o powierzchni 0,97 ha, zabudowanej domem mieszkalnym o powierzchni około 70m², dla której Sąd Rejonowy w Tarnowie prowadzi księgę wieczystą numer (...).

W dacie zawarcia ww. umowy strony oświadczyły, że ww. budynek mieszkalny nie posiada wad konstrukcyjnych, a stan techniczny jest znany kupującej. Na mocy ww. umów sprzedający zobowiązał się sprzedać kupującej M. G. ww. nieruchomość za cenę 145.000 zł.

W dacie podpisania umowy przedwstępnej kupna – sprzedaży powódka zapłaciła sprzedającym kwotę 14.500 zł tytułem zadatku na poczet zakupu nieruchomości. Natomiast zgodnie z poczynionymi między stronami ustaleniami, pozostałą do zapłaty część kwoty powódka miała uiścić w dniu podpisania umowy przenoszącej własność przedmiotowej nieruchomości na powódkę.

Dowód: umowa przedwstępną kupna –sprzedaży z dnia 07 maja 2015 roku (k.12-13), zeznania powódki

Na prośbę powódki, A. R. wyraziła zgodę na bezpłatne zamieszkanie powódki w przedmiotowym domu, po wpłaceniu przez powódkę zaliczki. Początkiem czerwca 2015 roku powódka zamieszkała w nieruchomości wraz ze swoim partnerem i córką. Powódka pomimo kilkumiesięcznemu okresu zamieszkiwania w nieruchomości przed zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, nie zgłaszała żadnych zastrzeżeń co do stanu technicznego budynku.

A. R. przekazując powódce po podpisaniu umowy przedwstępnej dom pokazała powódce, gdzie na działce zlokalizowane są przyłącza do mediów, jak również poinformowała powódkę o tym, że do działki jest doprowadzony gaz, przy czym powódka jeżeli chce z niego korzystać musi doprowadzić go do domu. Poinformowała również powódkę o tym, że nieruchomość nie jest podłączona do zewnętrznej kanalizacji, posiada natomiast podłączenie do szamba. Powódka została poinformowana o tym, że przedmiotowy budynek mieszkalny jest domem rozbudowanym na budynku gospodarczym. Budynek był ocieplony, miał wstawione plastikowe okna, kanalizację. W domu był bojler, który ogrzewał wodę przez piec i elektrycznie. W kuchni znajdował się okap i szyb wentylacyjny. Nieruchomość posiadała podłączenie do prądu, w piwnicy znajdował się piec CO na węgiel. Dom był sprzedawany jako umeblowany. W czerwcu 2015 roku, po zamieszkaniu w przedmiotowym domu mieszkalnym powódka zgłosiła zawiadomienie do Nadzoru Budowlanego, w wyniku czego na przedmiotowej nieruchomości miała miejsce kontrola przeprowadzona przez nadzór budowlany, który sprawdzał wymiary domu, ocieplenie oraz oceniał stan techniczny budynku. Podczas tej kontroli na nieruchomości obecna była także powódka. Przeprowadzona kontrola nie wykazała nieprawidłowości stanu technicznego budynku.

Dowód: zaświadczenie wydane przez Starostwo Powiatowe w T. (k. 123), zeznania A. R. (k.124-126), zeznania E. G. (2) (k.126-127), częściowo zeznania powódki (k.140)

Na działce nr (...) wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy nr (...) z dnia 21 października 2009 roku oraz nr (...) z dnia 22 października 2009 roku.

Na mocy umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 21 września 2015 roku, zawartej w kancelarii Notarialnej w T., przed notariuszem J. Ż., A. R. i E. G. (2) jako pełnomocnicy pozwanego T. G. sprzedali powódce nieruchomość położoną w K., objęta księgą wieczystą nr (...) stanowiącą niezabudowane działki nr (...) oraz działkę nr (...) zabudowaną budynkiem mieszkalnym o powierzchni ok. 70 m² za łączną cenę 145.000 zł. W chwili zawarcia ww. umowy powódka oświadczyła, że tytułem zadatku zapłaciła T. G. kwotę 19.500 zł i tytułem I raty kwotę 2.000 zł, natomiast kwotę 108.500 zł tytułem II raty zobowiązała się zapłacić pozwanemu do dnia 28 września 2015 roku oraz kwot 15.000 zł tytułem III raty zobowiązała się zapłacić T.

G. nie później niż do dnia 30 czerwca 2016 roku. Pełnomocnicy pozwanego udzielili kupującej pełnej rękojmi za wady prawne sprzedawanej ww. aktem notarialnym nieruchomości.

Dowód: akt notarialny Rep (...) numer (...) (k.16-19), pełnomocnictwo (k.20-21)

Dwa miesiące po przeniesieniu własności nieruchomości powódka, M. G. pismem z dnia 30 listopada 2015 roku poinformowała pełnomocnika pozwanego, tj. A. R. o pojawieniu się w zakupionej nieruchomości grzybu i wilgoci na ścianach. Powódka wystąpiła jednocześnie z żądaniem obniżenia ceny zakupu nieruchomości o 15.000 zł, z uwagi na konieczność poniesienia kosztów związanych z ponownym zaizolowaniem budynku. W odpowiedzi na powyższe A. R. nie wyraziła zgody na jakiegokolwiek zmiany w treści umowy sprzedaży zawartej w dniu 21 września 2015 roku.

Dowód: pismo z dnia 30 listopada 2015 roku (k.22), pismo (k.23), zeznania powódki (k.140-142)

Pismem z dnia 01 czerwca 2016 roku powódka wystąpiła do pozwanego z reklamacją z tytułu rękojmi wraz z wezwaniem do zapłaty i naprawienia szkody podnosząc, że budynek mieszkalny nie posiada prawidłowej wentylacji, w wyniku czego w pomieszczeniach na ścianach pojawia się wilgoć oraz grzyb, a odkrycie fundamentów ujawniło, że dom nie posiada izolacji oraz systemu odprowadzania wody deszczowej. Powódka zarzuciła pozwanemu, że na działce miał być zlokalizowany przyłącz mediów takich jak gaz oraz kanalizacja, jednakże takich instalacji zakupiona przez powódkę nieruchomość nie posiada. W odpowiedzi na powyższe pozwany nie znalazł żadnych podstaw do uznania ww. reklamacji.

Dowód: pismo z dnia 01 czerwca 2016 roku (k.34)

Wobec bezskutecznego upływu terminu do zapłaty przez powódkę III raty w wysokości 15.000 zł za zakup nieruchomości, A. R. w celu wyegzekwowania ww. należności, wystąpiła do Komornika Sądowego z wnioskiem o wszczęcie egzekucji przeciwko powódce.

Dowód: zeznania A. R. (k.124-126)

W toku niniejszego postępowania powódka przeprowadziła remont budynku. Stan techniczny budynku w poziomie parteru określa się jako bardzo dobry.

W przedmiotowej nieruchomości zostały przeprowadzone roboty budowlane związane z remontem oraz aranżacją pomieszczeń. Na ścianach i sufitach wykonano nowe powłoki malarskie, na podłogach panele oraz płytki ceramiczne, w budynku zamontowano nowa stolarkę okienną i drzwiową. Nie stwierdza się zawilgocenia, pleśni i grzybów. Budynek posiada wentylację, fundamenty nie są ocieplone, drenaż wraz z podłączeniem wykonała powódka. Izolacja pionowa ścian fundamentowych została wykonana z folii kubełkowej. Budynek nie posiada wad fizycznych uniemożliwiających zamieszkiwanie oraz nie stanowi zagrożenia dla życia i bezpiecznego przebywania w nim.

Budynek nie posiada wad uniemożliwiających eksploatację budynku. Nie stwierdza się zmian wytrzymałościowych budynku, mogących świadczyć

o niezgodności wykonania ze sztuką budowlaną. Nie stwierdzono metodą organoleptyczną stwierdzić wieku fundamentów. Czasookres ich wykonania nie ma żadnego wpływu na stan techniczny budynku. Także to, czy budynek stoi na fundamentach stajni, czy pomieszczeniu gospodarczym nie ma wpływu na stan fizyczny budynku.

Dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa inż. G. G. (k.199-202), opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu budownictwa inż. G. G. (k.271-276), ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu budownictwa inż. G. G. (k.296-298)

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie dokumentów zalegających w aktach przedmiotowej sprawy, a także na podstawie zeznań świadków i stron.

Dokumenty, które legły u podstaw ustaleń, sąd uznał w całości za autentyczne i wiarygodne. Żadna ze stron nie kwestionowała przedmiotowych dowodów od strony ich formy czy treści, a nie ujawniły się też jakiegokolwiek okoliczności, które dawałyby podstawę do dokonania z urzędu negatywnej oceny tych dokumentów. Stąd też omawiane dowody zachowują w pełni właściwą dla siebie moc dowodową nadaną przepisami art. 244 i 245 k.p.c.

Sąd przesłuchał również w charakterze świadków A. R. oraz E. G. (2), uznając ich zeznania w zasadzie za wiarygodne, z uwagi na ich wewnętrzną spójność oraz ze względu na to, iż wzajemnie ze sobą korespondowały. Były zbieżne także z zeznaniami pozwanego.

Z zeznań powódki wynika, że w czerwcu 2015 roku, a więc cztery miesiące przed dokonaniem umowy sprzedaży nieruchomości, powódka zamieszkała wraz ze swoim partnerem i córka w przedmiotowym budynku. Przed zawarciem przedwstępnej umowy kupna – sprzedaży powódka miała pełną świadomość standardu mieszkania, zapoznała się z ofertą biura nieruchomości dotyczącą przedmiotowej nieruchomości. Z treści zeznań powódki wynika również że powódka nie sprawdzała stanu technicznego nieruchomości przed finalną transakcją sprzedaży.

Podstawą dokonania ustaleń faktycznych była także opinia sporządzona przez biegłego sądowego w zakresie budownictwa inż. G. G..

Do powyższej opinii powódka wniosła szereg zarzutów, które zmierzały do zakwestionowania w całości dokonanej przez biegłego oceny technicznej spornego budynku. Ustosunkowując się do zarzutów, biegły w opinii uzupełniającej precyzyjnie wyjaśnił wszystkie wątpliwości i kwestionowane przez pozwanego wywody, podtrzymując zarazem dokonaną w pierwszej opinii ocenę stanu technicznego budynku. W związku z tym za bezzasadne Sąd uznał zarzuty powódki jakoby opinia sporządzona przez inż. G. G. była lakoniczna

i niepełna. Biegły sporządził opinię po przeprowadzeniu oględzin nieruchomości,

a w treści opinii znalazły się wnioski oraz informacje dotyczące aktualnego stanu technicznego budynku. Jak słusznie wskazał biegły w opinii uzupełniającej celem opinii było przeprowadzenie dowodu podczas oględzin nieruchomości na okoliczność wnoszonych przez powódkę wad budynku. Zauważyć należy, że celem dowodu

z opinii biegłego była przede wszystkim ocena stanu faktycznego budynku w dacie jego zakupu przez powódkę. Tymczasem z zebranego w sprawie materiału wynika, że powódka przeprowadziła kapitalny remont domu mieszkalnego, co w istocie uniemożliwiło biegłemu odniesienie się do zarzutów postawionych w pozwie. Biegły w konkluzji złożonej opinii wprost stwierdził, że ze względu na brak danych dotyczących tego, w jakim stanie został przekazany przy sprzedaży przedmiotowy budynek nie jest możliwe ustalenie, czy powódka w okresie kilku miesięcy przebywania w budynku, przed ostatecznym zakupem mogła sama zauważyć jakiegokolwiek wady. Z treści opinii wprost wynika, że budynek nie posiada wad fizycznych uniemożliwiających zamieszkiwanie oraz nie stanowi zagrożenia dla życia i bezpiecznego przebywania w nim. Nie sposób zatem uznać aby opinia biegłego była lakoniczna czy niepełna, skoro w swojej konkluzji znajduje pełne odzwierciedlenie obecnego stanu technicznego nieruchomości. Powódka bezzasadnie zarzucała, że biegły przy sporządzeniu opinii nie uwzględnił załączonej przez powódkę dokumentacji fotograficznej. Sąd w pełni przychylił się do stanowiska biegłego, który podkreślił, że zdjęcia, na które powołuje się powódka świadczą jedynie

o istnieniu budynku i innych urządzeń, zaś w żaden sposób nie uprawdopodobniają wskazanych wad nieruchomości. Ponadto Sąd stwierdza, że z fotografii tych nie wynika kiedy zdjęcia zostały wykonane, w jakiej dokładnie nieruchomości oraz przez kogo zostały zrobione. Podkreślić należy, że Sąd wysłuchał uzupełniająco biegłego na rozprawie w dniu 28 marca 2019 roku i biegły wprost stwierdził, że nie jest

w stanie ocenić kilku przełożonych do pozwu zdjęć, nie jest w stanie stwierdzić na gruncie obecnego stanu technicznego budynku mieszkalnego po generalnym remoncie, czy w nieruchomości została wykonana izolacja pionowa i prawidłowa na wysokości fundamentu budynku. Biegły zaznaczył, że w dacie przeprowadzania oględzin nieruchomości izolacja była wykonana na styropianie z folii kubelkowej. Odnosząc się zaś do izolacji poziomej budynku biegły wskazał, że obecnie nie jest

w stanie stwierdzić, czy taka izolacja została w budynku wykonana, a jeżeli tak, to w jakim jest stanie z uwagi na brak możliwości dokonania odkrywek, co łączyłoby się z rozkuciem posadzek w kilku miejscach, co z kolei w obecnym stanie budynku, po przeprowadzonym remoncie łączyłoby się z dewastacją podłoża.

Należy podkreślić, iż opinia biegłego (art. 278 k.p.c.) podlega ocenie, jak każdy inny dowód, według art. 233 § 1 k.p.c. Specyfika oceny tego dowodu wyraża się jednak w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych. W istocie zatem ocena ta jest dokonywana

o takie kryteria jak: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 r., sygn. akt I CKN 1170/98, Lex nr 46096 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2002 r., sygn. akt V CKN 1354/00, Lex nr 77046).

Konkludując w ocenie Sądu opinia biegłego sądowego inż. G. G., wraz z pisemną opinią uzupełniająca oraz ustną, sporządzona została w sposób rzetelny, zaś zawarte w niej ustalenia i wnioski były logiczne i rzeczowe. Jednocześnie podkreślić trzeba, że w wykonanych opiniach uzupełniających biegły wyczerpująco odniósł się do wszystkich zarzutów stawianych przez powódkę, uzasadniając szczegółowo postawione przez siebie tezy. Sąd oddalił wniosek powódki o dopuszczenie dowodów z przesłuchania zawnioskowanych przez powódkę świadków uznając dowód za zbędny i spóźniony.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie

Powódka w ramach niniejszego postępowania zgłosiła żądanie obniżenia ceny nabycia nieruchomości stanowiącej działki (...), położoną

w K. w związku z wadami fizycznymi ujawnionymi w budynku posadowionym na tej działce o kwotę 15.000 zł. Ponadto, wniosła o zasądzenie odszkodowania w kwocie 84.320 zł, a także zadośćuczynienia za krzywdę

w wysokości 5.000 zł. W toku procesu pozwany wnosił o oddalenie powództwa

w całości, kwestionując istnienie i zakres wskazywanych przez powódkę wad konstrukcyjnych spornego obiektu.

Podstawę prawną żądania obniżenia ceny stanowi przepis art. 560 § 1 zdanie pierwsze k.c. Zgodnie z jego treścią, jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny.

Pojęcie wady fizycznej rzeczy uregulowane zostało w art. 556 §1 k.c. Przepis ten stanowi, że 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 (rękojnia za wady fizyczne).

Rękojnia za wady fizyczne i prawne jest szczególnym rodzajem odpowiedzialności cywilnej sprzedawcy względem kupującego. Odpowiedzialność ta jest ściśle związana z charakterem sprzedaży jako umowy wzajemnej, zaś podstawowym zadaniem rękojmi jest wzmożona ochrona kupującego.

Jeżeli strona powodowa wskazuje jako podstawy odpowiedzialności strony pozwanej z tytułu umowy sprzedaży reżim kontraktowej odpowiedzialności odszkodowawczej i rękojmię, sąd rozpoznający sprawę merytorycznie ma obowiązek rozpoznać zasadność żądania pozwu w oparciu o wskazane podstawy. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 grudnia 2017 roku, Legalis numer 1760432).

Z kolei istotą obniżenia ceny w oparciu o art. 560 § 1 i 3 kc jest przywrócenie pełnej ekwiwalentności świadczeń stron danej umowy, a obniżenie winno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad (art. 560 § 3 kc), co na ogół sprowadza się do

prostego działania arytmetycznego. Natomiast wysokości kosztów niezbędnych do usunięcia stwierdzonych wad, nie determinuje wysokości roszczenia z tytułu obniżenia ceny; koszt usunięcia wad pośrednio wpływa na zakres obniżenia wartości rzeczy wadliwej, jednakże ostatecznie nie jest to wartość decydująca. Bardzo ważną cechą i istotnie rzutującą na wartość nieruchomości stanowi stan techniczny budynku. Obniżenie ceny nieruchomości o wartość usunięcia wady budynku jest prawidłowe, gdyż koszt usunięcia wady fizycznej faktycznie obniżył wartość rzeczy sprzedanej o ten właśnie koszt. Jednocześnie przysługujące kupującemu uprawnienia z tytułu rękojmi wskutek wadliwości przedmiotu sprzedaży nie pozbawiają go prawa do poszukiwania najlepszej dla siebie w danych okolicznościach rekompensaty. Kupujący może zatem dochodzić swoich uprawnień z tytułu rękojmi za wady, ale też może żądać odszkodowania za faktyczną szkodę, jakiej doznał wskutek wadliwości rzeczy. Szkada wywołana wadą nieusuwalną sprowadza się do obniżenia wartości przedmiotu umowy w stosunku do tego, jaki posiadałby, gdyby roboty zostały wykonane prawidłowo. Szkada związana z wadą usuwalną odpowiada kosztom usunięcia tej wady.

Z kolei żądanie w przedmiocie roszczenia odszkodowawczego powódka oparła na treści art. 471 k.c., zgodnie z którym to przepisem dłużnik jest obowiązany do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania k.c. chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności. Przewidziana tym przepisem odpowiedzialność dłużnika ukształtowana została na zasadzie winy i uzależniona jest od wystąpienia przesłanek odpowiedzialności, tj. szkody, którą poniósł wierzyciel, niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania na skutek okoliczności, za które dłużnik z mocy umowy lub ustawy ponosi odpowiedzialność oraz związku przyczynowego między faktem nienależytego wykonania lub niewykonania zobowiązania a szkodą. Stosownie do ogólnej reguły dowodowej wynikającej z art. 6 k.c. i przy uwzględnieniu brzmienia art. 471 k.c. na wierzycielu występującym z roszczeniem o odszkodowanie ciąży dowód podstawowych przesłanek roszczenia. Powódka powinna zatem udowodnić istnienie i rozmiar szkody, fakt że szkoda powstała w wyniku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika oraz związek przyczynowy między niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem a szkodą. Pozwany natomiast - jeśli chce zwolnić się z tej odpowiedzialności - musi wykazać, że uchybienie zobowiązania nastąpiło z powodu okoliczności, za które odpowiedzialności nie ponosi, bądź że przy wykonywaniu zobowiązania dołożył należytej staranności (art. 472 k.c.), a więc że nie doprowadził do szkody w sposób zawiniony.

Szkoda może występować w dwojakiej postaci, po pierwsze może ona obejmować straty, które poszkodowany poniósł ("damnum emergens") albo też utratę korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono („lucrum cessans"). Pod pojęciem "damnum emergens" przyjęto ujmować każde pogorszenie się sytuacji majątkowej poszkodowanego, wskutek zmniejszenia się posiadanych aktywów lub też zwiększenia jego pasywów. Zmniejszenie aktywów następuje poprzez utratę, ubytek lub zniszczenie poszczególnych elementów majątkowych, które dotąd przysługiwały poszkodowanemu, zatem omawiana postać szkody polega na tym, że pomniejszeniu ulega strona czynna majątku. Podkreślenia wymaga, że omawiana postać szkody zawiera w sobie także zwiększenie się tych zobowiązań poszkodowanego, których powstanie lub powiększenie się ich rozmiaru stanowi skutek zdarzenia przypisanego osobie zobowiązanej do naprawienia szkody. Natomiast szkoda w postaci "lucrum cessans" ma charakter czysto hipotetyczny, gdyż stanowi prognozę na przyszłość jak kształtowałby się stan praw i interesów poszkodowanego, gdyby nie nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę. Nie ulega przy tym wątpliwości, iż należy tu uwzględnić tylko takie następstwa w majątku poszkodowanego, gdzie oceniając rzecz rozsądnie, według doświadczenia życiowego, w okolicznościach danej sprawy dałoby się przewidzieć, że wzbogaciłby majątek poszkodowanego.

Mając na uwadze rozkład ciężaru dowodowego w niniejszej sprawie, to strona powodowa w niniejszym procesie winna udowodnić fakty, które stanowią podstawę jej powództwa, a to okoliczność, iż nabyła przedmiotową nieruchomość od pozwanego z wadami, na które powołuje się w treści pozwu.

Po przeprowadzeniu zawnioskowanego postępowania dowodowego w niniejszej sprawie Sąd jednoznacznie stwierdza, że strona powodowa nie przedstawiła w niniejszym procesie żadnych dowodów pozwalających na dokonanie ustaleń co do tego, jakoby doznała jakiegokolwiek szkody na skutek działań pozwanego. Jedynie marginalnie Sąd zauważa, że już w pozwie żądanie powódki zostało sformułowane

niewłaściwie. W sposób nieprawidłowy – spóźniony zostały przedłożone także wnioski dowodowe powódki, a zwrócić należy uwagę, że powódka była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika.

W ocenie Sądu powódka nie wykazała wysokości dochodzonego w pozwie roszczenia odszkodowawczego, które obejmowało poniesione przez nią koszty

w związku z koniecznością wykonania stosownych robót zmierzających do usunięcia istniejących wad budynku. Powódka nie przedłożyła żadnego paragonu, faktury potwierdzającej koszt przeprowadzonych prac. Powódka jedynie powołuje się na opinię „Inspektora Budowlanego”, która w ocenie Sądu w żaden sposób nie stanowi miarodajnego źródła wiedzy oraz dowodu wskazującego na wysokość szkody majątkowej, którą poniosła powódka w wyniku działań pozwanego. Zdaniem Sądu sporządzający prywatną opinię wskazał, że koszt naprawy będzie oscylował

w granicach 100.000 zł, przy czym nie wykonał żadnej czynności związanej z szacowaniem nieruchomości, a przyjęta przez niego kwota jest ogólnikowa. Powódka nie wykazała także, aby poniosła jakiegokolwiek koszty związane z naprawieniem wad budynku, w wyniku czego brak jest podstaw do uznania, iż powódka – wskutek działań pozwanego – doznała jakiegokolwiek szkody majątkowej, która uzasadniałaby zapłatę przez pozwanego na jej rzecz odszkodowania. Powódka jedynie do akt sprawy przedłożyła fakturę wskazującą na koszty poniesione z robotami zewnętrznymi, jednakże w ocenie Sądu koszty te nie mają żadnego związku ze szkodą, jaką zgłasza powódka w przedmiotowym postępowaniu. Dodać trzeba, że

w świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego koszt usunięcia wad wpływa na zakres obniżenia wartości rzeczy wadliwej, co jest istotą obniżenia ceny na podstawie art. 560 § 3 k. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 21 lutego 2018 roku, sygnatura akt VAGa 50/18, Legalis numer 1808260). Powódka winna wykazać, że na skutek wad budynku, które istniały w dacie zawarcia umowy sprzedaży poniosła szkodę majątkową w związku z pracami wewnątrz budynku, które podejmowała w celu usunięcia pleśni czy wilgoci ze ściany, że poniosła wydatki związane z malowaniem ścian, czego powódka niewątpliwie nie uczyniła, albowiem wysokość poniesionych przez powódkę kosztów, które miałyby związek

z istnieniem wad w przedmiotowym budynku nie została przez powódkę w żaden sposób wskazana.

W świetle powyższego uzasadnionym jest twierdzenie, iż powódka nie udowodniła istnienia szkody. Sąd w toku postępowania zgodnie z żądaniem powódki dopuścił dowód z opinii biegłego, jednakże zauważyć trzeba, że powódka w toku niniejszego postępowania, po złożeniu ww. wniosku dowodowego wyremontowała pomieszczenia, a swoim zachowaniem uniemożliwiła tym samym biegłemu sporządzenie wiarygodnej i spójnej opinii dotyczącej przywołanych w aktach sprawy wad przedmiotowej nieruchomości.

Działania powódki ujawniły więc pewnego rodzaju niekonsekwencję jej stanowiska. Z jednej strony bowiem wносиła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia między innymi czy budynek posiada wady techniczne, czy został wybudowany zgodnie ze sztuką budowlaną, z drugiej zaś strony przystąpiła, przed oględzinami nieruchomości przez biegłego do remontu budynku. Jest to o tyle istotne, że do dnia przeprowadzenia przez powódkę prac budowlanych stan budynku w zasadzie w całości przedstawiał stan, jaki nabyła powódka w momencie zakupu w wyniku czego był on możliwy do oceny przez biegłego pod kątem czasookresu powstania wad oraz ich przyczyny, natomiast

w wyniku remontu powódki swym działaniem ukryła wszelkie ewentualne wady nieruchomości. W efekcie biegły nie miał żadnej możliwości ku temu, aby ustalić, jaki był faktyczny stan budynku w dacie dokonania sprzedaży przedmiotowej nieruchomości i czy w dacie dokonania zakupu istniała jakiegokolwiek wady, a jeżeli tak to jakie i na czym one polegały.

Podkreślić należy, że dowód z opinii biegłego był w istocie jedynym dowodem, który wobec bierność w zakresie inicjatywy dowodowej ze strony powódki, mógłby pozwolić na ustalenie powoływanych przez powódkę okoliczności faktycznych. W toku niniejszego procesu pozwany bowiem kwestionował zasadność formułowanych przez powódkę zarzutów odnośnie wadliwości wykonanego przez niego budynku. Tymczasem, na skutek działań powódki powołanie biegłego było zbędne w tej sprawie, a jedyny dowód, który mógłby cokolwiek wykazać nie wniósł nic nowego do postępowania z uwagi na działania powódki, która przeprowadziła remont budynku. Biegły podkreślił, że zdjęcia, na które powołuje się powódka w pozwie oraz w piśmie zawierającym zarzuty nie zwiększają spektrum wiedzy technicznej

na temat budynku, a jedynie zakreślają problem przeznaczony do analizy. W ocenie biegłego niezrozumiałym jest wyremontowanie przez powódkę pomieszczeń przedmiotowego nieruchomości w toku niniejszego postępowania, uniemożliwiającym tym samym biegłemu sporządzenie wiarygodnej i spójnej opinii dotyczącej stanu technicznego budynku z chwili zakupu.

Biegły po przeprowadzonych oględzinach budynku mieszkalnego jednoznacznie stwierdził, że w nieruchomości nie ma zawilgocenia, pleśni i grzybów, budynek posiada wentylację. Biegły stwierdził również, że budynek nie posiada wad uniemożliwiających eksploatację budynku, nie stwierdził także zmian wytrzymałościowych budynku, które mogłyby świadczyć o niezgodności wykonania ze sztuką budowlaną.

W przekonaniu Sądu przywołane powyżej zasadnicze wnioski zawarte w opiniach biegłego G. G. doprowadziły do jednoznacznego stwierdzenia, iż sprzedany powódce dom mieszkalny nie zawierał wad fizycznych obniżających jego wartość.

Nadmienić trzeba, że strona powodowa dla udowodnienia roszczenia w piśmie zawierającym zarzuty do opinii biegłego sądowego zgłosiła wniosek o przesłuchanie świadków. Powódka za pomocą wskazanych w treści tego pisma zeznań świadków próbowała wykazać m.in. charakter i użytkowanie budynku posadowionego na działce nr (...) przed jego przekształceniem w budynek mieszkalny. Sąd oddalił ww. wniosek dowodowy jako spóźniony. Nie ulega bowiem wątpliwości, że ten wniosek dowodowy powinien zostać sformułowany już w pozwie. Niezależnie od powyższego Sąd zauważa, że wskazani przez powódkę świadkowie niewiele wniesliby do sprawy. Jak słusznie wskazał biegły w opinii uzupełniającej, czasookres wykonania fundamentów nie ma żadnego wpływu na możliwe wady, na które powołuje się powódka. Także to, czy budynek był stajnią, czy pomieszczeniem gospodarczym zaadaptowanym na pomieszczenia mieszkalne również nie ma znaczenia, jeśli zmianę sposobu użytkowania wykonano ze sztuką budowlaną, a zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje przesłanek ku temu, aby twierdzić, że tak nie było.

Powódka w toku niniejszego postępowania podnosiła nadto, że na powstanie wilgoci oraz grzybu na ścianach miał wpływ poprzedni sposób użytkowania tego budynku. Tymczasem w niniejszej sprawie nie miało znaczenia to, w jaki sposób był użytkowany budynek i jak kształtowała się jego funkcja na przestrzeni lat.

Z doświadczenia życiowego wynika, że niejednokrotnie na fundamentach po byłych budynkach buduje się nowe obiekty i jest to powszechna praktyka. Podobnie należy ocenić przedłożone przez powódkę fotografie. Jak już zostało wskazane, aby zasądzić odszkodowanie, trzeba wykazać, iż doszło do nieprawidłowego wykonania zobowiązania, jak również trzeba wykazać poniesione koszty związane

z ewentualnym przywróceniem do stanu pierwotnego. Powódka na potwierdzenie swoich roszczeń przedłożyła kilka fotografii, które przedstawiają zacienienia

i wilgoć na ścianach, natomiast powódka nie wykazała, aby powstanie wilgoci

i grzybu wynikało z wad fizycznych budynku, które istniały w dacie dokonania umowy kupna –sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Zagrzybienie czy wilgoć ma różne współprzyczyny i zwykłe zasady doświadczenia życiowego wskazują, że na obecność pleśni na ścianach wewnętrznych wpływają różne czynniki. Pleśń może rozwijać się w środowisku o podwyższonym zawilgoceniu i umiarkowanych temperaturach. Zagrzybienie można wiązać także z brakiem przewietrzania nieruchomości oraz brakiem prawidłowej wentylacji budynku. Zauważyć trzeba, że w budynku powódki zostały zamontowane plastikowe okna i przede wszystkim należało założyć wywietrzniki na okna, co niewątpliwie spowodowałoby lepszą wentylację budynku i prawdopodobnie nie dochodziłoby do zawilgocenia w pomieszczeniach. Przedłożone przez powódkę zdjęcia wskazują wykwyty wilgoci na ścianach, Sąd co do tego nie ma żadnych wątpliwości, nie mniej jednak zauważyć trzeba, że zdjęcia nie zostały opatrzone datą, zatem nie sposób stwierdzić, kiedy zostały one wykonane, przez kogo i w którym dokładnie budynku. Powyższe zaś powoduje, że powódka za pomocą tych zdjęć nie wykazała, aby te zawilgocenia nastąpiły z uwagi na wady fizyczne budynku. Dostrzec przy tym trzeba, że

z fotografii przedłożonych przez powódkę wynika nadto, że w nieruchomości powódki, pomimo przeprowadzonego remontu nadal widoczna jest wilgoć

w mieszkaniu, co dowodzi temu, że nawet poprzez przeprowadzenie remontu nieruchomości powódka nie wyeliminowała przyczyny powstawania pleśni

i zawilgoceń w budynku.

W związku z powyższym przy ustaleniu ewentualnego istnienia po stronie powódki wiedzy odnośnie ewentualnych wadliwości spornego budynku Sąd miał na względzie okoliczności zawarcia umowy sprzedaży z pozwanym. W tym kontekście zwrócić należy uwagę, że powódka w dacie zakupu budynku miała pełną wiedzę odnośnie jego stanu technicznego i nie wносиła z tego tytułu żadnych uwag.

Podkreślić bowiem trzeba, że przed dokonaniem zakupu tej nieruchomości, powódka zapoznała się z ofertą sprzedaży tego budynku mieszkalnego, z której wynika, że dom w dacie zakupu nie przekraczał 5 lat. Trudno w tym kontekście przyjąć za wiarygodne wypowiedzi powódki, która twierdziła, że dom, który nabyła od pozwanego nie był nowy.

Ponadto, powódka przed nabyciem nieruchomości miała pełną świadomość tego, jakie media są podłączone do tej nieruchomości. W ofercie sprzedaży nieruchomości bowiem zostało wskazane, że ogrzewanie domu jest na węgiel, że w nieruchomości jest butla gazowa, zatem wiadomym było, że do nieruchomości nie ma przyłącza do gazu. Oferta zawierała także informację o tym, że na nieruchomości nie ma kanalizacji zewnętrznej, a ścieki są podłączone do szamba. Bezsprzeczne jest także to, że przed zakupem powódka mieszkała w nieruchomości przez okres 5 miesięcy i zastrzeżeń do stanu technicznego budynku nie zgłaszała i świadomie nabyła od pozwanego własność tej nieruchomości.

W konsekwencji w ocenie Sądu nie zasługiwało na uwzględnienie zgłoszone przez powódkę żądanie zasądzenia na jej rzecz kwoty odszkodowania, jak również brak jest podstaw do formułowania przez powódkę roszczeń o obniżenie ceny budynku, albowiem w realiach przedmiotowej sprawy nie można mówić o wadach ukrytych budynku. Powódka miała wystarczająco dużo czasu ku temu aby poznać wszystkie wady tego budynku – jeżeli ewentualnie one istniały, czego powódka nie uczyniła. W szczególności dowodem na okoliczność odpowiedzialności pozwanego nie może być także – wobec istniejących wątpliwości - relacja powódki.

Z tych względów stwierdzić trzeba, iż zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozostawiał wątpliwości co do tego, że sprzedany przez pozwanego na rzecz powódki budynek mieszkalny nie był obciążony wadami fizycznymi, zmniejszającymi wartość spornej nieruchomości. Podkreślić przy tym należy, iż w ocenie Sądu, wbrew stanowisku powódki, ujawnione wady fizyczne obiektu nie miały charakteru wad ukrytych, o których istnieniu pozwany nie poinformował powódki przed zawarciem umowy sprzedaży z 21 września 2015 roku.

Jak chodzi o zgłoszone w pozwie roszczenie o zasądzenie zadośćuczynienia, Sąd stanął na stanowisku, że w realiach przedmiotowej sprawy powódka nie udowodniła powyższego żądania.

Podkreślić należy, że domagając się majątkowej ochrony dóbr osobistych (art. 448 k.c.), a o taką ochronę powódka wystąpiła, koniecznym było wykazanie faktu naruszenia dobra osobistego oraz winy sprawcy naruszenia. Przyznanie „odpowiedniej sumy tytułem zadośćuczynienia za doznaną krzywdę” wymaga bowiem, oprócz ustalenia rodzaju dobra, które zostało naruszone, stopnia nasilenia i czasu trwania ujemnych przeżyć psychicznych spowodowanych naruszeniem, także uwzględnienia stopnia winy osoby naruszającej dobra osobiste. W ocenie Sądu powódka w niniejszej sprawie nie zaoferowała żadnych dowodów pozwalających na ustalenie zasadności jak i wysokości zgłoszonego roszczenia

o zadośćuczynienie, stąd z uwagi na treść art. 6 k.c. powyższe żądanie, jako nieudowodnione, podlegało oddaleniu.

Wobec powyższego, stosując przywołane tam przepisy prawa powództwo należało oddalić w całości.

Ponieważ powódka była zwolniona od kosztów sądowych w całości, Sąd przyznał od Skarbu Państwa – Sądowi Okręgowemu w Tarnowie pełnomocnikowi pozwanego wynagrodzenie za świadczoną pozwanemu pomoc prawną z urzędu

w kwocie 4428 zł, które zostało ustalone w oparciu o § 4 ust 3 w zw. z § 8 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 03 października 2016 roku

w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu.