

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lipca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Mariusz Bartnik

Protokolant: st. sekr. sąd. Małgorzata Treder

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 lipca 2014 r. w Gdańsku

sprawy z powództwa P. S.

przeciwko Gminie N.

o zapłatę, ewentualnie - o zobowiązanie,

1)zasądza od pozwanego Gminy N. na rzecz powódki P. S. kwotę 53.791,92 zł (pięćdziesiąt trzy tysiące siedemset dziewięćdziesiąt jeden złotych 92/100) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 sierpnia 2011 roku do dnia zapłaty;

2)oddala powództwo w pozostałym zakresie;

3)zasądza od pozwanego Gminy N. na rzecz powódki P. S.kwotę 1.614 zł (jeden tysiąc sześćset czternaście złotych 00/100) tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

4)zasądza od powódki P. S. na rzecz pozwanego Gminy N. kwotę 1.986 zł (jeden tysiąc dziewięćset osiemdziesiąt sześć złotych 00/100) tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

5)nakazuje ściągnąć od pozwanego Gminy N. na rzecz Skarbu Państwa - Sąd Okręgowy w Gdańsku kwotę 3.127 zł (trzy tysiące sto dwadzieścia siedem złotych 00/100) tytułem kosztów sądowych,

6)odstępuje od obciążenia powódki kosztami procesu w zakresie kosztów sądowych.

UZASADNIENIE

W dniu 17 sierpnia 2011 r. powódka P. S. wniosła do Sądu Rejonowego w Malborku pozew przeciwko pozwanej Gminie N., domagając się zasądzenia od pozwanej na jej rzecz kwoty 120.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Ponadto wniosła o zwolnienie od kosztów sądowych w całości.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że w dniu 21 października 2005 r. nabyła od pozwanej nieruchomość lokalową nr(...) położoną w N. przy ul. (...). Powódka wielokrotnie zwracała się do pozwanej oraz do Inspektora Nadzoru Budowlanego w N. o przeprowadzenie kontroli stanu technicznego budynku w celu przeprowadzeni w nim remontu. W 2005 r. przeprowadzono remont dachu, natomiast dalsze prośby i wnioski o pozostałe remonty nie odnosiły żadnych skutków. Następnie powódka zwróciła się od Zarządu Nieruchomości Mieszkalnych w N. i Inspektora Nadzoru Budowlanego o wydanie kserokopii dokumentów dotyczących stanu technicznego budynku przy ul. (...). Z otrzymanej dokumentacji wynika, że stan przedmiotowej nieruchomości stanowił zagrożenie dla ludzi, z zaleceniem natychmiastowego remontu, gdyż w przeciwnym przypadku może zająć konieczność jego rozbiórki. W ocenie powódki, pozwana podstępnie, przez umyślne działanie, jak również zaniechanie, którego celem było ukrycie

wady i wprowadzenie powódki w błąd doprowadziła do zawarcia umowy sprzedaży w/w lokalu mieszkalnego. Wady budynku tkwiły bowiem już w chwili sprzedaży (wydania nieruchomości). Jak wynika zaś z ostatniej ekspertyzy technicznej ze stycznia 2011 r. aktualny stan techniczny budynku jest tak zły, że grozi katastrofą budowlaną i powinien zostać rozebrany w możliwie szybkim tempie. W konsekwencji, na skutek istnienia wady, celowo ukrytej powódka poniosła szkodę i z tego tytułu dochodzi od pozwanej zapłaty kwoty 120.000 zł.

(pozew, k. 2-5)

Postanowieniem z dnia 6 września 2011 r. Sąd Rejonowy w Malborku stwierdził swą niewłaściwość i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Gdańsku.

(k. 84)

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana podniosła, że przed podpisaniem aktu notarialnego sporządzono protokół uzgodnień celem ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, oddania gruntu w użytkowanie wieczyste i podpisania umowy sprzedaży. Przedmiotowy protokół opierał się na operacie szacunkowym sporządzonym przez biegłego rzeczoznawcę, który wskazał, iż nieruchomość wymaga znacznych nakładów remontowych, a także, iż piwnice nie nadają się do użytku na skutek ciągłego zalewania wodą gruntową. Powódka знаła zatem stan budynku. Zdaniem pozwanej, świadczy o tym również fakt, iż powódka od 1982 r. była zameldowana w budynku przy ul. (...). Ponadto powódka oraz jej mąż wiedzę o stanie technicznym budynku manifestowali w pismach kierowanych do Administracji Budynków Komunalnych oraz do Inspektora Nadzoru Budowlanego. W konsekwencji, w nieruchomości w momencie jej wydania nie istniały wady, o których powódka by nie wiedziała. Po wydaniu nieruchomości powódce nie powstały również nowe wady, których przyczyna tkwiłaby w rzeczy - nieruchomości już w momencie jej wydania. Pozwana nie zatajała także żadnych wad. Ponadto właściwy organ nie stwierdził konieczności zaniechania użytkowania budynku, poprzestając na wydaniu zaleceń ujętych w protokole kontroli i utrzymania obiektu. Jednocześnie powódka pełniąc funkcję członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej miała możliwość wystąpienia z wnioskiem o zobowiązanie wszystkich właścicieli lokali w nieruchomości do wykonania na ich koszt niezbędnych prac remontowych, celem usunięcia wad.

(k. 112-11)

W toku postępowania powódka została zwolniona od kosztów sądowych w całości.

(k. 95)

W piśmie procesowym z dnia 29 października 2012 r. powódka, podtrzymując żądanie pozwu, wskazała, że domaga się zapłaty odszkodowania za szkodę wyrządzoną jej wskutek wprowadzenia w błąd przy sprzedaży lokalu mieszkalnego, co do rzeczywistego stanu budynku, w którym znajduje się lokal, w konsekwencji czego nabyła go nieświadoma skali niezbędnych do poniesienia nakładów na nieruchomość wspólną, pozwalających uchronić nabyty lokal przed zniszczeniem. Ponadto powódka alternatywnie wniosła o zobowiązanie pozwanej do dokonania na jej koszt prac remontowych w zakresie, który doprowadzi budynek do stanu niezagrożającego zdrowiu i życiu mieszkańców budynku bądź o dostarczenie jej wolnego od wad lokalu o tożsamych parametrach.

(k. 185-187)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana - Gmina N. była właścicielem nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym wielorodzinnym o 12 lokalach mieszkalnych położonej w N. przy ul. (...), oznaczonej numerem geodezyjnym działki(...). Natomiast powódka P. S. była najemcą lokalu nr(...), znajdującego w w/w budynku.

[okoliczność bezsporna]

W 2004 r. powódka zwróciła się do pozwanej z wnioskiem o wykup najmowanego lokalu. W związku z tym, w celu wyodrębnienia przedmiotowego lokalu, w styczniu 2005 r. na zlecenie pozwanej sporządzony został operat szacunkowy przez rzeczoznawcę majątkowego J. P., w którym wartość rynkową lokalu mieszkalnego jako przedmiotu odrębnej własności wraz z przynależnym pomieszczeniem w budynku gospodarczym oraz udziałem w nieruchomości wspólnej określono na 35.600 zł. Jednocześnie stan nieruchomości oceniono na dostateczny, a stan techniczny lokalu jako niezadowalający, wymagający znacznych nakładów remontowych, przede wszystkim wymiany stolarki okiennej i naprawy podłóg. Ponadto rzeczoznawca opisując stan budynku wskazał, iż piwnice budynku nie są użytkowane na skutek ciągłego zalewania wodą gruntową i opadową. Przy tym operat nie zawierał szczegółowego opisu poszczególnych elementów konstrukcyjnych budynku ani też oceny ich stanu technicznego.

[dowód: operat szacunkowy, k. 122-130; zeznania świadka E. P. k. 234-235; zeznania powódki P. S. utrwalone na nośniku CD, k. 387]

Po przeprowadzeniu powyższej wyceny, w dniu 17 stycznia 2005 r. sporządzony został protokół uzgodnień, w którym Burmistrz Miasta i Gminy w N. wniósł o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości położonej w N. przy ul. (...) na rzecz powódki. Jednocześnie wskazano, że nieruchomość stanowi lokal mieszkalny nr (...) położony na(...) piętrze budynku mieszkalnego w N. przy ul. (...), składający się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki z wc o łącznej powierzchni 38,01 m² oraz komórki o powierzchni 5,75 m² wraz z udziałem wynoszącym 0,08 części we współwłasności budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali. Ponadto uzgodniono, że:

-Cena sprzedaży lokalu wynosi 3.444 zł po zastosowaniu ulgi w wysokości 89,50% od kwoty szacunkowej 32.800 zł ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

-W skład udzielonej bonifikaty wchodzi zwaloryzowana kaucja mieszkaniowa.

-W użytkowanie wieczyste na okres 99 lat oddane zostanie 0,08 części działki nr (...).

-Do czasu ustanowienia innej formy zarządu, zarząd nieruchomością wspólną sprawować będzie pozwana poprzez swoją jednostkę organizacyjną - Administrację Budynków Komunalnych w N. oraz że właściciele lokali są zobowiązani do ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem swojego lokalu oraz kosztów zarządu nieruchomością wspólną wraz z wynagrodzeniem zarządcy.

-Przeniesienie prawa własności lokalu z równoczesnym oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste zostanie dokonane w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

-Gmina N. może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 5 lat, licząc od dnia jej nabycia, zbędzie lokal lub przeznaczy go na inne cele niż lokal mieszkalny, za wyjątkiem zbycia na rzecz osoby bliskiej.

-Powódka zobowiązuje się do zawarcia umowy notarialnej w terminie uzgodnionym przez strony.

[dowód: protokół uzgodnień z dnia 17.01.2005 r., k. 10, 120-121]

Następnie, w dniu 21 października 2005 r. powódka zawarła w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, w której T. S. - Burmistrz Miasta i Gminy N. oraz powódka złożyli oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...)w budynku nr (...)przy ul. (...) w N. położonego na(...) piętrze tego budynku, składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju o powierzchni 38,01 m² oraz komórki o powierzchni 5,75 m², postanawiając, że z własnością lokalu związany jest udział w wielkości 8/100 we własności nieruchomości wspólnej - częściach wspólnych budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli pozostałych lokali (§ (...)).

Jednocześnie, na mocy § (...) umowy, powódka nabyła od pozwanej powyższy lokal mieszkalny wraz z udziałem w prawie własności nieruchomości wspólnej wynoszącym 8/100 części za cenę 32.800 zł, zmniejszoną do kwoty 3.444 zł po zastosowaniu ulgi w wysokości 89,50% od kwoty szacunkowej wartości lokalu mieszkalnego. Ponadto pozwana oddała powódce na 99 lat w użytkowanie wieczyste w udziale do 8/100 części działkę nr (...) o powierzchni 0,1252 ha, zabudowanej domem mieszkalnym.

Przy tym, w związku z zastosowaną bonifikatą powódka zrzekła się wobec pozwanej roszczeń o zwrot kaucji mieszkaniowej. Kwota równa udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji podlegała nadto zwrotowi w przypadku zbycia przez powódkę przed upływem 5 lat od daty zawarcia umowy nieruchomości za wyjątkiem zbycia na rzecz osoby bliskiej albo gdy powódka przeznaczy nabytą nieruchomość na inne cele niż mieszkaniowe w ciągu 5 lat (§ (...)).

Strony oświadczyły również, że wydanie przedmiotu umowy do posiadania i korzystania powódce już nastąpiło (§ (...)) oraz że do czasu ustanowienia innej formy sprawowania zarządu, zarząd nieruchomością wspólną sprawować będzie pozwana poprzez swoją jednostkę organizacyjną - Administrację Budynków Komunalnych w N..

Przy sporządzeniu aktu przedłożono i okazano: szkicową inwentaryzację budowlaną lokalu mieszkalnego nr (...), protokół uzgodnień znak (...)z dnia 17 stycznia 2004 r. dotyczących warunków sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...), zarządzenie Burmistrza Miasta i Gminy N. nr (...) z dnia 19 listopada 2004 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży, m.in. lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste części działki nr (...) na rzecz najemcy, zaświadczenie Starosty (...) stanowiące o samodzielności lokalu w rozumieniu przepisów art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

[dowód: akt notarialny Rep. A nr (...) z dnia 21.10.2005 r., k. 6-9; odpis zwykły księgi wieczystej nr (...), k. 11-13]

Przed zawarciem powyższej umowy sprzedaży, w dniu 20 maja 1985 r. na zlecenie Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w N. sporządzona została ekspertyza mykologiczno-budowlana, w której stwierdzono porażenie budynku przy ul. (...) przez szkodniki biologiczne, do których należą grzyby i owady, w tym w elementach schodów piwnicznych, deskach podłogowych na klatce schodowej oraz w schodach wewnętrznych, na poddaszu i w konstrukcji dachu. Ponadto wskazano, że:

-budynek należy zakwalifikować od natychmiastowego remontu, gdyż w przeciwnym przypadku może zająć konieczność jego rozbiórki;

-należy osuszyć piwnice i doprowadzić do użytku starą lub zainstalować nową instalację odwadniającą piwnice,

-pod stropem nad piwnicami należy wykonać izolację poziomą, a rozpadające się mury piwnic przemurować odcinkami;

-należy wyprowadzić we właściwy sposób spadki terenu, tak aby zabezpieczyć budynek przed spływaniem do niego wód opadowych i gruntowych,

-należy wykonać właściwie izolację pionową piwnic oraz zlikwidować przecieki w instalacji wodnej i kanalizacyjnej, a także doprowadzić ponownie piwnice do stanu używalności,

-należy uzupełnić braki elewacji oraz naprawić istniejącą, a w miejsce brakującej zainstalować nowe obróbki blacharskie,

-należy wykonać wentylację grawitacyjną pomieszczeń oraz osuszyć ściany, a w trakcie remontu przeprowadzić prace impregnacyjno-odgrzybieniuowe.

Następnie, w sporządzonej w październiku 2001 r. na zlecenie Administracji Budynków Komunalnych w N. ekspertyzie stanu technicznego budynku przy ul. (...), ponownie stwierdzono, że stan obiektu oraz jego wartość użytkowa są niezadowalające z uwagi na zawilgocenie i korozję biologiczną przegród budowlanych, posadzki

kondygnacji podziemnej, korozję biologiczną na pozostałych kondygnacjach, spękania przegród budowlanych oraz przewodów kominowych. Wskazano również, że występujące wady i usterki obniżają sprawność techniczną oraz wartość użytkową obiektu i powodują jego postępującą dekapitalizację, dlatego też konieczne jest przeprowadzenie szeregu prac remontowych - remontu kapitałowego.

Powyższa dokumentacja, znajdująca się w posiadaniu pozwanej, nie została przekazana powódce przy zawarciu umowy, pozwana nie poinformowała powódki o jej treści, a zalecane powyżej prace nie zostały przeprowadzone. Ponadto, powódce nie udostępniono operatu szacunkowego. W konsekwencji, stan techniczny budynku przedstawiony powódce przy sprzedaży nie odpowiadał rzeczywistemu stanowi technicznemu tego budynku. Zawierając umowę powódka nie zgłaszała również żadnych zastrzeżeń co do stanu nieruchomości, przy tym miała wiedzę o zawilgoceniu i zagrzybieniu budynku.

[dowód: ekspertyza mykologiczno-budowlana, k. 24-36; ekspertyza stanu technicznego budynku, k. 37-62; zeznania świadka E. P. k. 234-235; zeznania świadka J. S., k. 232-233; zeznania powódki P. S. utrwalone na nośniku CD, k. 387; opinia nr(...) z dnia 13.09.2013 r. biegłej sądowej B. K., k. 262-270]

Jednocześnie, w latach poprzedzających zawarcie umowy sprzedaży lokatorzy budynku zwracali się do Administracji Budynków Komunalnych o wymianę instalacji elektrycznej w budynku, zainstalowanie odpływu dla zbierających się w piwnicach wód gruntowych, wskazując, że są powodem niszczenia budynku, mienia lokatorów i infekcji mieszkańców oraz wymianę zużytych i nieszczelnych zaworów instalacji wodnej znajdującej się w piwnicach. Ponadto wystąpili do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o przeprowadzenie kontroli stanu technicznego budynku, wskazując, iż od ponad 20 lat nie był przeprowadzany remont oraz powołując się na zapadanie się klatki schodowej, zły stan instalacji elektrycznej oraz groźbę zawalenia się schodów.

[dowód: pismo z dnia 03.08.1999 r., k. 131; pismo z dnia 07.06.2001 r., k. 132]

W grudniu 2010 r. odbyło się zebranie członków zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...), w skład którego wchodziła, m.in. powódka - w sprawie wykonania wstępnego kosztorysu odnowienia budynku i pomalowania klatki schodowej. W związku z tym podjęto decyzję o sporządzeniu ekspertyzy i w styczniu 2011 r. na zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w N. rzeczoznawca budowlany dr inż. Arch. S. N. sporządził ekspertyzę techniczną, w której stwierdzono bardzo zły stan techniczny budynku przy ul. (...) w N., który grozi katastrofą budowlaną. Wskazano również, że zagrzybienie opanowało mury na całą ich głębokość i w praktyce jest niemożliwe do usunięcia. W związku z tym w ekspertyzie zalecono rozbiórkę obiektu i odbudowę zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Po uzyskaniu powyższej informacji członkowie zarządu wystąpili do organów nadzoru budowlanego oraz zarządcy nieruchomości o dokumentację budynku. W konsekwencji, w 2011 r. przekazana została dokumentacja obejmująca, m.in. ekspertyzę mykologiczno-budowlaną oraz ekspertyzę techniczną sporządzoną w październiku 2001 r.

[dowód: zeznania świadka E. P. k. 234-235; zeznania świadka M. J., k. 245-246; ekspertyza techniczna, k. 63-77; uchwała nr (...), k. 143; oświadczenia z dnia 12.04.2011 r., k. 144; protokół z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej, k. 145-146]

Jednocześnie, w kwietniu 2011 r., na zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul.(...) w N., Z. K. prowadzący Biuro (...) (...)w G. sporządził opracowanie dotyczące określenia warunków gruntowo-wodnych podłoża w obrębie budynku położonego na działce nr (...)przy ul. (...)w N.. W uwagach końcowych przedmiotowego opracowania stwierdzono, że w badanym podłożu występują grunty o zróżnicowanej nośności i ścisłości, w tym grunty słabonośne, nośne gliny zwięzłych i średnich piasków oraz że są one powodem nierównomiernego osiadania ław fundamentowych i spękań ścian budynku. Jednocześnie wskazano, że formą zabezpieczenia przed dalszym osiadaniem obiektu może być, np. podparcie ściany szczytowej na palisadzie z pali wierconych opartych o grunty nośne.

[dowód: dokumentacja o warunkach gruntowo-wodnych podłoża, k. 14-23]

W protokole przeglądu stanu technicznego budynku z dnia 18 marca 2011 r. oceniono stan konstrukcji budynku jako zły i wskazano, że ze względu na zły stan techniczny konstrukcji fundamentów, budynek może stwarzać zagrożenie dla zamieszkałych osób oraz że należy w pierwszej kolejności, do dnia 30 kwietnia 2011 r. wykonać podparcia i zabezpieczenia ścian piwnicy i stropu na piwnicą, a następnie niezwłocznie wykonać szereg prac przygotowawczych, projektowych i w końcu robót budowlanych zapewniających stabilne i bezpieczne posadowienie budynku.

Ponadto, w dniu 1 kwietnia 2011 r. przeprowadzona została przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Powiecie (...) z udziałem dyrektora oddziału Zarządu Nieruchomości Mieszkalnych i Użytkowych w N. kontrola utrzymania obiektu, w wyniku której stwierdzono, że stan techniczny oraz estetyczny budynku jest niezadowalający i zobowiązano zarządcę obiektu budowlanego do niezwłocznego przystąpienia do wykonywania zaleceń z kontroli okresowych w terminach wskazanych w protokołach.

[dowód: protokół z dnia 18.03.2011 r., k. 137-142; protokół kontroli z dnia 01.04.2011 r., k. 134-136]

Z kolei, po przeprowadzeniu kontroli stanu technicznego budynku w dniu 17 stycznia 2012 r. wszczęto postępowanie administracyjne w zakresie stanu technicznego w/w budynku i w dniu 2 lutego 2012 r. wydano decyzję, w której Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Powiecie (...) nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości w terminie do dnia 31 marca 2012 r. usunięcie nieprawidłowości stwierdzonych w systemie wentylacyjnym budynku (lokali mieszkalnych) poprzez przeprowadzenie robót budowlanych, polegających na wykonaniu ciągów wentylacyjnych oraz remoncie i wzmocnieniu schodów wewnętrznych w budynku. Ponadto zakazano użytkowania palenisk w pomieszczeniach, w których brak skutecznej wentylacji oraz użytkowania schodów wewnętrznych do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Przeprowadzona w dniu 18 i 21 czerwca 2012 r. kontrola potwierdziła wykonanie wymiany schodów wewnętrznych w klatce schodowej północnej - w części prowadzącej z parteru na piętro. Z kolei pod koniec listopada 2012 r. zarządca budynku przedłożył kopię protokołu 5-letniego przeglądu stanu technicznego budynku z dnia 28 listopada 2012 r., z którego wynika dopuszczenia budynku do użytkowania.

[dowód: pismo PINB z dnia 31.12.2012 r., k. 211]

Obiekt znajduje się w złym stanie technicznym i grozi zawaleniem. W szczególności, występują liczne zawilgocenia w piwnicy i ubytki w murach kondygnacji parteru. Również kondygnacja piwnic wraz z fundamentami wskazuje na zły stan techniczny. Zawilgocone są mury nadziemne, ściany nośne, ściany zewnętrzne i wewnętrzne oraz stropy międzykondygnacyjne. Występują spękania i ubytki oraz zawilgocenie elewacji, ubytki muru konstrukcji dachowej. W złym stanie technicznym są także schody i instalacja elektryczna.

Powyższy stan budynku wymaga przeprowadzenia prac remontowych polegających na kapitalnym remoncie bądź wymianie. Prace te są konieczne w celu doprowadzenia obiektu do stanu niezagrożającego zdrowiu i życiu mieszkańców oraz do stanu, który pozwoliłby na nieorzekanie o konieczności jego rozbioru. Całkowity koszt przeprowadzenia prac remontowych, które doprowadziłyby obiekt do stanu niezagrożającego zdrowiu i życiu kształtuje się na kwotę 672.398,97 zł brutto.

[dowód: opinia nr (...) biegłej sądowej B. K. z dnia 20.02.2014 r. wraz z załącznikami, k. 306-353; ustna opinia uzupełniająca biegłej sądowej B. K. utrwalona na nośniku CD, k. 380]

Przy tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, przedłożonych przez strony w toku postępowania, w tym aktu notarialnego z dnia 21 października 2005 r., protokołu uzgodnień z dnia 17 stycznia 2005 r., operatu szacunkowego oraz opinii technicznych, jako zasadniczo niebudzących zastrzeżeń co do ich autentyczności i prawdziwości. Przy tym, Sąd miał na uwadze, że dowody z dokumentów mają przeważającą mierze charakter dokumentów prywatnych. Zgodnie zaś z art. 245 k.p.c., dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która

go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Oznacza to, że formalna moc dowodowa dokumentu prywatnego, która wyraża się w tym, że zawarte w nim oświadczenie pochodzi od osoby, która złożyła podpis na dokumencie, nie przesądza sama przez się o mocy materialnej dokumentu. Niemniej jako jeden z dowodów wymienionych w Kodeksie postępowania cywilnego podlega ocenie tak jak wszystkie inne dowody i może stanowić podstawę ustaleń faktycznych i wyrokowania.

Sąd uwzględnił również zeznania świadków - E. P., M. J. oraz J. S..

W szczególności wskazać należy, że zeznania E. P. i M. J. są wewnętrznie spójne i znajdują potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym. Wynika zaś z nich w szczególności, że powódka wiedzę o rzeczywistym stanie budynku uzyskała dopiero na przełomie 2010 i 2011 roku oraz że w 2011 r. powódka uzyskała dokumentację techniczną budynku w postaci ekspertyz technicznych sporządzonych w 1985 r. i 2001 r.

Natomiast zeznania świadka J. S. Sąd uwzględnił na gruncie ustaleń dotyczących nieprzedstawienia powódce operatu szacunkowego. Sąd nie dał natomiast wiary twierdzeniom świadka, że stan techniczny budynku był znany powódce od wielu lat. Świadek zeznał bowiem jednocześnie, że nie pamięta sytuacji, aby powódka była powiadomiona o wszystkich wadach technicznych budynku wynikających z przedstawionych dokumentów oraz że nie ma żadnych dowodów na okoliczność przedstawienia powódce rzeczywistego stanu budynku i zapoznania się z tym stanem najpóźniej w dniu zawarcia umowy. Ponadto pozostają one w sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym, w tym zeznaniami pozostałych świadków i powódki. Przedmiotowy materiał dowodowy nie potwierdza również twierdzeń świadka, co do zastosowania przy zakupie lokalu bonifikaty w wysokości 89,50% ze względu na stan techniczny budynku. W konsekwencji, również w tym zakresie Sąd relacji świadka nie uwzględnił.

Sąd pominął natomiast zeznania świadka J. B., gdyż świadek nie miał wiedzy na temat stanu technicznego budynku i nie pamiętał faktów dotyczących posiadanej przez pozwaną dokumentacji technicznej budynku, zapoznania powódki z dokumentacją, jak i prac, które były przeprowadzone w budynku. W konsekwencji relacja świadka nie przedstawiała istotnej wartości dowodowej.

Odnosząc się z kolei do zeznań powódki, Sąd oparł się na nich w zakresie, w jakim znajdują potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym (uznanych za wiarygodne dokumentach i zeznaniach świadków oraz opinii biegłej). W szczególności Sąd uwzględnił zeznania powódki, co do niezapoznania jej przez pozwaną przy zawarciu umowy sprzedaży lokalu z dokumentacją techniczną budynku i niepoinformowania o tych dokumentach, jak też co do zakresu posiadanej przez nią wiedzy o stanie technicznym budynku.

Sąd dopuścił w niniejszym postępowaniu dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa celem ustalenia m.in., czy stan techniczny budynku przedstawiony powódce przy sprzedaży lokalu odpowiadał rzeczywistemu stanowi technicznemu, a także, jakie należałoby podjąć prace remontowe, które doprowadziłyby stan techniczny obiektu, do stanu nie zagrażającego zdrowiu i życiu mieszkańców oraz do stanu, który pozwoliłby na nieorzekanie o konieczności jego rozbioru wraz z kosztem tych prac.

Biegła sądowa B. K., w opinii z dnia 13 września 2013 r. oraz w opinii z dnia 20 lutego 2014 r., stwierdziła w szczególności, że zawarty pomiędzy stronami protokół uzgodnień nie zawiera informacji dotyczących stanu technicznego obiektu i zawiera jedynie wartość szacunkową. Stanu technicznego nie przedstawia również operat szacunkowy, gdyż nie zawierał szczegółowego opisu poszczególnych elementów konstrukcyjnych budynku ani też oceny ich stanu technicznego. Jednocześnie z ekspertyz sporządzonych w 1986 r. i 2001 r. wynika, że budynek znajdował się nienależytym stanie technicznym, gdzie koniecznym było przeprowadzenie prac remontowych bądź też wymiany elementów, które zostały wyeksploatowane. Przy tym, opis stanu technicznego przedstawiony w ekspertyzie z 1986 r. znajduje swoje odzwierciedlenie w ekspertyzie z 2001 r. Nie przeprowadzano zatem kompleksowych i kapitalnych prac remontowych. Niewykonanie prac remontowych w budynku, dla którego już w 1985 r. wskazywano na potrzebę przeprowadzenia pilnych prac remontowych mogło również wpłynąć niekorzystnie na stan obiektu. Biegła wskazała również, że stan techniczny budynku przedstawiony powódce przy sprzedaży nie odpowiadał rzeczywistemu stanowi technicznemu tego budynku. Jednocześnie stan budynku wymaga przeprowadzenia prac remontowych

polegających na kapitalnym remoncie bądź wymianie, w celu doprowadzenia obiektu do stanu niezagrożającego zdrowiu i życiu mieszkańców oraz do stanu, który pozwoliłby na nieorzekanie o konieczności jego rozbiórki. Całkowity koszt przeprowadzenia tych prac kształtuje się zaś na kwotę 672.398,97 zł brutto.

W ocenie Sądu, opinie te, wraz z ustną opinią uzupełniającą, sporządzone zostały w sposób rzetelny, zaś zawarte w nich ustalenia i wnioski były logiczne i rzeczowe. Jednocześnie podkreślić trzeba, że w opinii uzupełniającej biegła sądowa wyczerpująco odniosła się do wszystkich zarzutów stawianych przez pozwaną, uzasadniając szczegółowo postawione przez siebie tezy. Jednocześnie Sąd nie dopatrywał się żadnych okoliczności, które powodowałyby powstanie wątpliwości co do kompetencji czy obiektywizmu biegłego.

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało w części na uwzględnienie.

Na wstępie wskazać należy, że o samej możliwości wniesienia przez powódkę jako nabywcę odrębnej własności lokalu powództwa o odszkodowanie z tytułu wad budynku przesądza analiza obowiązujących przepisów, jak też poglądów judykatury. W ich świetle nie budzi wątpliwości, że każdemu nabywcy odrębnej własności lokalu przysługują kontraktowe roszczenia odszkodowawcze związane z wadami nieruchomości wspólnej, a ich źródłem jest umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu zawarta między właścicielem nieruchomości, z której wyodrębnia się lokal, a nabywcą lokalu. Roszczenia te dotyczą przy tym przedmiotu współwłasności wszystkich właścicieli lokali, w związku z czym - w wypadku dochodzenia odszkodowania w pieniądzu - każdy właściciel lokalu może żądać odszkodowania odpowiednio do wielkości swojego udziału w nieruchomości wspólnej, zapłata kwoty pieniężnej jest bowiem świadczeniem podzielnym w rozumieniu art. 379 k.c. (zob. uzasadnienie wyroku SN z dnia 14.03.2007 r., I CSK 387/06, LEX nr 439225).

Przeciwnie rozwiązanie mogłoby zaś prowadzić do faktycznego pozbawienia właścicieli lokali możliwości dochodzenia roszczenia - sprzeciw jednego z właścicieli tworzących wspólnotę w znaczny sposób utrudniałby możliwość realizacji przysługującego właścicielom lokali prawa podmiotowego.

Przyjęcie, że roszczenie odszkodowawcze - jako świadczenie podzielne - może być dochodzone przez każdego ze współwłaścicieli nieruchomości wspólnej w części, którą określa jego udział w tej nieruchomości, oznacza jednocześnie, że brak jest podstaw do uznania, iż dla dochodzenia odszkodowania pieniężnego z tytułu wad nieruchomości wspólnej, po stronie właścicieli lokali zachodzi współuczestnictwo konieczne. Jednocześnie powoływanie się w tym przypadku na art. 209 k.c. i wyprowadzanie z tego przepisu legitymacji każdego współwłaściciela do dochodzenia całości roszczenia nie znajduje uzasadnienia.

W dalszej mierze godzi się zauważyć, że nabywcy wadliwej rzeczy przysługuje wybór co do sposobu uzyskania rekompensaty od sprzedawcy. W szczególności, strona, która kupiła rzecz obciążoną wadami, może dochodzić roszczeń opartych na reżimie odpowiedzialności z tytułu rękojmi, gwarancji lub odszkodowawczym: kontraktowym lub deliktowym (zob. wyrok SN z dnia 08.12.2005 r., II CK 291/05, LEX nr 188547; a także wyrok SA w Szczecinie z dnia 25.04.2013 r., I ACa 176//13, LEX nr 1378847).

Powódka wystąpiła w niniejszej sprawie z roszczeniem odszkodowawczym związanym z wadami budynku. Wobec tego należy podkreślić, że obecnie dominuje pogląd, iż ten rodzaj odpowiedzialności podlega regułom przewidzianym w art. 471 k.c. i nie jest związany ze szczególnym reżimem rękojmi, co oznacza, iż wymienionych roszczeń można dochodzić także po utracie uprawnień z tytułu rękojmi (zob. uchwała SN z dnia 13.05.1987 r., III CZP 82/86, OSNCP 1987, nr 12, poz. 189; a także uchwała SN z dnia 30.12.1988 r., III CZP 48/88, OSNCP 1989, nr 3, poz. 36). Oparta na art. 471 k.c. odpowiedzialność sprzedawcy za szkodę wynikłą z wady rzeczy nie podlega bowiem w czymkolwiek reżimowi przewidzianemu dla uprawnień z tytułu rękojmi, a wzmianka o niej w art. 566 § 1 k.c. ma jedynie znaczenie normy kolizyjnej usuwającej wątpliwość, czy wykonanie bądź wygaśnięcie uprawnień z tytułu rękojmi może samo przez się wyłączać zastosowanie reguł ogólnych z art. 471 i nast. k.c. (por. wyrok z SN z dnia 15.11.1994 r., I CRN 140/94, LEX nr 549111; oraz wyrok SN z dnia 07.07.2000 r., III CKN 889/98, LEX nr 51358).

Reasumując, analizowane roszczenie odszkodowawcze nie ma charakteru uprawnienia rękojmiowego - jest to odrębne roszczenie z tytułu odpowiedzialności kontraktowej, które można zgłosić jako roszczenie samodzielne (art. 471 k.c.) lub towarzyszące realizacji uprawnień z rękojmi (art. 566 § 1 k.c. w zw. z art. 471 k.c.).

Dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy bez znaczenia jest zatem ewentualna okoliczność, iż roszczenia właścicielki lokalu z tytułu rękojmi wygasły na skutek upływu czasu.

Na gruncie art. 471 k.c. wskazać następnie należy, że chodzi tu o szkodę będącą następstwem okoliczności, za które sprzedawca ponosi odpowiedzialność. Stosuje się więc ogólne zasady odpowiedzialności umownej (art. 471-474 k.c.). W takim przypadku nie wystarcza zatem wykazanie, że rzecz wydana kupującemu była dotknięta wadami, co ma miejsce w przypadku ochrony opartej na rękojmi. Konieczne jest w takiej sytuacji wykazanie przez kupującego ogólnych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 471 k.c. i zdaniem Sądu takie przesłanki odpowiedzialności kontraktowej na zasadach ogólnych zostały w niniejszej sprawie spełnione.

Sprzedawca odpowiada z mocy art. 471 k.c. nie za same wady, ale za szkodę spowodowaną wadą wynikłą z nienależytego wykonania umowy polegającego na wydaniu kupującemu rzeczy wadliwej.

Zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy wskazuje zaś, że pozwana sprzedała powódce lokal wraz z udziałem w prawie własności nieruchomości wspólnej - budynku, który dotknięty był defektami tego rodzaju, że groziły one zawaleniem budynku. Jednocześnie ustalony w sprawie stan faktyczny nie daje podstaw do przyjęcia, aby pozwany wykazał wystąpienie okoliczności zwalniających go od odpowiedzialności za nienależyte wykonanie umowy polegające na wydaniu kupującej rzeczy wadliwej. Zasadnicze znaczenie ma w tej mierze kwestia winy sprzedawcy, a ta, w ocenie Sądu, wyrażała się w nie udzieleniu przed sfinalizowaniem transakcji zakupu lokalu przy ul. (...), kompletnych, pełnych i szczegółowych informacji na temat rzeczywistego stanu technicznego budynku, oraz nie przekazaniu powódce wówczas istniejącej dokumentacji w postaci ekspertyzy mykologiczno-budowlanej oraz ekspertyzy stanu technicznego budynku sporządzonej w październiku 2001 r.

Tymczasem zgodnie z art. 546 § 1 k.c., sprzedawca obowiązany jest udzielić kupującemu potrzebnych wyjaśnień o stosunkach prawnych i faktycznych dotyczących rzeczy sprzedanej oraz wydać posiadane przez siebie dokumenty, które jej dotyczą. Jeżeli treść takiego dokumentu dotyczy także innych rzeczy, sprzedawca obowiązany jest wydać uwierzytelniony wyciąg z dokumentu. Ponadto, jak wskazuje się w doktrynie i orzecznictwie, brak przekazania koniecznych informacji przez sprzedawcę stanowi niewykonanie obowiązku nałożonego normą art. 546 k.c., co skutkuje odpowiedzialnością za szkodę na zasadach ogólnych (por. A. Kidyba (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część szczególna, LEX 2010; a także wyrok SA w Szczecinie z dnia 25.04.2013 r., I ACa 176//13, LEX nr 1378847).

Nie ma przy tym istotnego znaczenia, czy takie zaniechanie pozwanej można traktować, jako podstępne zatajenie wady, gdyż nie wyklucza to przypisania winy w rozumieniu art. 471 k.c. Dopiero bowiem powyższe informacje pozwoliłyby powódce uzyskać pełny obraz rzeczywistego stanu nieruchomości, a w rezultacie skrupulatnie przeanalizować decyzję o zakupie mieszkania. Tymczasem pozwana nie przekazała powódce takich dokumentów ani informacji, mimo że była w ich posiadaniu, a kupująca w toku procesu stanowczo zapewniała, że gdyby wcześniej posiadała wiedzę o rzeczywistym stanie budynku, to odstąpiłaby w ogóle od pomysłu zakupu lokalu. Nadto, jak wynika z zebranego materiału dowodowego, problemy techniczne budynku miały charakter długotrwały i poważny. Świadczy o tym najlepiej fakt, że już w sporządzonej w dniu 20 maja 1985 r. ekspertyzie mykologiczno-budowlanej wskazano na szereg usterek w poszczególnych częściach budynku oraz że budynek należy zakwalifikować do natychmiastowego remontu, gdyż w przeciwnym przypadku może zająć konieczność jego rozbiórki. Ustalenia dotyczące licznych wad i usterek oraz konieczności przeprowadzenia szeregu prac remontowych - remontu kapitalnego ponowiono zaś w sporządzonej w październiku 2001 r. ekspertyzie stanu technicznego budynku przy ul. (...). Wszystko to nakazywało pozwanej jako sprzedającej przekazać powódce przed sprzedażą lokalu rzetelną informację na temat stanu budynku, aby móc uznać, że została przez nią dochowana należyta staranność przy wykonywaniu zobowiązania.

W tym stanie rzeczy nie można ekskulpować pozwanej, która w zasadzie przemilczała rozmiar problemów dotyczących budynku przed sprzedażą lokalu.

Nie ulega przy tym wątpliwości, że powódka wiedzy odnośnie zakresu i charakteru istniejących w budynku defektów oraz ich wpływu na wartość i funkcjonalność przedmiotowego budynku, a także konieczności przeprowadzenia kapitalnego remontu za względu na groźbę rozbiórki, nie mogła zaczerpnąć z udostępnionych jej przez pozwanego przy sprzedaży dokumentów, w tym zwłaszcza protokołu uzgodnień, który nie zawiera informacji dotyczących stanu technicznego obiektu. Powódka posiadała natomiast jedynie ogólną wiedzę o zawilgoceniu i zagrzybieniu budynku, tj. defektach, które były dla niej zauważalne. Pełną wiedzę w powyższym zakresie powzięła zaś już po zawarciu umowy sprzedaży, a źródłem tej wiedzy była w szczególności prywatna opinia rzeczoznawcy budowlanego, sporządzona styczniu 2011 r. na zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w N. oraz uzyskana dopiero w 2011 r. dokumentacja obejmująca, m.in. ekspertyzę mykologiczno-budowlaną oraz ekspertyzę techniczną sporządzoną w październiku 2001 r..

Oceny powyższej nie zmienia przy tym fakt, że w latach poprzedzających zawarcie umowy sprzedaży lokatorzy budynku zwracali się do Administracji Budynków Komunalnych o wymianę instalacji elektrycznej w budynku, zainstalowanie odpływu dla zbierających się w piwnicach wód gruntowych, wskazując, że są powodem niszczenia budynku, mienia lokatorów i infekcji mieszkańców oraz wymianę zużytych i nieszczelnych zaworów instalacji wodnej znajdujących się w piwnicach.

Nawet bowiem zakładając, że powódka posiadała pewne sygnały co do tego, że budynek wymaga napraw, to nie miała ona wiedzy odnośnie zakresu i charakteru istniejących w budynku defektów oraz ich wpływu na wartość i funkcjonalność przedmiotowego budynku, a w szczególności nie zdawała sobie sprawy z konieczności przeprowadzenia kapitalnego remontu ze względu na groźbę rozbiórki

Ponadto, kierując się zasadami doświadczenia życiowego, trudna do wyobrażenia wydaje się sytuacja, w której powódka, zdając sobie sprawę z groźby rozbiórki budynku i związanej z tym konieczności generalnego remontu, zdecydowałaby się na zakup lokalu.

W ocenie Sądu przeprowadzone w sprawie dowody pozwalają również uznać, iż powódka nabyła lokal wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w pełnym zaufaniu do pozwanej, który jako jednostka samorządu terytorialnego dysponująca odpowiednimi służbami, dawała gwarancję prawidłowego wykonania przedmiotu umowy.

Jednocześnie nadmienić wypada, iż zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie dawał podstaw do ustalenia, iż bonifikata udzielona od wartości lokalu mieszkalnego dotycząca również udziału w prawie własności nieruchomości wspólnej (budynku), uwzględniała rzeczywisty stan techniczny budynku i konieczność przeprowadzenia kapitalnego remontu.

Zauważyć bowiem należy, że sporządzony operat szacunkowy, jak i przekazany powódce protokół uzgodnień nie zawierały szczegółowego opisu poszczególnych elementów konstrukcyjnych budynku ani też oceny ich stanu technicznego i w żadnej mierze nie wynikało z nich, by konieczne było przeprowadzenie kapitalnego remontu budynku.

Podsumowując, skoro pozwana przed sfinalizowaniem transakcji zakupu lokalu przy ul. (...), nie przekazała powódce kompletnych, pełnych i szczegółowych informacji na temat rzeczywistego stanu technicznego budynku, oraz nie przekazała powódce wówczas istniejącej dokumentacji technicznej budynku, a powódka nie posiadała pełnej wiedzy w powyższym zakresie, to ponosi odpowiedzialność za szkodę, którą poniosła powódka (nieświadoma skali problemów i właściwości budynku, które obrazowała dokumentacja sprzed października 2005 r.) na skutek zakupu lokalu wraz z udziałem w prawie własności nieruchomości wspólnej (budynku) dotkniętej wadami. Szkodą tą wyraża się zaś w różnicy pomiędzy wartością obiektu wadliwego a wolnego od wad i w tym zakresie może być obliczona również poprzez

określenie wysokości nakładów potrzebnych do usunięcia wad (zob. uzasadnienie SA w Warszawie z dnia 23.04.2013 r., VI ACa 975/12, LEX nr 1339421).

Nie ulega przy tym wątpliwości, że powódka może realizować roszczenie odszkodowawcze niezależnie (alternatywnie) od uprawnienia do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu (art. 84 k.c.). Przyjęcie przeciwnego poglądu byłoby zaś w istocie nieznaającym żadnych wyraźnych podstaw pozbawieniem kupującego przyznanego mu przez ustawę uprawnienia przed niezasługującym na ochronę zachowaniem jego kontrahenta (por. uchwała SN z dnia 26.01.2012 r., III CZP 90/11, OSNC 2012/7-8/85).

Jak ustalono, całkowity koszt przeprowadzenia prac remontowych, które doprowadziłyby obiekt do stanu niezagrażającego zdrowiu i życiu kształtuje się na kwotę 672.398,97 zł brutto. Ustalono również, że powódka nabyła od pozwanej lokal mieszkalny wraz z udziałem w prawach do nieruchomości wspólnej (tj. prawie użytkowania wieczystego działki gruntu i prawie własności posadowionego na niej budynku) wynoszącym 8/100 części. Jak już zaś wcześniej wskazano, każdy właściciel lokalu może żądać odszkodowania odpowiednio do wielkości swojego udziału w nieruchomości wspólnej, co w przypadku powódki daje kwotę 53.791,92 zł ($0,08 \times 672.398,97$ zł).

Przy tym, w ocenie Sądu, zasadności żądania odszkodowania we wskazanej wysokości, nie pozbawia fakt, że na mocy § (...) umowy, powódka nabyła od pozwanej powyższy lokal mieszkalny wraz z udziałem w prawie do nieruchomości wspólnej wynoszącym 8/100 części za cenę 32.800 zł, zmniejszoną do kwoty 3.444 zł po zastosowaniu ulgi w wysokości 89,50% od kwoty szacunkowej wartości lokalu mieszkalnego. Oceniając bowiem, czy uzyskane odszkodowanie nie będzie prowadzić do wzbogacenia wierzyciela, należy mieć na uwadze nie tyle cenę sprzedaży faktycznie zapłaconą, co aktualną wartość rynkową lokalu mieszkalnego jako przedmiotu odrębnej własności wraz z przynależnym pomieszczeniem w budynku gospodarczym oraz udziałem w nieruchomości wspólnej. W tej mierze uwagi z kolei wymaga, że w operacie szacunkowym, wartość rynkowa lokalu wraz z przynależnym pomieszczeniem w budynku gospodarczym oraz udziałem w nieruchomości wspólnej według cen z 2005 r. określona została na 35.600 zł. Bez wątpienia zaś w okresie od 2005 r. do dnia rozstrzygnięcia sprawy nastąpił wzrost poziomu cen na rynku nieruchomości, a więc wskazaną w operacie szacunkowym wartość rynkową lokalu można uznać za nieadekwatną (zaniżoną). Jednocześnie pozwana nie wykazała na tym tle inicjatywy dowodowej. Brak jest zatem wystarczających przesłanek do stwierdzenia, że odszkodowanie we wskazanej powyżej wysokości będzie prowadzić do wzbogacenia wierzyciela (powódki).

Mając powyższe na uwadze, Sąd, na podstawie wcześniej powołanych przepisów uwzględnił powództwo w części, zasądzając od pozwanej na rzecz powódki kwotę 53.791,92 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 sierpnia 2011 r., tj. od dnia wniesienia pozwu, o których orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c. (pkt 1 wyroku). Natomiast w pozostałym zakresie Sąd powództwo oddalił (pkt 2 wyroku).

Uwzględniając ostateczny kształt rozstrzygnięcia w przedmiocie żądania pozwu, Sąd uznał za zasadne dokonanie zgodnie z art. 100 k.p.c. stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu.

W tym zakresie należy wskazać, że wygrana powódki (53.791,92 zł) w stosunku do żądania pozwu (120.000 zł) wyraża się w części stanowiącej 44,83%. Tym samym w pozostałej części - 55,17% sprawę wygrała pozwana.

Na koszty procesu poniesione przez powódkę składa się zaś kwota 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego ustalona na podstawie § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Biorąc następnie pod uwagę należny powódce zwrot rzędu 44,83% powyższej kwoty, Sąd na podstawie art. 100 k.p.c. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.614 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (pkt 3 wyroku).

Z kolei pozwana poniosła koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3.600 zł ustalonej na podstawie § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Biorąc następnie pod uwagę należny pozwanej zwrot rzędu 55,17% powyższej kwoty, Sąd na podstawie art. 100 k.p.c. zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1.986 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (pkt 4 wyroku).

W dalszej mierze wskazać należy, że powódka została zwolniona od kosztów sądowych w całości, na które składają się: opłata stosunkowa od pozwu w zakresie uwzględnionego ostatecznie roszczenia w wysokości 2.690 zł (5% x 53.792 zł) oraz koszty opinii biegłego tymczasowo poniesione przez Skarb Państwa w wysokości 4.283,39 zł.

Sąd nakazał zatem ściągnięcie od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gdańsku - stosownie do art. 113 ust. 1 i art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, t.j. Dz. U. z 2010 r., Nr 90, poz. 594, ze zm.) - przypadającą na nią w stosunku do wyniku procesu część nieuiszczonych kosztów sądowych, tj. kwotę 3.127 zł (pkt 5 wyroku).

Natomiast na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd odstąpił od obciążenia powódki kosztami procesu w zakresie nieuiszczonych kosztów sądowych (pkt 6 wyroku), mając na uwadze trudną sytuację osobistą i materialną powódki.