

Sygnatura akt I C 1464/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, dnia 24 lutego 2015 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Sławomir Urbaniak

Protokolant: Irmina Szawica

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2015 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa T. D. i M. G.

przeciwko Gminie W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli ewentualnie o odszkodowanie

I. oddała powództwo w całości;

II. nie obciąża powodów obowiązkiem zwrot kosztów zastępstwa procesowego na rzecz strony pozwanej.

Sygn. akt I C 1464/14

UZASADNIENIE

Powodowie T. D. i M. G. domagali się w pozwie skierowanym przeciwko Gminie W.:

1) nakazania stronie pozwanej złożenia oświadczenia woli następującej treści: „Gmina W. oświadcza, że nabywa od T. D. i M. G. udziały w wysokości po 1/2 od każdego ze współwłaścicieli lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność, położonego we W. przy ul. (...), składającego się z trzech pokoi i kuchni, wc i przedpokoju, o powierzchni całkowitej 67,44 m kw. wraz z udziałami w częściach wspólnych nieruchomości, dla którego to lokalu prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Krzyków księga wieczysta (...), a dla nieruchomości stanowiącej działkę wraz z budynkiem księga wieczysta o nr (...), za cenę 293.140 zł. Gmina W. tytułem ceny zapłaci na rzecz każdego ze współwłaścicieli kwotę po 146.570 zł w terminie 30 dni od uprawomocnienia się wyroku. T. D. i M. G. wydadzą Gminie W. lokal w terminie 60 dni od zapłaty ceny sprzedaży”;

lub,

2) zapłaty kwoty 293.140 zł tytułem odszkodowania z ustawowymi odsetkami od 6.05.2014 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu żądania powodowie podali, że stan faktyczny w sprawie jest następujący. Powódka wraz z mężem 24.12.2001 r. nabyła lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...) przyjmując ofertę strony pozwanej. Po śmierci męża powódki jego udział w nieruchomości nabył M. G.. Zarządzeniem nr (...) z 18.03.2011 r. opublikowanym w elektronicznym Dzienniku Urzędowym Gminy W. został podany plan wykwaterowań z budynków mieszkalnych, który obejmował również nieruchomość położoną we W. przy ul. (...). Wykaz dołączony do wspomnianego budynku wskazywał, że wykwaterowanie musi objąć wszystkich mieszkańców. Z treści zarządzenia poza tym wynikało, że jedynym lokalem wykupionym w kamienicy było mieszkanie, którego współwłaścicielami są powodowie. Najemcom zaproponowano lokale zamiennie a powodom złożono ofertę alternatywną: lokal zamienny lub wypłata równowartości za mieszkanie. Rzecznik strony pozwanej ustalił wartość lokalu powodów na kwotę 293.140 zł. W dniu 6.06.2012 r. powodowie zaakceptowali wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę, wcześniej natomiast wyrazili

wolę otrzymania równowartości ceny lokalu, który miała nabyć od współwłaścicieli Gmina W.. W kolejnych dniach powodowie otrzymali pisma, z których wynikało, że Gmina W. nie nabędzie ich lokalu. Wezwana do stawiennictwa na dzień 24.10.2012 r. do notariusza celem sporządzenia umowy przeniesienia własności Gmina W. nie wysłała swoich przedstawicieli. Nikt z Gminy W. nie wziął również udziału w posiedzeniu sądu przeprowadzonym w postępowaniu pojednawczym na wniosek powodów w trybie art. 184 kpc. Powodowie stwierdzili, że strona pozwana przeznaczyła budynek, którego jest współwłaścicielem większościowym na sprzedaż ze względu na tragiczny stan techniczny obiektu. Gmina sprzedając lokal na podstawie obowiązujących ustaw mogła sprzedać tylko mieszkania w budynku, który był w dobrym stanie. Okazało się w 2012 r., że nieruchomości w 2011 r. została przeznaczona do wykwaterowania. W rezultacie powodowie uznali, że zachowania strony pozwanej wskazywały na ukrycie faktycznego stanu technicznego. To niewątpliwie spowodowało szkodę po stronie powodów. W ocenie powodów zapewnienia zawarte w akcie notarialnym zawierającym umowę sprzedaży dotyczące stanu technicznego powodują wadliwość oświadczenia woli po stronie sprzedawcy skutkującą obecnie prawem powodów do domagania się odszkodowania. Powodowie jednakże wobec złożonej oferty, która dawała jej prawo wyboru lokalu zastępczego lub zapłaty równowartości ceny mieszkania wybrała zapłatę ceny. Strona pozwana odmówiła zadośćuczynienia roszczeniu powodów mimo przyjęcia oferty co potwierdzać miała dokumentacja znajdująca się w aktach strony pozwanej dotycząca lokalu mieszkalnego. Pismo powodów z 12.06.2012 r. nie pozostawiało, w ich ocenie, żadnych wątpliwości. Skoro zatem została przyjęta oferta przez współwłaścicieli to powództwo należało uznać za zasadne.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana Gmina W. wniosła o oddalenie powództwa w całości. Uzasadniając swoje stanowisko pozwana stwierdziła, że kwestionuje roszczenie powodów w całości oraz zaprzecza wszelkim twierdzeniom w zakresie w jakim ich wyrażnie nie przyznaje. Pozwana potwierdziła, że powodowie aktem notarialnym z 24.12.2001 r. nabyli od Gminy W. lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) we W. wraz z udziałem wynoszącym 9,77 % we wspólnych częściach budynku i współwłasności działki nr (...), obręb K.. Cena lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w częściach wspólnych została ustalona na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami na kwotę 80.000 zł, przy czym nabywcy korzystając z przysługującej im bonifikaty zapłacili kwotę 12.000 zł. Nabywcy lokalu w par. (...) umowy sprzedaży oświadczyli, że zrzekają się względem sprzedającego (pозwanej) wszelkich roszczeń związanych z przedmiotowym lokalem oraz, że stan techniczny lokalu i budynku jest im znany. Obecnie właścicielami spornego lokalu są powódka T. D. i powód M. G.. Pozwana zaprzeczyła, aby kiedykolwiek złożyła powodom ofertę nabycia przedmiotowego lokalu. Pozwana wyjaśniła, że budynek przy ul. (...) został ujęty w planie wykwaterowań na lata 2011-2012 przyjętym zarządzeniem Prezydenta W. z 18.09.2011 r. Przy czym plan wykwaterowań dotyczył wyłącznie lokali gminnych objętych umowami najmu, nie zaś lokali stanowiących własność osób trzecich. Pozwana podjęła czynności zmierzające do zbycia nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami w ofercie publicznej. W tym celu pozwana zleciła również wykonanie operatu szacunkowego lokalu nr (...) stanowiącego własność powodów. Biegły rzeczoznawca ustalił, że właściciel spornego lokalu wykonał remont całego mieszkania polegający m.in. na wymianie wszystkich tynków, drzwi wejściowych, instalacji elektrycznej w całym mieszkaniu, stolarki okiennej, położeniu nowych podłóg, glazury, założeniu ogrzewania gazowego, wydzieleniu pomieszczenia łazienki. Biegły rzeczoznawca majątkowy ocenił stan ogólny lokalu mieszkalnego jako dobry. Pozwana biorąc pod uwagę stan ogólny lokalu i nakłady poniesione przez właścicieli na jego remont postanowiła przeznaczyć do sprzedaży udziały w nieruchomości budynkowej położonej przy ul. (...), z wyłączeniem lokalu stanowiącego własność powodów. Pozwana pismem z 25.06.2012 r. poinformowała powodów, że nie jest zainteresowana nabyciem lokalu nr (...) oraz, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego budynek przy ul. (...) przewidziany jest do zachowania. Powodowie, wbrew jednoznaczному stanowisku pozwanej pismem z 16.10.2012 r. wezwali pozwaną do stawiennictwa w dniu 24.10.2012 r. w kancelarii notarialnej w celu zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu. Pozwana pismem z 24.10.2012 r. skierowanym do pełnomocnika powodów wyjaśniła, że nie składała właścicielom lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) oferty nabycia lokalu wraz z udziałem w nieruchomości, a przywołane przez powodów zarządzenie dotyczące planów wykwaterowań nie stanowi oferty nabycia lokalu od powodów. Mając na względzie przytoczony stan faktyczny pozwana zaprzeczyła, aby kiedykolwiek skierowała do powodów ofertę nabycia lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) we W.. Podjęte przez pozwaną czynności miały na celu jedynie wypracowanie ostatecznej decyzji, co do sposobu zagospodarowania całej nieruchomości położonej przy ul. (...). Decyzja o sprzedaży udziału w nieruchomości zabudowanej budynkiem położonej przy

ul. (...)we W. została przekazana powodom, którzy wbrew woli pozwanej dążą do sprzedaży Gminie W. swojego mieszkania. Pozwana stwierdziła, że nie ma przeszkód formalno- prawnych, aby przygotowała do sprzedaży udziału w spornej nieruchomości. Pozwana podkreśliła, że twierdzenie powodów o ukrywaniu przez pozwaną stanu technicznego budynku, w którym znajduje się lokal stanowiący ich własność, jest sprzeczne z dokumentami, w których kupujący lokal oświadczyli, że znany jest im stan techniczny lokalu i budynku, tj. protokołem rokowań z dnia 9.10.2011 r. i par. 5 ust. 2 i par. 7 umowy sprzedaży lokalu nr (...). Pozwana stwierdziła, że powódka mieszkała w spornym lokalu od 1996 r., tak więc twierdzenie o zatajeniu przez pozwaną stanu technicznego budynku jest bezpodstawne. Pozwana wyjaśniła, że pismo powodów z 12.06.2012 r. nie jest dowodem na złożenie przez pozwaną oferty nabycia lokalu, a jedynie jest wyrazem oczekiwań powodów wobec pozwanej, które to żądania nie mają żadnych podstaw faktycznych ani prawnych. Powodowie w przywołanym piśmie napisali „Czekamy na niezwłoczną propozycję Urzędu Miejskiego...”, a więc powodowie mieli świadomość, że taka propozycja dotychczas nie została złożona. Odpowiedź pozwanej z dnia 24.06.2012 r. na powyższe pismo była jednoznaczna i nie pozostawiała wątpliwości co do intencji i zamierzeń pozwanej, która nie była i nie jest zainteresowana nabyciem lokalu stanowiącego własność powodów.

Pozwana odnosząc się do żądania zapłaty powodom odszkodowania stwierdziła, że powodowie nie wykazali podstaw faktycznych i prawnych tego żądania, a w szczególności z jakim faktem wiążą powstanie szkody, na czym szkoda polega, nie wykazali podstaw ustalenia wysokości szkody w kwocie 293.140 zł, ani związku przyczynowego między działaniem pozwanej, a powstaniem szkody, jak również nie podali sposobu ustalenia wysokości szkody. Powodowie nie wskazali w jakim zakresie stan techniczny budynku uzasadnia żądanie zapłaty odszkodowania przez Gminę W.. Pozwana podniosła, że zły stan techniczny budynku nie jest sam w sobie podstawą do żądania zapłaty odszkodowania przez współwłaściciela nieruchomości drugiemu współwłaścicielowi. Obowiązkiem współwłaścicieli jest troska o dobro wspólne. Pozwana podkreśliła, że skutkami tego stanu nie można obciążać wyłącznie Gminę W., skoro powodowie są współwłaścicielami nieruchomości od 13 lat. Powodowie nie podali również podstawy wskazania daty 6.05.2014 r. jako początku liczenia odsetek ustawowych od żądanego odszkodowania.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka T. D. w budynku położonym we W. przy ul. (...) zamieszkała wraz z rodzicami po wojnie, w latach 70- tych po zamianie mieszkań zamieszkała w lokalu nr (...).

(dowód: przesłuchanie powódki, k. 101)

T. D. i jej mąż J. D. począwszy od 1.09.1999 r. byli najemcami lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...). W rezultacie przeprowadzonych rokowań z Gminą W. w sprawie sprzedaży w/w lokalu w trybie bezprzetargowym 14.12.2001 r. sporządzono protokół rokowań, w którym ustalono istotne elementy przyszłej umowy sprzedaży. Powódka i jej mąż wyrazili w protokole wolę nabycia lokalu, cenę lokalu określono na 80.000 zł, stwierdzono także, iż nabywcom przysługuje bonifikata wynosząca 85 % ceny wyjściowej. W paragrafie 5 protokołu nabywcy oświadczyli, że zrzekają się względem sprzedającego wszelkich roszczeń związanych z nabywanym lokalem oraz, że stan techniczny lokalu i budynku w którym ten lokal się znajduje jest im znany.

(dowód: protokół rokowań z 14.12.2001 r., k.63-64)

W dniu 24.12.2001 r. pomiędzy Gminą W. jako sprzedającym a J. D. i T. D. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Cenę sprzedaży, tak jak w protokole rokowań, ustalono na kwotę 12.000 zł. W paragrafie 7 umowy nabywcy oświadczyli, że zrzekają się względem sprzedającego wszelkich roszczeń związanych z przedmiotowym lokalem oraz, że stan techniczny lokalu i budynku jest im znany.

(dowód: umowa sprzedaży z 24.12.2001 r., k.91-93)

Po śmierci męża powódki jego udział w nieruchomości nabył M. G..

(okoliczność bezsporna)

Zarządzeniem nr (...) z 18.03.2011 r. opublikowanym w elektronicznym Dzienniku Urzędowym Gminy W. został podany plan wykwaterowań z budynków mieszkalnych, który obejmował również nieruchomość położoną we W. przy ul. (...).

(okoliczność bezsporna)

Plan wykwaterowań dotyczył wyłącznie lokali gminnych objętych umowami najmu, nie zaś lokali stanowiących własność osób trzecich. Pozwana podjęła czynności zmierzające do zbycia nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami w ofercie publicznej. W tym celu pozwana zleciła również wykonanie operatu szacunkowego lokalu nr (...) stanowiącego własność powodów. Biegły rzeczoznawca ustalił, że właściciel spornego lokalu wykonał remont całego mieszkania polegający m.in. na wymianie wszystkich tynków, drzwi wejściowych, instalacji elektrycznej w całym mieszkaniu, stolarki okiennej, położeniu nowych podłóg, glazury, założeniu ogrzewania gazowego, wydzieleniu pomieszczenia łazienki. Biegły rzeczoznawca majątkowy ocenił stan ogólny lokalu mieszkalnego jako dobry. Wartość lokalu określił na kwotę 293.000 zł. Stan budynku rzeczoznawca uznał za zły, bądź bardzo zły stwierdzając, że wymaga kapitalnego remontu.

(dowód: opinia rzeczoznawcy majątkowego z 30.04.2012 r., k.68-87)

W dniu 12.06.2012 r. powodowie skierowali do Urzędu Miejskiego W. pismo w którym zwrócili się o „niezwłoczną odpowiedź w sprawie złożonego 6.03.2012 r. przez powodów wniosku o zamianę mieszkania własnościowego przy ul. (...) we W.”. Powodowie stwierdzili także w piśmie z 12.06.2012 r., że oczekiwali na wycenę w/w lokalu przez rzeczoznawcę powołanego przez Urząd Miejski W.. Wycena odbyła się i powodowie zapoznali się z nią 6.06.2012 r. akceptując jej wynik. Powodowie stwierdzili, że są zainteresowani wypłatą kwoty ustalonej w wycenie. Dodali, że w czasie rozmowy w Wydziale Lokali mieszkalnych Urzędu Miejskiego W. poinformowano ich, że niezwłocznie otrzymają odpowiedź w sprawie decyzji (...) co do „wypłaty pieniędzy lub zamiany dotychczasowego lokalu”. W konkluzji pisma powodowie stwierdzili, że czekają na niezwłoczną propozycję Urzędu Miejskiego sugerując, że najlepszym dla nich rozwiązaniem byłaby wypłata gotówki.

(dowód: pismo powodów z dnia 12.06.2012 r., k.62)

Pozwana pismem z 25.06.2012 r. poinformowała powodów, że nie jest zainteresowana nabyciem lokalu nr (...) oraz, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego budynek przy ul. (...) przewidziany jest do zachowania. Powodowie, wbrew jednoznaczному stanowisku pozwanej pismem z 16.10.2012 r. wezwali pozwaną do stawiennictwa w dniu 24.10.2012 r. w kancelarii notarialnej w celu zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu. Pozwana pismem z 24.10.2012 r. skierowanym do pełnomocnika powodów wyjaśniła, że nie składała właścicielom lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) oferty nabycia lokalu wraz z udziałem w nieruchomości, a przywołane przez powodów zarządzenie dotyczące planów wykwaterowań nie stanowi oferty nabycia lokalu od powodów.

(dowód: korespondencja pomiędzy stronami, k.65-67)

Sąd zważył co następuje:

I. Zasadniczym żądaniem zgłoszonym w pozwie przez powodów było żądanie nakazania stronie pozwanej złożenia oświadczenia woli o nabyciu w drodze umowy sprzedaży od powodów prawa własności lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) wraz z prawami z tym prawem związanymi za cenę 293.140 zł.

Powodowie domagali się takiego rozstrzygnięcia twierdząc, że otrzymali ofertę nabycia w/w lokalu przez Gminę W. po cenie ustalonej przez rzeczoznawcę. Operat został przez biegłego z zakresu wyceny nieruchomości sporządzony. Powodowie zaakceptowali dokonaną wycenę, jednakże wezwana do zawarcia umowy Gmina odmówiła nabycia lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...).

Odnosząc się do tak sformułowanego żądania i opisanej w pozwie jego podstawy faktycznej należy stwierdzić, że żądanie jest bezzasadne.

Aby strona mogła domagać się wydania przez Sąd wyroku stwierdzającego obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli (art. 64 k.c.) winna wykazać w toku postępowania, że taki obowiązek powstał. Źródła takiego obowiązku mogą być rozmaite –najczęściej jest nim czynność prawna bądź ustawa (w tym drugim przypadku w istocie zaistnienie określonego stanu faktycznego z którym przepis ustawy wiąże określony skutek prawny w postaci powstania konkretnego zobowiązania). W analizowanym przypadku, w ocenie Sądu, nie sposób dostrzec jakichkolwiek źródeł obowiązku strony pozwanej do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości opisanej w pozwie poza sugerowanym przez powodem źródłem w postaci złożenia przez pozwaną oferty nabycia lokalu mieszkalnego przy ul. (...).

Analiza twierdzeń stron co do tej kwestii oraz zgromadzonego materiału dowodowego prowadzi jednak do wniosku, że po pierwsze, w ocenie Sądu, nie było w tym przypadku po stronie Gminy stanowczej decyzji zawarcia umowy sprzedaży, która przyjęłaby postać oferty w rozumieniu art. 66 k.c. obejmującej istotne elementy umowy. Powodowie nie byli w stanie bowiem wykazać, że w formie ustnej bądź pisemnej takie oświadczenie woli przez osoby upoważnione do reprezentacji Gminy zostało złożone, Gmina natomiast zaprzeczyła by takie oświadczenie składała. Po drugie, z uwagi na przedmiot czynności prawnej (nieruchomość) oferta dla swojej skuteczności, ważności musiałaby być złożona w formie aktu notarialnego ze względu na treść art. 158 k.c. (por. m.in. uzasadnienie uchwały SN(7) z 28.09.1990 r., CZP 33/90, OSN,Nr1, poz.3). Złożenia tej domniemanej oferty w wymaganej formie powodowie również nie udowodnili.

Z powyższych względów żądanie zgłoszone w punkcie 1 pozwu nie mogło zostać uwzględnione i podlegało oddaleniu.

II. Drugie z żądań – sformułowane jako odszkodowawcze, bez względu na to czy zostanie uznane za alternatywne, ewentualne czy też będące elementem upoważnienia przemienne, również należało uznać za bezzasadne.

Z uzasadnienia pozwu wnioskować można, że powodowie odpowiedzialności strony pozwanej za szkodę w ich majątku upatrywali w tym, iż z jednej strony byli zapewniani przez Gminę w chwili zawierania umowy sprzedaży o dobrym stanie zbywanej nieruchomości gdy tymczasem jej rzeczywisty stan techniczny był zły, z drugiej powodowie zarzucali, że strona pozwana zaniechała po sprzedaży lokalu jakichkolwiek remontów nieruchomości wspólnej. Bez względu na to czy żądanie powodów było oparte na normach regulujących odpowiedzialność deliktową czy też kontraktową (tego powodowie nie wyjaśnili) niewątpliwie na powodach spoczywał ciężar wykazania wszystkich (z art. 415 k.c.) bądź prawie wszystkich (w przypadku odpowiedzialności z art. 471 k.c. i n.) przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej strony pozwanej.

Generalnie do przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej zalicza się: zawinione zachowanie sprawcy (dłużnika), szkodę w majątku wierzyciela, adekwatny związek przyczynowy pomiędzy zachowaniem sprawcy a szkodą.

Jeśli chodzi o pierwsze ze zdarzeń, które miały spowodować szkodę w majątku powodów to należy podkreślić, że powódka nabywając wraz z mężem przedmiotowy lokal mieszkalny aktem notarialnym z 24.12.2001 r. doskonale zdawała sobie sprawę ze stanu technicznego zarówno kupowanego lokalu, jak i całego budynku. Powódka przesłuchiwana przed Sądem podała, że zamieszkuje w obiekcie przy ul. (...) od 1946 r., zaś w lokalu nr (...) od lat 70-tych. Nie sposób więc twierdzić, że mogła być wprowadzona w błąd co stanu sprzedawanej rzeczy przez jakiegokolwiek przedstawiciela strony pozwanej. Dodatkowo nabywcy lokalu w par. 7 umowy sprzedaży oświadczyli, że zrzekają się względem sprzedającego (pозwanej) wszelkich roszczeń związanych z przedmiotowym lokalem oraz, że stan techniczny lokalu i budynku jest im znany. W ocenie Sądu zastrzeżenie zawarte w umowie dotyczące stanu technicznego lokalu wskazywało poniekąd, że stan nie był idealny i nabywcy na to się godzą. Co istotne cena lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w częściach wspólnych została ustalona na kwotę 80.000 zł, przy czym nabywcy korzystając z przysługującej im bonifikaty zapłacili kwotę 12.000 zł. Ostatecznie ustalona cena nabycia nieruchomości, szczególnie w kontekście ustalonej wówczas wartości rynkowej lokalu świadczy również o tym, że nie było zamiarem

strony pozwanej doprowadzenie do powstania uszczerbku majątkowego po stronie powódki i jej męża. Powódka przez kolejnych kilkanaście lat mogła w pełni korzystać z zakupionego lokalu nie ponosząc opłat czynszowych wymaganych od najemcy i dysponując prawem własności, którego wartość oszacowano po 11 latach na 293.140 zł. W tej sytuacji nie sposób dostrzec w związku z zachowaniem strony pozwanej w 2001 r. przy umowie sprzedaży jakiegokolwiek zawnionego działania prowadzącego do szkody w mieniu powódki (powodów).

W przypadku działań strony pozwanej podjętych w roku 2012 czy też zaniechań na przestrzeni lat 2001 -2012 także nie sposób twierdzić, że powodowie wykazali, iż zaistniały wszystkie przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej Gminy W.. W pierwszym rzędzie brak dowodów na to, że pozwana w sposób zawniony doprowadziła do stanu w którym miałyby dojść do szkody w wysokości stanowiącej równowartość lokalu powodów według wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę w 2012 r. Poza własnymi twierdzeniami powodowie nie przedstawili w istocie żadnych dowodów na tę okoliczność. Przy okazji zauważyć należy, iż powodom jako współwłaścicielom służyły i służą odpowiednie środki przewidziane przez przepisy kodeksu cywilnego czy też ustawy o własności lokali umożliwiające podejmowanie działań zmierzających do zachowania rzeczy będącej przedmiotem współwłasności w stanie nie pogorszonym. Już więc choćby z tego względu nie mogą przerzucać całej odpowiedzialności za stan budynku na Gminę W.. Niemniej powodowie nie udowodnili także, iż w istocie ponieśli uszczerbek majątkowy, którego wysokość wyrażałaby się kwotą 293.140 zł. Powodowie nie wykazali, że utracili lokal, że budynek wraz z lokalem został rozebrany, bądź winno to nastąpić w trybie natychmiastowym. Tylko w takich sytuacjach można by zasadnie twierdzić, że powodowie ponieśli szkodę w wysokości opisanej w pozwie. Jedyne obiektywne dowody dotyczące stanu budynku to dowód z opinii rzeczoznawcy – jednak nawet w tym dokumencie nie ma mowy o konieczności natychmiastowej rozbiórki obiektu lecz o konieczności remontu.

W tych okolicznościach, wobec nie udowodnienia przez powodów przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej Gminy W. (powodowie nie wykazali bowiem aby faktycznie ponieśli jakąkolwiek szkodę, nie wykazali adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy jakimkolwiek zachowaniem pozwanego a zaistniałą rzekomą szkodą i jej wysokością), powództwo należało oddalić (**punkt I wyroku**).

W **punkcie II** wyroku Sąd mając na uwadze sytuację majątkową i rodzinną powodów, która legła u podstaw zwolnienia ich od kosztów sądowych, na podstawie art. 102 kpc nie obciążył ich obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz strony pozwanej.