

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lutego 2019 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Krzysztof Górski (sprawozdawca)

Sędziowie: SSA Edyta Buczkowska-Żuk

SSA Dariusz Rystał

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Beata Węgrowska-Płaza

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2019 roku, na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Koła (...) przy Ministerstwie Gospodarki w W.

przeciwko T. R. (1) i M. R. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 30 czerwca 2016 r. sygn. akt I C 405/15

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a. w punkcie I. zasądza od pozwanych T. R. (1) i M. R. (1) solidarnie na rzecz powoda Koła (...) przy Ministerstwie Gospodarki w W. kwotę 80.652 zł (osiemdziesięciu tysięcy sześciuset pięćdziesięciu dwóch złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 3 kwietnia 2015, oddalając powództwo w pozostałym zakresie;

b. w punkcie II. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 3.412,36 zł (trzech tysięcy czterystu dwunastu złotych, trzydziestu sześciu groszy) tytułem kosztów procesu;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 576,86 zł (pięciuset siedemdziesięciu sześciu złotych osiemdziesięciu sześciu groszy) tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym;

IV. nakazuje pobrać od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Apelacyjnego w Szczecinie kwotę 689,89 zł (sześciuset osiemdziesięciu dziewięciu złotych, osiemdziesięciu dziewięciu groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

V. nakazuje pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Szczecinie kwotę 1.174,70 zł (jednego tysiąca stu siedemdziesięciu czterech złotych, siedemdziesięciu groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Edyta Buczkowska-Żuk Krzysztof Górski Dariusz Rystał

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 2 kwietnia 2015 roku Koło Łowieckie („...”) przy Ministerstwie Gospodarki w W. wniosło o zasądzenie solidarnie od pozwanych T. R. (1) oraz M. R. (1) kwoty 218.664,97 złotych oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że w dniu listopada 2008 roku T. R. (1) przedstawił Kołu Łowieckiemu „(...”) ofertę sprzedaży nieruchomości wskazując w niej, że w budynkach posadowionych na nieruchomości przeprowadzono w latach 2007/2008 generalny remont. O przeprowadzeniu generalnego remontu z należytą dbałością wielokrotnie zapewniał członków Koła. Czynił tak również podczas Walnego Zgromadzenia Koła w dniu 25 kwietnia 2009 roku, podczas którego podjęta została uchwała nr (...) wyrażająca zgodę na nabycie nieruchomości za cenę nie wyższą niż 300.000 złotych. W dniu 3 lipca 2009 roku strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, a następnie w dniu 17 czerwca 2010 roku w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży. Pismem z dnia 3 sierpnia 2012 roku Zarząd Koła Łowieckiego (...) zwrócił się do pozwanych o przekazanie dokumentów dotyczących remontu. Pozwani w piśmie z dnia 27 sierpnia 2012 roku stwierdzili, że nie posiadają takich dokumentów, gdyż część z nich zaginęła, a część uległa zniszczeniu. W oświadczeniu tym pośrednio po raz kolejny zapewnili stronę powodową o przeprowadzeniu kapitalnego remontu. Pozwani przekazali powodowi świadectwo energetyczne sporządzone w dniu 15 czerwca 2010 roku przez mgr inż. J. R. jako załącznik do umowy sprzedaży nieruchomości, z którego wynikało, że budynek miał mieć bardzo dobre parametry energetyczne, co winno skutkować niewielkimi kosztami eksploatacji. Jak się później okazało świadectwo to dotyczyło innej nieruchomości. Wskazane w ww. świadectwie wskaźniki energetyczne oraz współczynniki przenikania ciepłego nie odpowiadały faktycznym wartościom budynku znajdującego się na nieruchomości. Prawidłowe wskaźniki energetyczne oraz współczynniki przenikania ciepłego zawiera wykonane już na zlecenie powoda świadectwo charakterystyki energetycznej z dnia 28 marca 2014 roku wydane przez mgr M. M. (1). Świadectwo przedłożone przez pozwanych wskazywało na dużo wyższą klasę budynku, rzekomo powyżej budynku referencyjnego. Taka treść świadectwa uzasadniała zdaniem powoda cenę nieruchomości ustaloną w umowie sprzedaży oraz pośrednio potwierdzała wykonanie remontu budynku na wysokim poziomie oraz zgodnie ze sztuką budowlaną. Okazało się jednak, że budynek ma niższą klasę referencyjną, co znacznie podwyższa koszty jego utrzymania. Co więcej, fałszywe świadectwo wprowadzało w błąd co do zakresu rzekomo przeprowadzonego remontu oraz spowodowało po stronie pozwanych dodatkowe nieuzasadnione koszty związane z przygotowaniem nowego świadectwa, przeprowadzeniem remontu, zwiększeniem kosztów utrzymania nieruchomości.

W dalszej części uzasadnienia pozwu powód wskazał, że w dniu 3 grudnia 2012 roku w odpowiedzi na wcześniejsze pismo, otrzymał pismo Starosty informujące, że w zasobie archiwum zakładowego przy Starostwie Powiatowym w G. nie odnaleziono dokumentacji dotyczącej remontu generalnego budynków na ww. nieruchomości oraz zapisu dotyczącego udzielenia pozwany w latach 2007/2008 pozwolenia na przeprowadzone roboty budowlane oraz nie odnaleziono pozwolenia na użytkowanie budynków znajdujących się na nieruchomości po rzekomo przeprowadzonym generalnym remoncie. W związku z powyższym pismem z dnia 15 lutego 2013 roku poinformował PJNB w G. o podejrzeniu dokonania przez pozwanych w latach 2007/2008 samowoli budowlanej w zakresie remontu przeprowadzonego w budynkach posadowionych na nieruchomości. W wyniku zawiadomienia PNB o podejrzeniu dokonania samowoli budowlanej organ nadzoru budowlanego wszczął postępowanie. W dniu 4 czerwca 2013 roku urzędnicy P1NB przeprowadzili na terenie nieruchomości czynności kontrolne, w wyniku których ustalono, że w budynku mieszkalnym położonym na terenie nieruchomości w latach 2007/2008 wykonano roboty budowlane, polegające na wymianie elementów konstrukcyjnych więźby dachowej, stropów drewnianych, ułożono nowe instalacje wodno-kanalizacyjne, centralnego ogrzewania i elektryczne, wykonano nowe okładziny ścian, stropów, zamontowano nową drewnianą klatkę schodową, dokonano montażu nowej stolarki okiennej i drzwiowej, wykonano nowe izolacje - przeciwwilgociową i cieplną. PINB w G. w wyniku przeprowadzonej kontroli podjął uzasadnione wątpliwości co do deklarowanego przez pozwanych wykonania robót budowlanych przeprowadzonych w budynku mieszkalnym położonym na nieruchomości. W konsekwencji postanowieniem z dnia 1 września 2013 roku PFNB w G. zobowiązał powoda do dostarczenia ekspertyzy technicznej i dokumentów dotyczących wykonania robót. W związku z treścią

tego postanowienia na zlecenie powoda wykonana została ekspertyza techniczna, z której wynika że stan techniczny konstrukcji i elementów budynku jest zróżnicowany, w tym również stan techniczny zasadniczych elementów konstrukcyjnych (głównie w stanie złym i średnim). W szczególności złym stanie był strop drewniany położony nad pomieszczeniem piwnicznym znajdującym się pod lokalem mieszkalnym nr (...), którego stan stanowi bezpośrednie zagrożenie katastrofą budowlaną. Ponadto, powód był zmuszony do wyłączenia z użytkowania całego piętra budynku, co automatycznie faktycznie uniemożliwiało korzystanie z całości budynku, bowiem na piętrze znajdują się sypialnie. Stan techniczny budynku oraz zakres deklarowanego przez pozwanego remontu znacznie odbiegał od rzeczywistego. W konsekwencji PINB w G. decyzją z dnia 16 lutego 2014 roku nakazał w trybie natychmiastowym wyłączyć z użytkowania pomieszczenia kuchni i łazienki położone w mieszkaniu nr (...) oraz zamontować na przewodzie powrotnym z kotła naczynie zbiorcze przeponowe. W tej samej decyzji PINB w G. nakazał powodowi wykonać do 31 października 2014 roku szereg robót budowlanych określonych w ekspertyzach w zakresach: architektoniczno-konstrukcyjnych oraz instalacji sanitarnych i elektrycznych.

Ponadto, powód wskazał, że w związku z powyższym w dniu 24 czerwca 2014 zawarł z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w C. umowę o roboty budowlane w celu wykonania robót nakazanych przez PINB w G.. Pismem z dnia 31 sierpnia 2014 roku powód zawiadomił PINB w G. o zakończeniu robót budowlanych. W dniu 26 września 2014 roku Inspektorzy PINB w G. przeprowadzili kontrolę w budynku, która potwierdziła że powód wykonał obowiązek określony w decyzji z 16 lutego 2014 roku. W konsekwencji PINB w G. decyzją z dnia 14 października 2014 roku stwierdził wykonanie obowiązku nałożonego na powoda decyzją z 16 lutego 2014 roku. Wszystkie podejmowane przez Zarząd Koła kroki mające na celu polubowne załatwienie sprawy nie doprowadziły do ugody.

Jako podstawę prawną żądania pozwu powód wskazał art. 560 k.c. Wskazał również, że żąda obniżenia ceny z powodu wady nieruchomości sprzedanej - zgodnie z art. 560 § 3 k.c. - w stosunku w jakim wartość nieruchomości wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. W ocenie Powoda kwota stanowiąca różnicę powyższych wartości obejmuje kwotę 218.664,97 zł, na którą składają się koszty związane z:

- 1) reprezentowaniem Koła w postępowaniu przed PINB w G. przez prawnika A. W. w kwocie 11.377,50 złotych,
- 2) sporządzeniem ekspertyz i ocen technicznych na potrzeby postępowania przed PINB w G. w kwocie 13.530,00 złotych,
- 3) sporządzeniem projektów wykonawczych remontu oraz kosztorysów prac koniecznych do doprowadzenia Nieruchomości do stanu umożliwiającego użytkowanie, a także związane z przedmiarami budynku mieszkalnego znajdującego się na Nieruchomości w kwocie 6.273,00 złotych,
- 4) wykonaniem robót budowlanych zgodnie z decyzją PINB w G. przez firmę (...) w kwocie w kwocie 67.138,35 złotych,
- 5) wydaniem świadectwa charakterystyki energetycznej budynku w kwocie 369,00 złotych,
- 6) opracowaniem opinii dotyczącej charakterystyki energetycznej porównawczej budynku w kwocie 861,00 złotych,
- 7) kosztami doprowadzenia budynku do stanu termoizolacyjności, zgodnego ze świadectwem energetycznym z dnia 15 czerwca 2010 roku w kwocie 94.528,99 złotych,
- 8) przeprowadzeniem badań i napraw poszczególnych instalacji budynku, tj.: przewodów kominowych, instalacji wodno-kanalizacyjnej itp. w kwocie łącznie 12.772,32 złotych.

W tym kontekście powód zaznaczył, że nie utracił swoich uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości, bowiem pozwani jako sprzedawcy część wad zataili, a o części wad zapewnili, że nie istnieją. T. R. (1) w propozycji sprzedaży nieruchomości zapewnił o gruntownie przeprowadzonym remoncie budynku mieszkalnego. Ponadto, w rozmowach z członkami Koła wielokrotnie zapewniał o tym, iż remont został przeprowadzony z należytą dbałością, bowiem nieruchomość była pierwotnie przeznaczona dla córki pozwanych. Informował również o tym, że dysponuje pełną dokumentacją dotyczącą nieruchomości. Opisując członkom Zarządu Koła budynek nigdy nie wspominał o jego

zróżnicowanym, często bardzo złym stanie. Zdaniem powoda, oceniając zaistnienie przesłanki podstępного zatajenia wady nie może umknąć fakt, iż T. R. (1) był wieloletnim członkiem Koła (...). Członkowie Koła podejmujący decyzję o zakupie nieruchomości mieli pełne zaufanie do swojego ówczesnego kolegi T. R. (1). Pozwany jednak tego zaufania nadużył. Powód zaznaczył również, że w tak zorganizowanym zrzeszeniu poziom zaufania pomiędzy jego członkami jest znacznie wyższy niż w przypadku zwykłych relacji majątkowych o charakterze zobowiązaniowym występujących w obrocie prawnym.

Powód wskazał również, że na kwotę żądania pozwu składa się także koszt zawarcia umowy przedwstępnej i właściwej sprzedaży nieruchomości w kwocie 9.969,81 złotych oraz konsultacji prawnych co do stanu prawnego i faktycznego nieruchomości w kwocie 1.845,00 złotych. Jako podstawę prawną tego roszczenia powód wskazał art. 566 k.c. w zw. z art. 471 k.c. Jednocześnie wskazał, że z ostrożności - gdyby Sąd uznał, że wady nieruchomości nie zostały przez pozwanych zatajone, bądź powód nie został poinformowany przez pozwanego o zatajeniu wady - wskazał, że opiera całość swojego roszczenia o treść art. 566 k.c. W Zw. Z art. 471 k.c. Jego zdaniem, również w tym przypadku przedstawiony stan faktyczny oraz zaprezentowany materiał dowodowy pozwalają na uznanie za zasadne jego roszczenie w oparciu o ww. podstawę materialnoprawną.

Kończąc powód zaznaczył, że alternatywnie dochodzi roszczenia także na zasadach ogólnych, tj. wyłącznie na podstawie art. 471 k.c. (k. 2-15).

W odpowiedzi na pozew z 9 czerwca 2015 roku pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego również według norm przepisanych, względnie według spisu, który zostanie przedstawiony w terminie późniejszym.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew wskazano m.in., że członkowie Koła (...), a w szczególności prezes jego zarządu „byli zainteresowani nabyciem nieruchomości pozwanych w N. jeszcze w trakcie prowadzonego remontu w 2008 roku. Wówczas też pozwani wyrazili wstępnie zgodę na możliwość sprzedania całej nieruchomości na rzecz Koła (...). Powód nie chciał nabywać nieruchomości pozwanych z nieukończonymi remontami budynków mieszkalnego i gospodarczego, a co za tym idzie akceptował sposób i zakres prowadzenia prac remontowych.

Strona pozwana zanegowała twierdzenia strony powodowej, jakoby pozwani składali powodowi pisemną ofertę zakupu nieruchomości w N. 1 w listopadzie 2008 roku. Przyznała natomiast, że T. R. (1) sporządził własnoręczną ofertę przeznaczoną dla Pana K., ówczesnego Prezesa Zarządu Koła (...).

W dalszej części uzasadnienia odpowiedzi na pozew wskazano również, że aktywną rolę w nabyciu nieruchomości od pozwanych miał obecny prezes zarządu Koła (...) M. L. (1), który głosował za nabyciem ww. nieruchomości, a z uwagi na to, że zawodowo zajmował się m.in. pośrednictwem w handlu nieruchomościami, był konsultowany przez ówczesny zarząd Koła Łowieckiego (...) w kwestii brzmienia umowy sprzedaży nieruchomości oraz innych kwestiach dotyczących nabywania przedmiotowej nieruchomości. M. L. (1) zwracał uwagę, że przy sporządzaniu aktu notarialnego kluczowe dla kupujących są dokumenty w postaci aktualnego zaświadczenia z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, aktualnego wypisu z rejestru gruntów i aktualnego wypisu z rejestru budynków. Tylko niejako przy okazji wskazywał, że warto byłoby mieć dokumentację powykonawczą - inwentaryzację stanu obecnego. Pomijał takie dokumenty, jak zawiadomienie o pracach remontowych kierowane do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w G., czy też wniosek o zgodę na wykonywanie takich prac oraz ewentualne decyzje, względnie postanowienia PINB w G. w zakresie prac remontowych. Co najmniej do początku 2012 roku po stronie powoda nie istniał tzw. problem (...). Nie był kwestionowany jej stan, sposób przeprowadzenia remontu, istnienie jakichkolwiek wad, czy wysokość ceny nabycia. Problem ten powstał i rozwijał się z uwagi na osobisty konflikt pomiędzy M. L. (1) a pozwanym T. R. (1). To M. L. (1) był i jest inicjatorem wszelkich postępowań kierowanych przeciwko T. R. (1) a przy okazji również przeciwko członkom jego rodziny.

Strona pozwana zakwestionowała również zasadność i wysokość kwot wskazanych w pozwie, których zasądzenia strona powodowa domaga się od pozwanych (k. 219-224).

W odpowiedzi na pozew złożonej przez drugiego z pełnomocników pozwanych, strona pozwana również wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych z uwzględnieniem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew wskazano, że u podstaw roszczeń powoda legły okoliczności, które nie są okolicznościami o charakterze merytorycznym, mające jakikolwiek związek z przedmiotową nieruchomością. Okolicznością taką jest konflikt między stronami, który pojawił się, gdy T. R. (1), pełniący wówczas funkcję łowczego Koła (...) ujawnił informację o polowaniu przez prezesa M. L. (1) w nocy przy sztucznym oświetleniu. Po ujawnieniu tej informacji przeciwko pozwanemu zostało podjętych szereg działań, mających na celu zaszkodzenie mu i szkalowanie jego osoby. W związku z tymi działaniami T. R. (1) wystąpił w dniu 11 września 2012 roku do Sądu Okręgowego w Szczecinie z pozwem o naruszenie dóbr osobistych. M. L. (1) został zobowiązany przez Sąd I instancji do złożenia przeprosin T. R. (1) oraz do zapłaty kwoty 1000 złotych na rzecz Domu Pomocy Społecznej w M.. Następnie, prezes Koła Łowieckiego M. L. (1) złożył zawiadomienie do Komisariatu Policji w C. w sprawie rzekomego doprowadzenia przez T. R. (1) Koła Łowieckiego do niekorzystnego rozporządzenia mieniem tj. o czyn z art. 286 § 1 pkt. 3 k.k. Postępowanie zostało dwukrotnie umorzono z uwagi na brak danych dostatecznie uzasadniających podejrzenie popełnienia czynu zabronionego.

W dalszej kolejności wskazano, że żądania strony powodowej dotyczące (...) rozpoczęły się w 2012 roku od próby kwestionowania uiszczonej ceny. W tym celu strona powodowa zleciła sporządzenie wyceny wartości zakupionej dwa lata wcześniej przedmiotowej nieruchomości. Stron pozwana zaznaczyła, że poza oczywistym brakiem wartości dowodowej w procesie opinii dokonanej na zlecenie strony, wartość nieruchomości została określona na dzień 4 lutego 2012 roku, nie zaś na dzień zawarcia umowy sprzedaży. Jak wynika z treści opinii, za podstawę określenia wartości nieruchomości przyjęto porównywalne ceny działek zabudowanych jednym budynkiem, nie uwzględniono w niej wartości budynku gospodarczego oraz wartości samej działki. W kolejnych latach pojawiły się propozycje powoda zapłaty na rzecz Koła (...) przez pozwanych kwoty w wysokości 121.000 złotych. Strona pozwana wobec bezzasadności roszczeń powoda, odmówiła zapłaty. W momencie zwrócenia się przez pozwanych do powoda o udostępnienie nieruchomości w celu dokonania wyceny przez niezależnego rzeczoznawcę, powód pismem z dnia 19 kwietnia 2012 roku odmówił dostępu pozwanym do nieruchomości. Dopiero w maju 2014 roku pierwszy raz Koło (...) wystąpiło w stosunku do małżonków R. z roszczeniem w wysokości 115.000 złotych z tytułu rzekomego zatajenia wad nieruchomości i poniesionych z tego tytułu wydatków.

Zdaniem strony pozwanej o tym, że w niniejszej sprawie nie chodzi o stan nieruchomości, świadczy również to, iż w bezpośrednich negocjacjach na przełomie 2012 i 2013 roku została złożona przez Koło (...) propozycja, aby w zamian za cofnięcie pozwu o naruszenie dóbr osobistych oraz zrzeczenie się członkostwa w Kole Łowieckim przez T. R. (1), Zarząd zobowiązał się zaprzestać wszelkich działań, w tym, prawnych, kierowanych przeciwko pozwanym.

W dalszej części uzasadnienia odpowiedzi na pozew stwierdza się, że początkiem biegu terminów do dochodzenia uprawnień jest dzień wydania rzeczy kupującemu. W związku z tym roszczenie powoda wygasło z upływem 3 lat od dnia wydania rzeczy, tj. z dniem 4 lipca 2012 roku. Nawet przy założeniu, że nieruchomość została wydana w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej, tj. 17 czerwca 2010 roku, roszczenia powoda z tytułu rękojmi uległyby wygaśnięciu z dniem 18 czerwca 2013 roku. Prawna możliwość realizacji przez kupującego jego uprawnień wynikających z rękojmi uzależniona jest od dokonania przez niego określonych aktów staranności, do których należy obowiązek zbadania nabytej rzeczy oraz zawiadomienia sprzedawcy o wykrytej wadzie w określonym terminie. Powołując się na orzecznictwo sądowe strona pozwana wskazała również, że nawet jeżeli kupujący zawiadomił sprzedawcę o wadzie przed upływem rocznego lub 3-letniego terminu, nie będzie mógł skutecznie realizować roszczenia o obniżenie ceny po jego upływie w tym sensie, że jego żądanie zgłoszone po terminie będzie bezskuteczne, zaś wniesione do sądu powództwo o zwrot części zapłaconej ceny powinno ulec oddaleniu. W art. 563 § 1 k.c. chodzi o moment faktycznego, definitywnego „wykrycia” wady przez kupującego, nie zaś o jego domniemania, przeczcucia w tym zakresie, czy stopień

determinacji do stanowczego ustalenia wad. W niniejszej sprawie należy przyjąć, że datą ujawnienia rzekomych wad nieruchomości jest dopiero dzień doręczenia pozwanym wezwania do zapłaty, tj. 23 marca 2015 roku.

Strona pozwana wskazała również, że powód nie zawiadamiając pozwanych rozpoczął samodzielnie zlecenie i wykonywanie robót, wybierając we własnym zakresie wykonawców. Właścicielką firmy (...) - jedyne wykonawcy zleconych przez Koło robót, była żona członka Koła - I. L.. T. R. (1) nie miał wpływu na wybór firmy sporządzającej ekspertyzy, jak również prawnika działającego na zlecenie Koła. Nie mógł również brać czynnego udziału w postępowaniu administracyjnym, zwłaszcza w zakresie odwołania się od decyzji PINB, nakazującej wykonanie prac budowlanych, w oparciu o przedłożone przez Koło (...) ekspertyzy techniczne.

Strona pozwana zakwestionowała konieczność, rzetelność i zakres oraz wysokość przedstawionych przez powoda kosztów. Jej zdaniem przedstawione żądanie mają charakter całkowicie dowolny, także w zakresie wysokości. Wątpliwości budzi fakt, że od chwili rozpoczęcia robót przez firmę (...) tj. 7 lipca 2014 roku do chwili zakończenia robót i zawiadomienia o tym Inspektoratu, tj. 31 sierpnia 2014 roku minęło zaledwie 1,5 miesiąca. Zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia takiego zakresu robót nie można wykonać w przeciągu tak krótkiego czasu.

W uzasadnieniu przedmiotowej odpowiedzi na pozew stwierdza się również, że powód zlecił przeprowadzenie ekspertyz technicznych dotyczących ww. nieruchomości dopiero 12 grudnia 2013 roku, czyli 5 lat od wydania przez pozwanych (...) do użytkowania członkom Koła. W tak długim okresie niewątpliwie miał wpływ na stan nieruchomości z uwagi na przeprowadzenie dodatkowych prac remontowych. Takie działanie Koła (...) nie może być uznane za spełniające wymogi odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne, ani uprawniające do dochodzenia odszkodowania na podstawie przepisów ogólnych, dotyczących niewykonania zobowiązania.

Ponadto, strona pozwana wskazała, że zgłoszone przez powoda nieosobowe źródła dowodowe nie stanowią dowodów z dokumentów w rozumieniu k.p.c., a także nie wynikają z nich okoliczności na które zostały przywołane. Przywołane opinie i ekspertyzy z całą pewnością nie stanowią zaś dowodów z opinii w rozumieniu przepisów k.p.c. Ewentualne późniejsze naprowadzenie dowodów na okoliczności, z których strona powodowa wywodzi skutki prawne, należy uznać za sprekludowane.

Strona pozwana stanowczo zaprzeczyła, aby pozwani jako sprzedawcy nieruchomości zataili przed Kołem (...) wady budynku, czy też aby zapewniali, że nieruchomość znajduje się w stanie innym od rzeczywistego. Przed zawarciem umowy kupna-sprzedaży posesję obejrzeli prawie wszyscy (...) członkowie Koła. Strona pozwana zakwestionowała również, aby stan nieruchomości wydanej powodowi odpowiadał stanowi stwierdzonemu w ekspertyzach technicznych, przeprowadzonych na zlecenie powodów, w tym istnienia pomieszczeń piwnicznych niezabezpieczonych. Stan nieruchomości przed sprzedażą był szczegółowo badany i przedstawiany, w tym informacja o konieczności dokończenia pewnych prac. Ówczesni członkowie Komisji Rewizyjnej, tj. M. L. (1) i J. W. nie zgłaszali wówczas żadnych zastrzeżeń wobec przedmiotowej nieruchomości. To co powód określa mianem „wad nieruchomości” w rzeczywistości stanowiło niedokończone prace budowlane, o których powód wiedział. Pozostałe roboty miały zostać wykonane w terminie późniejszym przez członków Koła, gdyż nie wymagały pilnej interwencji, a pozwanym skończyły się środki finansowe. Nie sposób zgodzić się ze stwierdzeniem, że T. R. (1) nadużył zaufania członków Koła oraz że namawiał członków Koła do zakupu przedmiotowej nieruchomości. Z opinii wydanej przez Koło (...) - J. N. - byłego Prezesa oraz Z. Ł. - Sędziego Głównego Sądu Łowieckiego wynika, że T. R. (1) został przekonany przez Zarząd Koła Łowieckiego do sprzedaży domu jako kwatery dla myśliwych. Pozwani nie ukrywali stanu technicznego nieruchomości i nigdy nie namawiali członków zarządu Koła do zakupu tejże nieruchomości. Sama inicjatywa zakupu nieruchomości położonej w N. wyszła od członków Zarządu Koła (...).

Odnosnie remontu przeprowadzonego w przedmiotowej nieruchomości w latach 2007-2008 w uzasadnieniu odpowiedzi na pozew wskazano, że był on przeprowadzony zgodnie ze sztuką budowlaną na zlecenie T. R. (1) przez profesjonalny podmiot.

Zaplanowane roboty nie wymagały uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. Strona pozwana zaprzeczyła, aby pozwani przedłożyli wskazaną przez powoda ofertę sprzedaży (...), jak również aby przedłożyła przy zawieraniu

umowy sprzedaży świadectwo charakterystyki energetycznej innej nieruchomości. W tym kontekście zaznaczyła, że T. R. (1) zlecił sporządzenie standardowego świadectwa charakterystyki energetycznej profesjonalnemu podmiotowi inż. J. R.. Świadectwo to spełniało wszelkie obowiązujące w latach 2002-2013 wymogi. Świadectwo zostało przekazane w dobrej wierze.

Jeśli chodzi o opinię wydaną przez Z. S., to w ocenie strony pozwanej pozbawiona jest ona jakichkolwiek cech umożliwiających weryfikację sformułowanych w niej tez. Ponadto, strona pozwana zauważyła, że powód nie wykazał ani konieczności przeprowadzenia termoizolacji, ani rzeczywistych kosztów jej przeprowadzenia. Zaprzeczyła, aby przekazywała nierzetelne informacje o stanie ocieplenia budynku. Z ostrożności procesowej podniosła, że żądana kwota 94.528,99 złotych tytułem termoizolacji jest całkowicie dowolna, nie pozostaje w żadnej relacji z rzeczywistymi kosztami takich prac (k. 241-249).

Wyrokiem z dnia 30 czerwca 2016 Sąd Okręgowy oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu.

Wyrok ten oparto o następujące (uznane za przyznane lub bezsporne) ustalenia faktyczne

Pozwani T. R. (1) i M. R. (1) byli właścicielami na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości położonej w obrębie S. gmina (...), powiat (...) woj. (...), stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 1.643 m² zabudowaną budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym. Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy w Gryfinie prowadzi księgę wieczystą nr (...). W dziale III tej księgi wpisana była na rzecz J. S. (1) dożywotnia i nieodpłatna służebność osobista mieszkania polegająca na prawie wyłącznego korzystania z jednego pokoju położonego po lewej stronie od wejścia do domu mieszkalnego oraz z pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców domu.

Nieruchomość tą pozwani nabyli na podstawie umowy darowizny z 19 czerwca 2007 roku zawartej z darczyńcą J. S. (1). W umowie tej ustanowili też na rzecz J. S. (1) dożywotnią i nieodpłatną służebność mieszkania polegającą na prawie wyłącznego korzystania z jednego pokoju położonego po lewej stronie od wejścia do domu mieszkalnego oraz pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do -wspólnego użytku mieszkańców domu. Posadowiony na ww. działce gruntu budynek mieszkalny jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, jednokondygnacyjnym z użytkowym poddaszem, przykryty stromym dachem.

J. S. (1) mieszkał w ww. nieruchomości wraz ze swoim bratem od dzieciństwa, a jej własność nabył od Skarbu Państwa - Lasów Państwowych w stosunkowo nieodległym okresie czasu przed jej darowaniem pozwanym. Zarówno stan techniczny budynku mieszkalnego, jak i stan techniczny budynku gospodarczego był zły. Oba te budynki wymagały generalnego remontu. W budynku mieszkalnym nie było instalacji centralnego ogrzewania, ani instalacji wodno-kanalizacyjnej. Nie było również bieżącej ciepłej wody użytkowej. Wszystkie pomieszczenia były ogrzewane piecami kaflowymi. Energia elektryczna do tego budynku była odcięta, natomiast sama instalacja elektryczna wymagała wymiany. Wszystkie otwory okienne i drzwiowe były drewniane, zaniedbane i wymagały wymiany. Szyby w oknach były powybijane. W niektórych otworach były powyrywane futryny. Budynek nie był ocieplony, a ściany w budynku były zmurszałe i zawilgocone. Ponieważ był to budynek poniemiecki, zarówno ściany piwniczne, jak i stropy nie miały izolacji. W całym budynku stropy były drewniane, przy czym ich stan techniczny, jak również stan podłóg był także zły. W części budynku strop nad piwnicą był podparty kołkiem i groził katastrofą budowlaną. Również dach na budynku wymagał generalnego remontu. Był on przykryty starą dachówką, natomiast krokwie i więźby na dachu były spróchniałe, zmurszałe i nadawały się do wymiany.

Zgodnie z umową pomiędzy pozwanymi, a J. S. (1) i jego bratem, zdecydowali się oni darować pozwanym tą nieruchomość w zamian za przeprowadzenie w budynku mieszkalnym remontu oraz zapewnienie im w ten sposób dobrych warunków mieszkalnych. Zastrzeżona na ich rzecz służebność mieszkania miała gwarantować im możliwość dożywotniego mieszkania w tym budynku mieszkalnym.

Pozwani T. R. (1) i M. R. (1) zdecydowali się nabyć przedmiotową nieruchomość w drodze darowizny, gdyż planowali że nieruchomość ta będzie dla ich córki A. R., która z kolei ze względu na fakt, iż nieruchomość ta znajduje się przy trasie,

a nadto wybudowana została w jej pobliżu ścieżka rowerowa, zamierzała tam prowadzić działalność gospodarczą, tj. kawiarenkę oraz handel artykułami spożywczymi.

T. R. (1) od około 30 lat był członkiem Koła (...) mającego swoją siedzibę w W., w tym od wielu lat łowczym w tym Kole. Cieszył się dobrą opinią i uznaniem pośród innych jego członków.

W 2008 roku okazało się, że Koło Łowieckie „(...)” ma problem z kwaterą myśliwską. Brak było możliwości dalszego dzierżawienia pomieszczeń w leśniczówce S. od Nadleśnictwa (...) na dotychczasowych zasadach, a jedynie poprzez udział w przetargu organizowanym przez to Nadleśnictwo i wygranie tego przetargu. Postanowiono zatem poszukać alternatywnego miejsca, które mogłoby służyć jako nowa kwatera Koła. Rozważano m.in. możliwość zakupu jednej z dwóch działek położonych w Ł. oraz domu w M. do remontu, jak również kupno działki i gruntu i budowę nowej kwatery. Członkowie Koła, którzy przyjeżdżali na polowania z W., w związku z brakiem kwatery musieli prywatnie wynajmować pokoje.

T. R. (1) podczas rozmowy z ówczesnym prezesem Koła Łowieckiego K. K. (2) poinformował go, że nabył nieruchomość w N. (...). K. K. (2) często przejeżdżał drogą w pobliżu tej nieruchomości i wiedział, która to jest nieruchomość. Zwrócił się wówczas do pozwanego z pytaniem odnośnie możliwości sprzedaży tej nieruchomości Kołu Łowieckiemu, jednakże nie uzyskał od razu odpowiedzi. T. R. (1) znając trudną sytuację Koła (...) po konsultacjach z małżonką poinformował K. K. (2), że mogą sprzedać ją K.. Wiadomość ta została następnie przekazana przez K. K. (2) pozostałym członkom Koła (...). Koło (...) podjęło zatem działania zmierzające do nabycia własności przedmiotowej nieruchomości, zabiegało o jej kupno.

T. R. (1) i M. R. (1) po nabyciu przedmiotowej nieruchomości na mocy umowy darowizny z 19 czerwca 2007 roku zawartej z darczyńcą J. S. (1) przeprowadzili w latach 2007-2008 jej remont. Remont ten został przeprowadzony przez uchodzącego w lokalnym środowisku za fachowca J. S. (2) z pomocą wynajętych przez niego oraz przez pozwanego T. R. (1) pracowników. J. S. (2) pełnił podczas wykonywania prac remontowych głównie prace nadzorcze, kontrolne. W wyniku przeprowadzonego remontu w ww. budynku mieszkalnym powstały dwa niezależne układy mieszkalne z dwoma niezależnymi wejściami. Lokal mieszkalny nr (...) był lokalem przeznaczonym dla córki pozwanych A. R.. Lokal mieszkalny nr (...) był natomiast przeznaczony dla J. S. (1) i jego brata. W krótkim okresie czasu po nabyciu przez pozwanych własności przedmiotowej nieruchomości brat J. S. (1) zmarł.

Pozwani wymienili w całym budynku mieszkalnym okna i drzwi. Okna drewniane zostały wymienione na okna plastikowe, także w lokalu mieszkalnym zajmowanym przez braci S.. Jedyne drzwi wejściowe do lokalu mieszkalnego nr (...) pozostały stare, odnowione. Ponadto, nad całym budynkiem mieszkalnym został wyremontowany dach, wymieniona została dachówka na nową. Na całym budynku został również skuty tynk i następnie został on ocieplony z zewnątrz styropianem o grubości 10 cm, na który z kolei został położony szlachetny tynk. Jeśli chodzi natomiast o pozostałe prace remontowe wewnątrz budynku, to głównie zostały one przeprowadzone w lokalu mieszkalnym nr (...) przeznaczonym dla A. R., a w niewielkim zakresie jedynie w lokalu mieszkalnym nr (...). Do całego budynku mieszkalnego została doprowadzona energia elektryczna oraz woda. W lokalu mieszkalnym nr (...) została wymieniona instalacja elektryczna, założone centralne ogrzewanie i instalacja c.w.u. Na ścianach położone zostały płyty gipsowo-kartonowe, a następnie ściany zostały pomalowane. Wyremontowane zostały także stropy i podłogi, poddasze zostało uzdatnione do użytku. Na parterze tego lokalu wykonana została kuchnia i łazienka, a nadto dodatkowo łazienka na poddaszu, gdzie były także sypialnie. W konstrukcji dachu od spodu wycięto tzw. miecze wzmacniające tą konstrukcję, natomiast sam dach został obity od spodu płytą gipsowo-kartonową, w związku z czym nie można było stwierdzić bez demontażu płyt gipsowo-kartonowych stanu jego konstrukcji, w tym belek, krokwi i więźby.

Lokal mieszkalny nr (...) w którym mieszkali bracia S. składał się natomiast z jednego pokoju i kuchni. Podczas remontu wydzielona została także łazienka. Pomimo, iż stop drewniany w tym pomieszczeniu znajdował się w bardzo złym stanie technicznym, groził zawaleniem, nie dokonano jego remontu. Jedyne na jego części położono siatkę i następnie zrobiono tzw. wylewkę, a na niej ułożono płytki PCV. Aby stwierdzić, że strop w tym lokalu mieszkalnym jest w bardzo złym stanie technicznym należało zejść do części piwnicznej znajdującej się pod tym lokalem.

Częściowo wyremontowano również instalację elektryczną, bez montażu niezbędnych zabezpieczeń elektrycznych. Zamontowano także instalację C.o., lecz nie była to instalacja samodzielna, z własnym piecem, tylko podłączona do instalacji c.o. dla całego budynku, co powodowało, że gdy piec c.o. w lokalu mieszkalnym nr (...) nie był włączony i nie pracował, centralne ogrzewanie w lokalu mieszkalnym nr (...) nie działało i nie ogrzewało tego lokalu. Ponadto, pomalowane zostały ściany. Nie zostały natomiast wykonane żadne inne prace remontowe w lokalu mieszkalnym nr (...), gdyż pozwani zamierzali przenieść docelowo braci S. do budynku gospodarczego. Obawiali się natomiast, że gdyby wykonali remont w szerszym zakresie, wykonane tam prace uległyby zniszczeniu i lokal ten trzeba by było od nowa remontować a to z uwagi na alkoholizm S..

Pozwani nie zgłaszali w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w G. faktu przeprowadzenia remontu, ani też nie ubiegali się o wydanie decyzji zezwalającej na jego przeprowadzenie.

W pracach remontowych pomagał syn pozwanych M. R. (2), który tak jak jego ojciec T. R. (1), również był członkiem Koła (...). Podczas wykonywania prac remontowych w przedmiotowym budynku mieszkalny, kilkakrotnie był w nim z wizytą zobaczyć jak przebiegają prace bliski kolega pozwanego S. S. (3), który jest także członkiem Koła (...). Ponadto, był w nim również ówczesny prezes skarbnik Koła S. K. i prezes Koła K. K. (2), który widział m.in., jak przy remoncie pomaga syn pozwanych. Przejeżdżając wielokrotnie trasą obok tego budynku miał możliwość zaobserwować stan tego budynku z zewnątrz. W jego ocenie budynek ten prezentował się dobrze. Koło Łowieckie po uzyskaniu od pozwanych informacji, że przedmiotowa nieruchomość może zostać przez nich zbyta na rzecz Koła miało do wyboru, czy nieruchomość tą nabyć jeszcze przed zakończeniem remontu i następnie dokończyć remonty we własnym zakresie, czy też już po skończeniu remontu. Wybrano tą drugą opcję, a pozwany byli wręcz zachęcany przez członków Koła do zakończenia remontu. Ostatecznie tak też się stało. Pozostały jedynie do wykonania drobne prace z wcześniej zaplanowanych, czego członkowie Koła mieli świadomość i fakt ten akceptowali.

Jeszcze w trakcie trwania prac remontowych K. K. (2) zbierał informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości. Informacje te były mu przekazywane przez pozwanego T. R. (1). Ponadto, opierał się na własnych spostrzeżeniach i obserwacjach poczynionych podczas wizyt na terenie przedmiotowej nieruchomości. Na tej podstawie następnie sporządził ofertę dotyczącą nabycia tej nieruchomości przez Koło (...), którą zamierzał przedstawić na Walnym Zgromadzeniu członków tego Koła w kwietniu 2009 roku, podczas którego miała zostać podjęta decyzja co do zakupu.

W opracowanej przez K. K. (2) ofercie wskazano m.in., że na nieruchomości tej znajduje się budynek gospodarczy i budynek główny, który jest po kapitalnym remoncie przeprowadzonym w latach 2007-2008. Generalny remont tego budynku obejmował: wyrównanie terenu, na którym postawiony był budynek wraz z odsłonięciem fundamentu i zabezpieczeniem przed wilgocią folią; wymianę więźby dachowej, dokonanie izolacji i pokrycie budynku nową blachodachówką; wymianę wszystkich okien na nowe z PCy; zainstalowanie nowych drzwi wejściowych oraz odrestaurowanie starych drzwi drewnianych; zabicie wszystkich starych tynków i położenie nowych; ocieplenie zewnętrzne budynku 10 cm warstwą styropianu i otynkowanie tynkiem szlachetnym; wymianę na nowe stropów wewnątrz budynku (stropy podwójne ocieplane); wybudowanie od podstaw trzech nowych łazienek i dwóch pomieszczeń kuchennych; położenie w całym domu nowej instalacji elektrycznej, wodnej, kanalizacyjnej oraz instalacji CO bazującej na 16 KW kominku z płaszczem wodnym; położenie na poziomie parteru we wszystkich pomieszczeniach podłóg wykonanych z terakoty i paneli podłogowych, położenie w pomieszczeniach na piętrze paneli podłogowych; wykończenie w pełni łazienek; i wyposażenie ich w urządzenia; wyposażenie kuchni wraz z przygotowaniem instalacji umożliwiającej zamontowanie piecyka gazowego; wykończenie wszystkich wewnętrznych ścian w budynku płytą kartonowo-gipsową; zainstalowanie nowych drewnianych schodów prowadzących z parteru na poziom sypialni.

Ponieważ K. K. (2) brakowało części informacji dotyczących przedmiotowej nieruchomości, zwrócił się o ich uzupełnienie do T. R. (1), który przesłał mu faksem sporządzoną odręcznie informację dotyczącą przedmiotowej nieruchomości, a także sporządzony odręcznie szkic rozkładu pomieszczeń w posadowionym na tej nieruchomości budynku głównego. W informacji tej stwierdza się, że powierzchnia działki wynosi 0,1643 ha, znajdujący się na niej dom został zbudowany z cegły czerwonej (ściany nośne) przed 1945 rokiem. Poza ścianami nośnymi budynku,

na których został zbity tynk oraz częściowo więźba dachową wszystko zrobione było od podstaw. We wszystkich pomieszczeniach położone zostały płyty gipsowe, a na zewnątrz styropian o grubości 10 cm i tynk szlachetny. W 100% od nowa wykonana została instalacja elektryczna, c.o. i kanalizacyjna. Cały budynek (część podziemna) został izolowany środkiem chemicznym i folią. Wykonane zostały nowe okna, dach, drzwi, podłogi izolowane, ocieplenie, płytki według nowe technologii, ogrzewanie centralne od kominka. Całkowicie nowa łazienka, kuchnia itp. Jeśli chodzi natomiast o budynek gospodarczy, to T. R. (1) w przesłanej przez niego K. K. (2) informacji wskazał, że jego powierzchnia wynosi 41,73 m², wykonane zostały nowe łaty i pokrycie dachowe, przebudowana została ściana szczytowa, doprowadzono energię elektryczną. Po podziale powstały 3 pomieszczenia, istnieje możliwość doprowadzenia wody. Cała działka ogrodzona jest siatką, a część frontowa płotem drewnianym. T. R. (1) zaznaczył również, że ostateczna cena nabycia nieruchomości wynosi 300.000 złotych.

Kwestia zakupu przez Koło (...) od M. R. (1) i T. R. (1) przedmiotowej nieruchomości była dyskutowana na posiedzeniach członków Zarządu tego Koła w dniach 29 listopada 2008 roku oraz 20 marca 2009 roku.

W protokole nr (...) z posiedzenia Zarządu Koła i Komisji Rewizyjnej Koła (...) z 29 listopada 2008 roku odnotowano m.in., że oferta pozwanych mogłaby rozwiązać problem kwatery Koła docelowo. Podano także szczegóły oferty, żądaną przez pozwanych cenę w wysokości 300.000 złotych oraz argumenty przemawiające za kupnem tej nieruchomości, w tym m.in., że budynek mieszkalny jest po kapitalnym remoncie i w razie potrzeby stwarza możliwość rozbudowy. Komisja Rewizyjna po wysłuchaniu i analizie przedstawionego przez Zarząd materiału dotyczącego możliwości zakupu ww. nieruchomości wyraziła opinię bardzo pozytywną i stanęła na stanowisku, że w obecnej sytuacji wydaje się to optymalnym rozwiązaniem dla Koła (...). Zaleciła Zarządowi podjęcie intensywnych działań, zmierzających do przygotowania kompletnego materiału dotyczącego stanu formalnoprawnego oraz przygotowania brzmienia uchwały Walnego Zgromadzenia pozwalającej po akceptacji Walnego Zgromadzenia na zakup tej nieruchomości.

Również w protokole nr (...) z zebrania Zarządu Koła (...) z 20 marca 2009 roku odnotowano, że w ocenie zarządu oferta przedstawiona przez T. R. (1) stanowi dla Koła (...) optymalne rozwiązanie, obiekt jest wyremontowany solidnie, ponieważ w pierwotnych planach miał być w posiadaniu rodziny.

Pozwani T. i M. R. (1) skierowali do zarządu Koła Łowieckiego (...) pismo z 20 kwietnia 2009 roku, w którym w szczególności opisywali przebieg negocjacji związanych z ceną sprzedawanej przez nich nieruchomości.

W negocjacjach w sprawie zakupu przedmiotowej nieruchomości uczestniczył skarbnik Koła (...) S. K. oraz członek Zarządu Koła R. B., jak również prezes Zarządu Koła M. L. (1), który wraz z J. W. był członkiem Komisji Rewizyjnej, a nadto w ramach swojej działalności zawodowej zajmował się profesjonalnie obrotem nieruchomościami.

Członkowie Zarządu Koła (...) oglądali przedmiotową nieruchomość i nie kwestionowali jej stanu, sposobu i zakresu przeprowadzonego remontu. Nie wskazywali również na istnienie jakichkolwiek wad, ani też nie zwracali się do pozwanych o przedłożenie dokumentacji powykonawczej dotyczącej przeprowadzonego remontu. Akceptowali także ustaloną cenę nabycia na kwotę 300.000 złotych.

W dniu 25 kwietnia 2009 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Koła Łowieckiego (...) podjęło uchwałę nr (...) wyrażającą zgodę na nabycie przedmiotowej nieruchomości za cenę nie wyższą niż 300.000,00 złotych. Podczas tego Walnego Zgromadzenia był obecny zarówno ówczesny prezes Koła (...) K. K. (2), pozwany T. R. (1), jak i M. L. (1), który w tym czasie tak jak J. W. pełnił funkcję członka Komisji Rewizyjnej Koła. K. K. (2) przedstawił problem dotyczący braku kwatery oraz odczytując sprawozdanie z działalności Zarządu Koła za poprzedni rok przedstawił też sporządzoną przez niego ofertę, dotyczącą nabycia przez Koło przedmiotowej nieruchomości w N. (...). T. R. (1), który był obecny podczas odczytywania tej oferty, nie zabierał w tej sprawie głosu, nie komentował treści odczytanej oferty, ani nie wnosił co do niej zastrzeżeń. Nie zachwalał również przed członkami Koła będącej wówczas jego własnością ww. nieruchomości. Odpowiadał natomiast na zadawane mu pytania dotyczące tej nieruchomości. M. L. (1) jako członek Komisji Rewizyjnej nie wypowiadał się w tym przedmiocie.

W protokole ze Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Koła (...) w W. w dniu 25 kwietnia 2009 roku odnotowano m.in. szczegółowe dane zawarte w sporządzonej przez ówczesnego prezesa Koła K. K. (2) ww. ofercie sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, jak również przeprowadzonego remontu i obecnego stanu budynku mieszkalnego. Wskazano również, że zarząd po przeanalizowaniu przedstawionej oferty uznał ją za spełniającą potrzeby Koła m.in. z tego punktu widzenia, że budynek jest po kapitalnym remoncie, a w razie potrzeby stwarza możliwość rozbudowy oraz że rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu podjęcie uchwały o kupnie ww. nieruchomości i powierzenie Zarządowi Koła przeprowadzenie transakcji.

Przebieg Walnego Zgromadzenia w dniu 25 kwietnia 2009 roku, tak jak i inne Walne Zgromadzenia, został utrwalony w postaci dźwiękowej przez osobę sporządzającą protokół na potrzeby związane ze sporządzeniem tego protokołu. Zapis dźwiękowy nie został natomiast zarchiwizowany. Protokół pisemny sporządzony z przedmiotowego Walnego Zgromadzenia członków Koła (...) został zatwierdzony na następnym Walnym Zgromadzeniu. Zarówno pozwany, jak i inni członkowie Koła nie mieli zastrzeżeń co do jego treści, w tym w zakresie dotyczącym zawartych w nim danych odnośnie przedmiotowej nieruchomości.

Prezes Zarządu Koła Łowieckiego „(...)” M. L. (1) podczas Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Koła (...) w dniu 25 kwietnia 2009 roku głosował za kupnem przedmiotowej nieruchomości. Z uwagi na fakt, że zawodowo zajmował się m.in. pośrednictwem w handlu nieruchomościami Zarząd ww. Koła Łowieckiego konsultował z nim m.in. kwestię brzmienia umowy sprzedaży nieruchomości oraz inne kwestie dotyczące jej nabywania.

W wiadomości mailowej z 23 maja 2009 roku skierowanej do K. K. (2) odradzał zawarcie umowy w brzmieniu nadanym jej W przesłanym mu projekcie aktu notarialnego. Zwrócił uwagę, że przy sporządzaniu aktu notarialnego kluczowe dla kupujących są dokumenty w postaci aktualnego zaświadczenia z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, aktualnego wypisu z rejestru gruntów i aktualnego wypisu z rejestru budynków. Tylko niejako przy okazji wskazywał, iż warto byłoby mieć dokumentacją powykonawczą - inwentaryzację stanu obecnego - budynki, przyłącza, instalacje, technologie itp.

W ocenie M. L. (1) przesłane mu pocztą elektroniczną przez K. K. (2) umowy odbiegały od standardów „(...)”. Oprócz wymienionych wyżej dokumentów, jakie jego zdaniem powinny zostać przedłożone u notariusza, zwrócił także uwagę, aby wykonano świadectwo charakterystyki energetycznej.

W dniu 3 lipca 2009 roku pozwani M. R. (1) i T. R. (1) oraz Koło (...) w W. w imieniu i na rzecz którego działał K. K. (2) i S. K. zawarli umowę przedwstępną sprzedaży Nieruchomości w formie aktu notarialnego przed notariuszem A. J. (Rep- A Nr (...)). Na podstawie ww. umowy M. i T. R. (1) zobowiązali się zawrzeć z Kołem (...) umowę sprzedaży Nieruchomości za cenę 300.000,00 złotych. Jednym z motywów zawarcia umowy przedwstępnej był fakt, że nieruchomość jest przygotowywana do sprzedaży. Notariuszowi A. J. została przedstawiona jedynie ogólna informacja dotycząca przygotowywania nieruchomości do sprzedaży, nie był podawany zakres remontu. Czynności związane z zawarciem umowy przedwstępnej przebiegały spokojnie, atmosfera pomiędzy stronami umowy była dobra.

Przedmiotowy dokument obejmował także zmianę treści ograniczonego prawa rzeczowego ustanowionego na nieruchomości w postaci dożywotniej nieodpłatnej służebności mieszkania polegającego na prawie J. S. (1) do wyłącznego korzystania z jednego pokoju w budynku mieszkalnym wchodzącym w skład Nieruchomości oraz z pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców budynku. Zmiany treści służebności dokonano w ten sposób, że J. S. (1) został uprawniony do dożywotniego nieodpłatnego korzystania z jednego pokoju, kuchni i łazienki położonych na parterze z osobnym wejściem po lewej stronie budynku.

Przed zawarciem przyrzeczonej umowy kupna-sprzedaży przedmiotowej nieruchomości na zlecenie T. R. (1) sporządzone zostało przez profesjonalny podmiot inż. J. R. standardowe świadectwo charakterystyki energetycznej budynku mieszkalnego w N. (...) z 15 czerwca 2010 roku.

Inżynier J. R. ma swoją siedzibę w G. i zlecenie jakie otrzymał obejmowało teren jego działalności.

Zawarty na pierwszej stronie sporządzonego przez niego świadectwa charakterystyki energetycznej budynku wynik w postaci ilości jednostek zapotrzebowania na energię końcową (EK) wynosił 124,8 kWh/m²rok i oznaczał, że budynek spełnia obowiązujące normy, jeśli chodzi o ilość energii potrzebnej do prawidłowej eksploatacji budynku w ciągu roku. J. R. sporządzając to świadectwo charakterystyki energetycznej budynku nie oglądał wcześniej tego budynku, a jedynie oparł się na przedstawionych mu dokumentach. Tak jak i w przypadku innych wydawanych przez niego świadectw charakterystyki energetycznej budynku, nie wymienił w nim dokumentów na jakich się oparł sporządzając to świadectwo.

Jeszcze przed zawarciem właściwej umowy kupna-sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w N. 1, w lipcu 2009 roku pozwani przekazali członkom Koła (...) klucze do budynku mieszkalnego znajdującego się na tej nieruchomości, którzy od tego czasu korzystali z niego, mając tym samym możliwość jego dokładnego obejrzenia, zapoznania się ze stanem technicznym oraz stwierdzenia, czy faktycznie budynek ten odpowiada ich potrzebom.

Następnie, w dniu 17 czerwca 2010 roku pozwani M. R. (1) i T. R. (1) oraz Koło (...) w W. w imieniu i na rzecz którego działał K. K. (2) i S. K. zawarli w formie aktu notarialnego przed notariuszem A. J. (Rep. A nr (...)) właściwą umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości za cenę umówioną w ww. umowie przedwstępnej.

Przy podpisywaniu umowy kupna-sprzedaży Zarządowi Koła Łowieckiego (...) zostało przekazane sporządzone na zlecenie T. R. (1) przez inż. J. R. świadectwo charakterystyki energetycznej. Nie były zgłaszane żadne zastrzeżenia co do treści świadectwa, ani też nikt nie wnosił o uzupełnienie jego treści, czy podanie bardziej szczegółowych danych. Z treści tego świadectwa wynikało, że budynek mieszkalny miał mieć bardzo dobre parametry energetyczne, co winno oznaczać w praktyce niskie zużycie energii i niskie koszty eksploatacji. Fakt przekazania świadectwa charakterystyki energetycznej został zaznaczony w treści aktu notarialnego.

Tego samego też dnia doszło do formalnego podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego przekazania Kołu (...) ww. nieruchomości. W czynności podpisania protokołu ze strony Koła Łowieckiego uczestniczył R. B. i S. K., którzy po dokonaniu oględzin nieruchomości, przeglądu istniejącej zabudowy i jej stanu technicznego nie zgłaszali żadnych zastrzeżeń.

Tak jak i w przypadku zawierania umowy przedwstępnej, zawarcie właściwej umowy kupna-sprzedaży przebiegało spokojnie, pomiędzy stronami panowała dobra atmosfera.

Podczas Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Koła (...) przy Ministerstwie Gospodarki w dniu 19 czerwca 2010 roku został wybrany nowy Zarząd Koła na nową kadencję. Prezesem Koła został M. L. (1). Ponadto, w skład zarządu Koła wchodził łowczy Koła A. C., sekretarz Koła R. B., skarbnik Koła S. K., a także S. D. i J. J. (1). Do Komisji Rewizyjnej na nową kadencję wybrani zostali natomiast J. W. jako przewodnicząca oraz S. S. (3) i M. R. (2).

Podczas zebrania Zarządu Koła Łowieckiego (...) w dniu 8 września 2010 roku w trosce o utrzymanie w dobrym stanie i pod stałym nadzorem ww. kwatery myśliwskiej podjęto uchwałę nr (...) w sprawie powołania (...) do którego obowiązków należało m.in. zgłaszanie na bieżąco zarządowi koła wszelkich wad, uszkodzeń, usterek i ewentualnych problemów związanych z nieruchomością.

Na Walnych Zgromadzeniach Koła Łowieckiego „(...)”, jakie miały miejsce po dniu 25 kwietnia 2009 roku, nie była poruszana sprawa dokonanego zakupu ww. nieruchomości od pozwanych tzw. (...). Nie była poruszana również kwestia wynegocjowanej ceny, ani ewentualnych wad nabytej nieruchomości. Prowadzone były natomiast przez Koło (...) we własnym zakresie dodatkowe prace remontowe.

W Komunikacie nr (...) Koła (...) z 16 czerwca 2011 roku zapisano, że Walne Zgromadzenie Koła podjęło uchwałę o akceptacji przedstawionego planu pracy Zarządu w sezonie łowieckim 2011/2012 z założeniem m.in. przeprowadzania w miarę możliwości finansowych niezbędnych prac i inwestycji dotyczących kwatery, w szczególności prac związanych z udrożnieniem instalacji grzewczej budynku, wymiany części wyposażenia, dobudowania ganku od strony tarasu.

Z kolei w Komunikacie nr (...) Koła (...) z 5 lipca 2012 roku odnotowano, że w okresie od kwietnia 2012 roku w (...) wykonano m.in. takie prace remontowe, jak sprawdzenie stanu instalacji elektrycznej kwatery pod kątem jej bezpiecznego użytkowania oraz przeprowadzono stosowne modernizacje tej instalacji, zakupiono i podłączono nowoczesny piec elektryczny do istniejącej instalacji c.o. i c.w.u., wymieniono wymiennik ciepła wody użytkowej, w dolnej łazience wymieniono wadliwie działającą baterię termostatyczną, w łazience górnej wstawiono mały kaloryfer oraz wykonano instalację wentylacji, wykonano instalację elektryczną w altanie i grillu oraz wymieniono na budynku nie działającą lampę oświetleniową zewnętrzną z czujnikiem ruchu. Odnotowano również, że Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o akceptacji przedstawionego planu pracy Zarządu w sezonie łowieckim 2012/2013 z założeniem m.in. w miarę możliwości finansowych przeprowadzenia niezbędnych prac oraz inwestycji dotyczących ww. kwatery, a w szczególności prac związanych z udroźnieniem instalacji grzewczej budynku m.in. poprzez montaż wspomagającego ten układ pieca elektrycznego z odpowiednio sterowaniem cykli jego pracy, wybudowaniem wiaty na drewno do kominka z utwardzeniem podłoża, dobudowaniem ganku lub zadaszenia nad drzwiami od strony lasu, sprawdzeniem instalacji elektrycznej kwatery pod kątem jej bezpiecznego użytkowania.

Zgodnie z treścią faktury VAT nr (...) z 18 maja 2012 roku wystawionej przez wykonawcę S. M. koszt wykonania robót instalacyjnych c.o. i c.w.u. wyniósł 10.084,00 złotych + 23% podatku VAT w wysokości 2.319,32 złotych, tj. 12.403,32 złotych brutto.

Do początku 2012 roku Koło (...) nie zgłaszało pozwanym zastrzeżeń dotyczących stanu nabytej od pozwanych nieruchomości, jakości i sposobu wykonanego remontu, wartości nieruchomości i uiszczonej ceny. Nie wskazywano również na istnienie jakichkolwiek wad tej nieruchomości.

Żądania Koła (...) dotyczące przedmiotowej nieruchomości rozpoczęły się w 2012 roku. Kwestionowano zapłaconą przez Koło za nabycie tej nieruchomości cenę. Na zlecenie Koła sporządzona została wycena wartości tej nieruchomości. Wartość nieruchomości w opinii sporządzonej na zlecenie Koła (...) została określona na dzień 4 lutego 2012 roku. Za podstawę określenia wartości nieruchomości przyjęto w opinii porównywalne ceny działek zabudowanych jednym budynkiem, nie uwzględniono w niej wartości budynku gospodarczego ani ceny działki. Pozwani zostali zapoznani z opinią rzeczoznawcy majątkowego.

Pismem z dnia 10 kwietnia 2012 roku pozwani T. R. (1) i M. R. (1) zwrócili się do Koła (...) z prośbą o umożliwienie dostępu do przedmiotowej nieruchomości działającemu na jego zlecenie rzeczoznawcy z zakresu wyceny nakładów na nieruchomości.

Zarząd Koła Łowieckiego nie uwzględnił jednakże prośby pozwanych i pismem z dnia 19 kwietnia 2012 roku poinformował ich, że nie widzi uzasadnienia ani podstaw prawnych do udostępnienia im nieruchomości w celu określonym w ich piśmie z 10 kwietnia 2012 roku. W piśmie tym wskazano również, że w lutym 2012 roku Zarząd Koła zlecił oszacowanie wartości rynkowej zakupionej przez Koło nieruchomości w B. rzeczoznawcy majątkowemu z C. mgr inż. J. J. (2) z wynikiem którego pozwany został zapoznany podczas marcowego spotkania z Zarządem Koła.

W związku z zaistniałą sytuacją i kwestionowaniem przez Koło (...) wartości przedmiotowej nieruchomości pomiędzy pozwanym T. R. (1) a członkiem Koła K. K. (2) nastąpiła wymiana korespondencji.

W wiadomości e-mailowej z 7 maja 2012 roku K. K. (2) stwierdził m.in., że od momentu, kiedy członkowie Koła dowiedzieli się o zaporowej propozycji Nadleśnictwa w sprawie kwatery rozpoczęli poszukiwania możliwie najlepszego rozwiązania tego problemu. Na pomysł odkupienia od pozwanych przedmiotowej nieruchomości wpadł w momencie, gdy pozwany poinformował go, że kupił dom w M.. Po skierowaniu pytania pozwany nie udzielił jednak od razu odpowiedzi. Dopiero po kilku dniach otrzymał od pozwanego odpowiedź twierdzącą i następnie poinformował pozostałych członków Zarządu o takiej możliwości.

K. K. (2) stwierdził również, że po zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży pozwany zamontował jeszcze piecyk gazowy w kuchni, otynkował ściany w największym pomieszczeniu budynku gospodarczego, otynkował front budynku.

Sprawa dotycząca ceny nabycia przez Koło (...) przedmiotowej nieruchomości zaczęła być problematyczna w czasie, gdy pomiędzy pozwanym T. R. (1), a M. L. (1) powstał konflikt związany z ujawnieniem przez pozwanego sporządzonej przez strażnika leśnego T. S. (1) notatki o polowaniu w nocy przy sztucznym oświetleniu prezesa M. L. (1).

T. R. (1) złożył do Sądu Okręgowego w Szczecinie I Wydziału Cywilnego pozew przeciwko M. L. (1), w którym wniósł o zobowiązanie pozwanego M. L. (1) do przeproszenia go w terminie siedmiu dni od dnia uprawomocnienia się wyroku w formie pisemnego oświadczenia podpisanego przez pozwanego imieniem i nazwiskiem i skierowanym do powoda listem poleconym o treści: „Przepraszam Pana T. R. (1) za to, że wymogłem napisanie przez Pana T. S. (1) nieprawdziwej informacji z dnia 19.11.2011 r., jakoby został on przymuszony przez Pana T. R. (1) do podpisania notatki służbowej zawierającej informację o tym, że kłusowałem w nocy wykorzystując sztuczne oświetlenie”.

Wyrokiem z dnia 26 lutego 2015 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie wydanym w sprawie o sygn. akt I C 927/12 zobowiązał M. L. (1) do złożenia w formie pisemnej, w terminie 2 (dwóch) tygodni od uprawomocnienia się niniejszego wyroku, powodowi T. R. (1) oświadczenia, które powinien przesłać powodowi przesyłką poleconą o następującej treści: „Przepraszam Pana T. R. (1) za to, że wymogłem napisanie przez Pana T. S. (1) nieprawdziwej informacji z dnia 19.01.2011 r., jakoby został on przymuszony przez Pana T. R. (1) do podpisania notatki służbowej zawierającej informację o tym, że kłusowałem w nocy wykorzystując sztuczne oświetlenie. M. L. (1) „. Sąd zasądził również od M. L. (1) na rzecz Domu Społecznej w M. przy ul. (...), (...)-(…) M. kwotę 1000 złotych.

Po rozpoznaniu apelacji M. L. (1) od powyższego wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie, Sąd Apelacyjny w Szczecinie wyrokiem z dnia 23 września 2015 roku wydanym w sprawie o sygn. akt I ACa 371/15 zmienił ten wyrok w punktach 1, 111 IV w ten sposób że oddalił powództwo T. R. (1) w całości.

Następnie, Prezes Koła (...) M. L. (1) złożył do Prokuratury Rejonowej w Gryfinie zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa dotyczące doprowadzenia w roku 2009 Koła (...) do niekorzystnego rozporządzenia mieniem przy organizacji polowania okolicznościowego tzw. (...) przez T. R. (1).

Postanowieniem z dnia 13 czerwca 2013 roku odmówiono wszczęcia dochodzenia w tej sprawie.

Prezes Koła (...) M. L. (1) złożył również do Prokuratury Rejonowej w Gryfinie zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa dotyczące doprowadzenia w dniu 27 października 2009 roku do niekorzystnego rozporządzenia mieniem Koła (...) w postaci pieniędzy w kwocie 1504 złotych przez T. R. (1) w trakcie przygotowania okolicznościowego tzw. (...) w 2009 roku.

Postanowieniem z dnia 20 grudnia 2013 roku dochodzenie w tej sprawie zostało umorzone.

Podczas Wyborczego Walnego Zgromadzenia Koła (...) w dniu 19 maja 2012 roku omawiana była kwestia wartości rynkowej nabytej przez Koło od pozwanych ww. nieruchomości, ceny jej nabycia i jej zawyżenia, a także nieprawidłowości przy dokonywaniu zakupu tej nieruchomości.

W protokole z ww. Wyborczego Walnego Zgromadzenia Koła (...) odnotowano m.in., że Prezes Koła odczytał opinię szacunkową wykonaną przez rzeczoznawcę majątkowego oraz opinię prawną związaną z zakupem nieruchomości z których - jak stwierdza się w protokole - wynikało, że cena nieruchomości była znacznie zawyżona, a przy dokonywaniu zakupu zaistniały nieprawidłowości. Następnie, przeprowadzona została dyskusja na temat przedstawionych faktów i dokumentów.

Uczestniczący w ww. Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Koła (...) jego członkowie podjęli uchwałę nr 8 dotyczącą dalszego postępowania w sprawie zakupionej kwatery upoważniającą Zarząd do podjęcia negocjacji z T. R. (1) w celu polubownego załatwienia sprawy zakupu kwatery i przedstawienia ustaleń na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

M. L. (1) jako ówczesny prezes Koła Łowieckiego zwrócił się do posiadającego uprawnienia budowlane oraz będącego doradcą w sprawach budowlanych A. W. w sprawie przedmiotowej nieruchomości, stanu technicznego znajdującego się na niej budynku mieszkalnego i jego rzeczywistej wartości. A. W. wówczas poinformował go, że aby mógł wypowiedzieć się w tej sprawie, rzetelnie ocenić stan nieruchomości, potrzebuje dokumenty dotyczące przeprowadzonego remontu.

Pismem z dnia 3 sierpnia 2012 roku Zarząd Koła Łowieckiego (...) poinformował T. R. (1), że do członków Zarządu docierają informacje i komentarze na temat przeplacenia zakupionej przez Koło od pozwanych nieruchomości w B.. Aby przerwać te spekulacje Zarząd zdecydował się podjąć działania wyjaśniające. W tym celu zlecono lokalnemu rzeczoznawcy określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości. Wartość nieruchomości została oszacowana w lutym 2012 roku na 179 tysięcy złotych, przy czym w oszacowaniu uwzględniona została również wartość nakładów poniesionych przez Koło już po zakupie nieruchomości.

Jednocześnie Zarząd wskazując na fakt, że Koło powinno posiadać szereg dokumentów związanych z nieruchomością w B., gdyż ich posiadanie pozwoli

rozwiązać wątpliwości związane z jej zakupem, rozbudową i remontem i w ostateczności może doprowadzić do polubownego załatwienia sprawy, zwrócił się do pozwanego T. R. (1) o przekazanie dokumentów dotyczących remontu, tj. o: projekt architektury budynku - pierwotny i zamienny; projekt konstrukcyjny budynku pierwotny i zamienny; pozwolenie na roboty budowlane wg przygotowanych projektów; projekt instalacji elektrycznej; projekt instalacji wodno-kanalizacyjnej; dziennik budowy/remontu; projekt instalacji gazowej; uprawnienia budowlane kierownika robót; uprawnienia budowlane inspektora nadzoru (jeżeli był powołany); wskazanie firmy montującej okna PCV karty gwarancyjne, dowody zakupu; wskazanie wykonawców robót konstrukcyjnych; wskazanie wykonawców robót budowlanych; projekt instalacji kominka z płaszczem wodnym; protokoły odbioru robót konstrukcyjnych; protokół dopuszczenia do użytkowania obiektu; protokół odbioru przez kominiarzy; protokół odbioru wentylacji; protokół odbioru instalacji elektrycznej oraz wszelkich innych dokumentów związanych z przebudową i rozbudową.

W odpowiedzi na powyższe pismo Koła (...) T. R. (1) w piśmie z dnia 27 sierpnia 2012 roku stwierdził, że w jego przekonaniu sprawa ta już została dostatecznie wyjaśniona, zarówno w zakresie ceny (a tym samym wartości) przedmiotowej nieruchomości, jak i okoliczności dotyczącej jej sprzedaży. Wskazał również, że nie posiadają dokumentów, o które zwraca się do nich Koło, ponieważ po zbyciu nieruchomości ani on, ani jego żona nie byli w jakiś sposób szczególnie zainteresowani przechowywaniem dokumentów dotyczących tej nieruchomości i część tych dokumentów uległa zniszczeniu.

Wobec braku możliwości uzyskania od pozwanych dokumentów wymienionych w ww. piśmie z 3 sierpnia 2012 roku Zarząd Koła Łowieckiego (...) pismem z dnia 6 listopada 2012 roku zwrócił się do Starosty Powiatowego w G. Wydziału Architektury i Budownictwa o wydanie dokumentów, jakie znajdują się w Urzędzie, a dotyczących wykonanego remontu generalnego przez M. i T. R. (1) w latach 2007/2008. Jednocześnie w piśmie wskazano, że według informacji uzyskanych od pozwanych w ramach remontu wykonano następujące prace: - wyrównanie terenu na którym posadowiony był budynek wraz z odsłonięciem fundamentu i zabezpieczeniem go przed wilgocią folią, - wymiana więźby dachowej, dokonanie izolacji, pokrycie budynku nową blachodachówką, - wymiana wszystkich okien na nowe z PCV, - zainstalowanie nowych drzwi wejściowych oraz odrestaurowanie starych drzwi drewnianych, - zbiecie wszystkich starych tynków i położenie nowych, - ocieplenie zewnętrzne budynku (...) cm warstwą styropianu i otynkowanie tynkiem szlachetnym, - wymiana na nowe stropów wewnątrz budynku (stropy podwójne wewnątrz ocieplone), - wybudowanie od podstaw trzech nowych łazienek i dwóch pomieszczeń kuchennych, - położenie w całym domu nowej instalacji elektrycznej, wodnej, kanalizacyjnej oraz instalacji c.o. bazującej na 16 kw kominka z płaszczem wodnym, - położenie na poziomie parteru we wszystkich pomieszczeniach podłóg wykonanych z terakoty

i paneli podłogowych, a na górze położenie paneli podłogowych, - wykończenie w pełni łazienek i wyposażenie ich w urządzenia, - wyposażenie kuchni wraz z przygotowaniem instalacji umożliwiającej zamontowanie piecyka gazowego wykończenie wszystkich wewnętrznych ścian w budynku płytą kartonowo-gipsową, - zainstalowanie nowych drewnianych schodów prowadzących z parteru na poziom sypialni.

W odpowiedzi na powyższe pismo Naczelnik Wydziału Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatowego w G. pismem z dnia 21 listopada 2012 roku poinformował Koło (...), że w zasobie archiwum zakładowego przy Starostwie Powiatowym w G. nie odnaleziono wnioskowanej dokumentacji oraz zapisu dotyczącego udzielenia pozwolenia na przeprowadzenie określonych w piśmie robót budowlanych w latach 2007-2008.

Wobec braku możliwości uzyskania dokumentów dotyczących przeprowadzonego przez pozwanych w przedmiotowej nieruchomości remontu A. W. zasugerował zarządowi Koła Łowieckiego (...), że może mieć miejsce samowola budowlana, co z kolei może wiązać się z nakazem przywrócenia stanu pierwotnego oraz grzywny. Poinformował ich także, że w takiej sytuacji należałoby powiadomić Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, co zarząd Koła Łowieckiego (...) uczynił.

Pismem z dnia 15 lutego 2013 roku zatytułowanym jako „Zawiadomienie o dokonaniu samowoli budowlanej” Zarząd Koła Łowieckiego (...) poinformował Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w G., że porządkując sprawy związane z nabyciem ww. nieruchomości w N. stwierdził brak dokumentów dotyczących znajdujących się na niej budynku głównego i budynku gospodarczego. Wskazał również, że zakupując tą nieruchomość uzyskał od M. i T. R. (1) informację, że w budynkach tych w latach 2007/2008 wykonano generalny remont, w ramach którego wykonane zostały przez nich następujące prace: - wyrównanie tereny, na którym posadowiony był budynek wraz z odsłonięciem fundamentu i zabezpieczeniem go przed wilgocią folią, - wymiana więźby dachowej, dokonanie izolacji, pokrycie budynku nową blachodachówką, - wymiana wszystkich okien na nowe z PCV, - zainstalowanie nowych drzwi wejściowych oraz odrestaurowanie starych drzwi drewnianych, - zbitcie wszystkich starych tynków i położenie nowych, - ocieplenie zewnętrzne budynku 10 cm warstwą styropianu i otynkowanie tynkiem szlachetnym, - wymiana na nowe stropów wewnątrz budynku (stropy podwójne wewnątrz ocieplane), - wybudowanie od podstaw trzech nowych łazienek i dwóch pomieszczeń kuchennych, - położenie w całym domu nowej instalacji elektrycznej, wodnej, kanalizacyjnej oraz instalacji CO bazującej na 16 kw kominka z płaszczem wodnym, - położenie na poziomie parteru we wszystkich pomieszczeniach podłóg wykonanych z terakoty i paneli podłogowych, położenie na górze paneli podłogowych, - wykończenie w pełni łazienek i wyposażenie ich w urządzenia, - wyposażenie kuchni wraz z przygotowaniem instalacji umożliwiającej zamontowanie piecyka gazowego, - wykończenie wszystkich wewnętrznych ścian w budynku płytą kartonowo-gipsową, - zainstalowanie nowych drewnianych schodów prowadzących z parteru na poziom sypialni. W piśmie tym wskazano również, że Zarząd Koła Łowieckiego (...) nie uzyskał dokumentów dotyczących przeprowadzonego remontu od pozwanych, ani od Starostwa Powiatowego w G., jak również że w wyniku przeprowadzonych przez pozwanych robót remontowych doszło do zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego oraz że roboty te wymagają zgodnie z art. 29 i 30 ustawy z dnia 4 lipca 1994 roku Prawo budowlane pozwolenia na budowę lub zgłoszenia właściwemu organowi. Prowadzenie tych robót bez pozwolenia lub zgłoszenia stanowi w myśl przepisów Prawa budowlanego samowolę budowlaną.

W wyniku zawiadomienia PNB o podejrzeniu dokonania samowoli budowlanej, organ nadzoru budowlanego wszczął postępowanie. W toku postępowania okazało się, że zarówno budynek mieszkalny, jak i budynek gospodarczy w N. (...) to budynki poniemieckie, położone na typowej działce siedliskowej. W dniu 4 czerwca 2013 roku urzędnicy PINB przeprowadzili na terenie nieruchomości czynności kontrolne. W wyniku tych czynności ustalono, że w budynku mieszkalnym położonym na terenie przedmiotowej nieruchomości w latach 2007/2008 wykonano roboty budowlane polegające na: wymianie elementów konstrukcyjnych więźby dachowej, stropów drewnianych; ułożeniu nowych instalacji wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania i elektrycznej; wykonaniu okładziny ścian, stropów; zamontowaniu nowej drewnianej klatki schodowej; dokonaniu montażu nowej stolarki okiennej i drzwiowej; wykonaniu nowej izolacji - przeciwwilgociowej i cieplnej.

W protokole zaznaczono również, że ww. roboty zostały wykonane przez poprzednich właścicieli ww. nieruchomości i Koło Łowieckie „(...)” nie jest w posiadaniu dokumentacji technicznej dotyczącej wykonania tych robót. Przeprowadzone czynności pozwoliły ustalić, że roboty takie jak wymiana więźby dachowej, stropu zostały wykonane bez pozwolenia na budowę, natomiast pozostałe prace były wykonane bez zgłoszenia.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w G.B. K. (1) skła stwierdziła, że samowolnie wykonanymi robotami budowlanymi w budynku mieszkalnym są roboty polegające na wymianie pokrycia dachowego i na dociepleniu ścian. Zarówno B. K. (1), jak i inni inspektorzy nadzoru budowlanego nie byli w stanie stwierdzić, czy wszystkie prace remontowe, jak np. prace polegające na wymianie różnego rodzaju instalacji, faktycznie zostały wykonane, albowiem są to prace podlegające zakryciu. W szczególności nie sposób było stwierdzić, czy instalacje wykonane zostały po istniejących, czy po nowych trasach. Za największe zagrożenie uznano strop w lokalu mieszkalnym nr (...) zajmowanym przez J. S. (1), który jak ustalono po zejściu do piwnicy, był podparty drewnianym kołkiem i groził zawaleniem. Niezgodny z przepisami był również brak przedsiionka (tzw. wiatrołapu) w tym lokalu. Ustalono również, że występuję zawilgocenie pomieszczeń piwnicznych, natomiast w konstrukcji dachu zostały wycięte elementy więźby. Pomimo wyodrębnienia w przedmiotowym budynku mieszkalnym lokalu mieszkalnego nr (...), który był zajmowany przez J. S. (1) i który miał osobne wejście, nie stwierdzono jednak zmiany sposobu użytkowania tego budynku. W ocenie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w G. był to nadal budynek mieszkalny jednorodzinny. Jeśli chodzi o budynek gospodarczy, to z kolei stwierdzono że jest on remontowany, wykonane zostało nowe pokrycie dachowe oraz że ściany są przemurowywane. W sprawie tego budynku postępowanie zostało umorzone.

Postanowieniem z dnia 1 września 2015 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w G. nałożył na Koło (...) obowiązek dostarczenia, w terminie do 10 grudnia 2013 roku „ trzech egzemplarzy ekspertyzy technicznej dotyczącej wykonanych samowolnie robót budowlanych w budynku mieszkalnym - zawierającej zwięzły opis techniczny wykonanych robót budowlanych i niezbędne rysunki oraz ocenę wpływu wykonanych robót na bezpieczeństwo konstrukcji budynku i bezpieczeństwo jego użytkowania, wraz z danymi techniczno-użytkowymi, w tym wielkościami i rozkładem obciążeń oraz zakresem czynności i robót budowlanych jakie ewentualnie należy wykonać (we wszystkich specjalnościach) aby doprowadzić roboty do stanu zgodnego z prawem, sporządzonej przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiednich specjalnościach, należące do właściwej izby samorządu zawodowego.

W związku z treścią ww. postanowienia Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w G. na zlecenie Koła (...) wykonana została w listopadzie 2013 roku przez (...) arch. A. D. w S. ekspertyza techniczna dotycząca stanu technicznego konstrukcji i elementów przedmiotowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz z tej samej daty inwentaryzacje: 1) inwentaryzacja budowlana i ocena techniczna wykonanych samowolnie robót budowlanych - architektura, 2) inwentaryzacja budowlana i ocena techniczna wykonanych samowolnie robót budowlanych - instalacje sanitarne, 3) inwentaryzacja i ekspertyza techniczna robót w zakresie instalacji elektrycznych. Wykonywano inwentaryzacje całego budynku, wszystkich elementów, zarówno budowlanych, jak i instalacyjnych pod kątem stwierdzenia stanu technicznego budynku. Ustalono, że takie elementy jak stropy nie były wymieniane. Jedynie wymieniona została podłoga nad stropem drewnianym w mieszkaniu nr (...), usunięto polepę i tą polepę zastąpiono wełną mineralną. Elementy konstrukcyjne nie były natomiast wymienione. Od spodu strop został wykończony płytą gipsowo-kartonową. Drewniana podłoga i strop w mieszkaniu nr (...) nie były natomiast w ogóle remontowane.

We wnioskach i zaleceniach remontowo - budowlanych zawartych w ekspertyzie dotyczącej stanu technicznego konstrukcji i elementów przedmiotowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego stwierdzono, że stan techniczny konstrukcji i elementów budynku jest zróżnicowany, w tym zasadniczych elementów konstrukcyjnych tj. ścian piwnic zły i średni, ścian parteru i poddasza średni, stropu nad parterem średni, stropu nad poddaszem dobry i średni, więźby dachowej średni i zły. Ze względu na zły stan techniczny stropu i ściany wewnętrznej piwnicy pod mieszkaniem nr (...) należy wyłączyć z użytkowania pomieszczenia kuchni i łazienki znajdujące się bezpośrednio nad piwnicą, stan techniczny jest tak zły, że istnieje duże zagrożenie katastrofą budowlaną. Wymiany wymaga konstrukcja więźby dachowej lukarny. Usunięcie mieczy w ścianach stolcowych ma wpływ na sztywność podłużna konstrukcji więźby dachowej. W zawartych w ww. ekspertyzie zaleceniach remontowo-budowlanych stwierdza się

natomiast, że ze względu na zły stan techniczny stropu i ścian piwnicy należy wyłączyć z użytkowania pomieszczenia kuchni i łazienki w mieszkaniu nr (...), rozebrać istniejącą konstrukcję stropu, piwnicę zasypać gruntem i wykonać nową posadzkę. Ściany i strop piwnicy pod mieszkaniem nr (...) należy od wewnątrz oczyścić z resztek tynku zniszczonego wilgocią i zasoleniem, uzupełnić ubytki zaprawy w spoinach uprzednio oczyszczając je z sypiącej zaprawy i przemywając mlekiem cementowym. Uzupełnienia spoin należy wykonać zaprawą cementową. W ścianie szczytowej (przy zejściu do piwnicy) pęknięcia i zarysowania oraz miejsce niechlujnie zamurowanego otworu przemurować nowymi ceglami, łącząc stary mur z nowym na strzępia w co drugiej warstwie. Przemurowanie wykonać od strony wewnętrznej piwnic na głębokość muru nie mniejszą niż jedna cegła, zostawiając strzępia poprzeczne przynajmniej w co czwartej warstwie. Po wykonaniu prac naprawczych opisanych wyżej zalecono wykonanie na ścianach i stropie warstw renowacyjnych, które przy braku izolacji poziomej i pionowej zabezpieczą ściany i strop przed wilgocią i gromadzeniem się soli od wewnątrz. Elementy konstrukcji więźby dachu lukarny (poza krokwiami koszowymi) należy wymienić na nowe. Stwierdzić stan techniczny istniejących murlat. W razie stwierdzenia korozji biologicznej lub śladów silnego zawilgocenia miecze o przekroju 9x12,5 cm wykonać po obu stronach nieobudowanego słupa. Od strony strychu dokonać szczegółowego przeglądu istniejących płatwi i kleszczy (zabudowanych od strony poddasza). W razie stwierdzenia śladów korozji biologicznej elementy skażone oczyścić i przy dużych ubytkach przekrojów wzmocnić. Wszystkie elementy więźby dachowej oraz stropu nad poddaszem zabezpieczyć przed szkodnikami biologicznymi i ogniem.

Jeśli chodzi natomiast o wpływ przeprowadzonych w budynku mieszkalnym robót budowlanych w latach 2007-2008 na bezpieczeństwo konstrukcji budynku i bezpieczeństwo jego użytkowania w ekspertyzie stwierdzono, że w wyniku tychże robót budowlanych obiekt został podzielony na dwa lokale mieszkalne. Na parterze od strony południowo-zachodniej wydzielono lokal mieszkalny (mieszkanie nr (...)) składający się z pokoju, kuchni i łazienki. W trakcie adaptacji jednego z pomieszczeń na kuchnię i łazienkę nie zwrócono uwagi na zły stan techniczny stropu oraz piwnicznej ściany wewnętrznej w niewielkiej piwnicy usytuowanej w narożu budynku. Wykonanie nowej posadzki i postawienie ścianek działowych na stropie będącym w tak złym stanie technicznym zagraża bezpieczeństwu użytkowania pomieszczeń znajdujących się w jego obrysie. Dlatego należy wyłączyć z użytkowania pomieszczenia kuchni i łazienki w mieszkaniu nr (...). W trakcie robót budowlanych obejmujących konstrukcje więźby dachowej nie wzięto pod uwagę złego stanu technicznego konstrukcji lukarny. Wszystkie elementy tego fragmentu więźby dachowej (poza krokwiami koszowymi) są mocno zniszczone przez szkodniki biologiczne oraz wilgoć. W bardzo złym stanie technicznym są krokwie i to one na dzień oględzin stanowią główne zagrożenie dla bezpieczeństwa konstrukcji dachu, a pośrednio dla bezpieczeństwa konstrukcji stropu nad poddaszem, co w konsekwencji zagraża bezpieczeństwu użytkowania pomieszczeń na poddaszu. Usunięcie większości mieczy w ścianach stolcowych (pozostawiono tylko dwa w ścianie po ścianie po stronie lukarny) powoduje zmniejszenie sztywności podłużnej konstrukcji więźby dachowej. Należy wbudować w poziomie poddasza brakujące miecze tak, by w każdej z istniejących ścian stolcowych było ich min. dwa. Pozostałe wykonane roboty budowlane (izolacja pionowa, docieplenie ścian zewnętrznych, wymiana fragmentów stropu na poddaszu) poprawiły stan techniczny konstrukcji budynku.

We wnioskach i zaleceniach inwentaryzacji budowlanej i oceny technicznej wykonanych samowolnie robót budowlanych w zakresie architektury stwierdzono, że dokonano remontu kapitalnego budynku w zakresie: - częściowego remontu więźby dachowej, - wykonania izolacji cieplnej dachu, - pokrycia dachówką, - wykonania nowych opierzeni dachu oraz rynien i rur spustowych, - częściowej wymiany stropu nad pomieszczeniami poddasza, - remontu stropu nad parterem, - wykonania izolacji termicznej ścian zewnętrznych, - wykonania izolacji przeciwwilgociowej pionowej ścian piwnicznych i fundamentowych, - wymiany stolarki okiennej, - częściowej wymiany stolarki drzwiowej, - wymiany instalacji elektrycznej, - przebudowy instalacji wodno-kanalizacyjnej, - wymiany instalacji c.o. z piecem elektrycznym i kominkiem z płaszczem wodnym, - wykończenia ścian i sufitów płytami gipsowo-kartonowymi w obrębie mieszkania nr (...), - wykończenia posadzek w mieszkaniu nr (...) płytkami ceramicznymi i panelami, - wykończenia istniejących schodów wewnętrznych płytą wiórową laminowaną.

We wnioskach wskazano, że: - remont dachu w zakresie wymiany pokrycia, obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych, wykonania izolacji przeciwwilgociowej pionowej ścian piwnic i ścian fundamentowych poprawiły stan

izolacyjności przeciwwodnej i przeciwwilgociowej budynku, - ocieplenie ścian, dachu i stropu nad poddaszem wpłynęło na poprawę izolacyjności termicznej budynku, - wprowadzenie ogrzewania piecem elektrycznym ma korzystny wpływ na ochronę środowiska naturalnego. Stan techniczny konstrukcji budynku w wyniku ekspertyzy określono jako zróżnicowany. Wykazano na podstawie obliczeń statycznych, że nośność stropu nad parterem po remoncie jest wystarczająca. W wyniku inwentaryzacji i odkrywek wykazano, że wykonane roboty w obrębie elementów drewnianych konstrukcji zostały wykonane częściowo. Dotyczy to remontu więźby dachowej i stropu nad poddaszem, a stan techniczny więźby dachowej w obrębie lukarny zagraża bezpieczeństwu użytkownika pomieszczeń poddasza. Przed remontem nie został należyście określony stan techniczny ścian stropów piwnic. Dotyczy to w szczególności piwnicy nad mieszkaniem nr (...), gdzie stan stropu drewnianego oraz ściany murowanej stwarza zagrożenie katastrofą budowlaną. Dokonano podziału funkcji budynku na dwa niezależne lokale mieszkalne, tj. lokal mieszkalny nr (...) którego układ funkcjonalny, wykończenie wewnętrzne i wyposażenie w niezbędne urządzenia stałe nie budzi zastrzeżeń oraz lokal mieszkalny nr (...), który składa się z pokoju, kuchni i łazienki wydzielonej z pomieszczenia kuchni. Wejście niezależne bezpośrednio od kuchni. Tuż obok drzwi wejściowych zlokalizowane wejście od łazienki. Brak wiatrołapu. Łazienka jest wyposażona w natrysk, muszlę ustępową, umywalkę, a kuchnia w zlewozmywak i kuchnię na paliwo stałe. W pokoju jest zlokalizowany nieczynny piec węglowy. Wykończenie wewnętrzne: podłoga drewniana na legarach w pokoju i kuchni, której stan techniczny jest zły. W łazience nowa posadzka z płytek ceramicznych ułożona na stropie drewnianym nad piwnicą, który jest w złym stanie technicznym zagrażającym bezpieczeństwu.

W zaleceniach dotyczących lokalu mieszkalnego nr (...) wskazano, że piwnica pod mieszkaniem nr (...) wymaga wykonania tynku renowacyjnego po usunięciu istniejącego i wypełnieniu spoin. W piwnicy pod mieszkaniem nr (...) okienko stalowe należy wymienić na stalowe lub PCy zaopatrzone w siatkę stalową w celu zapewnienia wentylacji. Okienka wymienione na PCV kondygnacji nadziemnych należy wyposażyć w nawiewniki higrosterowane np. (...).

W zaleceniach dotyczących lokalu mieszkalnego nr (...) wskazano, że należy dodatkowo z pomieszczenia kuchni wydzielić wiatrołap, a pomieszczenie łazienki przesunąć w stronę ściany pomiędzy mieszkaniami. Należy również zdemontować strop nad piwnicą oraz podłogę drewnianą na legarach ułożoną na gruncie, zasypać piwnicę ziemią, a następnie na tak przygotowanym podłożu wykonać posadzkę na gruncie ocieploną styropianem ekstrudowanym wraz z izolacją przeciwwilgociową, wykończyć płytkami ceramicznymi i panelami podłogowymi, nowe ścianki działowe wykonać z płyt gipsowo - kartonowych. Łazienkę należy wyposażyć w grzejnik łazienkowy elektryczny, a kuchnię w kuchenkę elektryczną dwupalnikową bez piekarnika, w przypadku zainstalowania kuchni elektrycznej wykorzystać istniejący kanał domowy do wentylacji wywiewnej. Ponadto, stwierdzono brak wjazdu dachowego na dach. Zaznaczono, że należy go wykonać w miejscu wskazanym na rzucie dachu oraz że należy naprawić drewniane schody prowadzące do piwnicy. W końcowej części inwentaryzacji stwierdza się, że wykonane samowolnie roboty budowlane w większości nie wpłynęły niekorzystnie na stan techniczny budynku oraz nie miały niekorzystnego wpływu na stan bezpieczeństwa za wyjątkiem wykonania łazienki w mieszkaniu nr (...) nad piwnicą, której strop grozi zawaleniem. Remont kapitalny został wykonany częściowo i nie oceniono należyście stanu technicznego elementów konstrukcji przed rozpoczęciem remontu. Dotyczy to w szczególności więźby dachowej, ściany piwnicznej i stropu nad piwnicą pod mieszkaniem nr (...). Ze względu na stan techniczny ściany piwnicy, stropu nad piwnicą i podłogi w obrębie mieszkania nr (...) należy wyłączyć z użytkowania pomieszczenia kuchni i łazienki i dokonać remontu. Należy pilnie dokonać wymiany elementów konstrukcji drewnianej więźby uszkodzonej przez korozję biologiczną. Są to roboty pilne ze względu na zagrożenie dla bezpieczeństwa konstrukcji i użytkownika.

We wnioskach i zaleceniach zawartych w inwentaryzacji budowlanej i ocenie technicznej wykonanych samowolnie robót budowlanych w zakresie instalacji sanitarnych wskazano z kolei, że dokonano remontu kapitalnego w zakresie wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej, wymiany instalacji c.o. z piecem elektrycznym i kominkiem z płaszczem wodnym. Zalecono, aby we wszystkich ramach okiennych montować nawiewniki higrosterowane np. (...), uzupełnić brakujące izolacje cieplne na rurociągach, wszystkie piony kanalizacji sanitarnej zakończyć zaworami napowietrzająco-odpowietrzającymi lub wyprowadzić na dach i zakończyć typowymi wywiewkami. Przed zasypaniem piwnicy nad

mieszkańcem nr (...) wymienić żeliwne rury kanalizacyjne na rury PCV a rury wodociągowe na rury z PE łączone mufami terrnozgrzewalnymi.

W końcowej części inwentaryzacji stwierdzono, że wykonane samowolnie roboty budowlane nie wpłynęły niekorzystnie na stan techniczny budynku oraz nie miały niekorzystnego wpływu na stan bezpieczeństwa. Należy pilnie dokonać montażu na przewodzie powrotnym z kotła naczynia wzbiorczego przeponowego. Jest to robota pilna ze względu na zagrożenie dla bezpieczeństwa konstrukcji i użytkowania.

We wnioskach i zaleceniach inwentaryzacji i ekspertyzy technicznej robót w zakresie instalacji elektrycznych stwierdzono natomiast, że instalacja elektryczna budynku jednorodzinnego dwulokalowego nie została w całości wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami. Nie było możliwości sprawdzenia sposobu ułożenia wszystkich przewodów podtynkowych, jednak biorąc pod uwagę protokół nr (...) z 24 kwietnia 2012 roku badania stanu rezystancji przewodów można stwierdzić, że stan techniczny ułożonych przewodów instalacji elektrycznej w budynku jest dobry.

Jeśli chodzi o zakres robót, jakie należy wykonać, aby doprowadzić wykonaną instalację elektryczną do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami i normami, to w inwentaryzacji wskazano, że należy w tablicy rozdzielczej TE bezwzględnie zamontować wyłączniki różnicowoprądowe, obwód zasilający mieszkanie nr (...) zabezpieczyć w tablicy TE wyłącznikiem nadmiarowo prądowym o wartości 20A, w łazienkach wykonać lokalne połączenia wyrównawcze, w łazience mieszkania nr (...) na parterze zamontować osprzęt szczelny 1P44, w wiacie zamontować oprawy szczelne 1P65, w tablicy rozdzielczej TE zamontować ochronki przeciwprzebieczeniowe kat B-F-C. Zalecono także wykonanie instalacji odgromowej wraz z instalacją uziemiającą budynku.

Zgodnie z treścią wystawionej przez (...) „ (...)” w S. koszt wykonanej ekspertyzy dotyczącej samowolnie wykonanych robót w przedmiotowym budynku mieszkalnym w N. oraz koszt wykonanej inwentaryzacji budowlanej obiektów budowlanych w N. wyniósł 11.000 złotych netto + 23% podatku Vat w wysokości 2.530,00 złotych, tj. 13.530,00 złotych brutto.

Koszt wykonanego przez tą Pracownię Projektową projektu wykonawczego remontu, kosztorysu inwestorskiego oraz wykonania przedmiaru robót zgodnie z wystawioną fakturą VAT z 5 maja 2014 roku wyniósł natomiast 5.100 złotych netto + 23% podatku VAT w wysokości 1. 173,00 złotych tj. 6.2735 00 złotych brutto.

Koszt odbioru kominiarskiego budynku po remoncie wyniósł zgodnie z treścią faktury VAT z 26 sierpnia 2014 roku 369,00 złotych.

Na podstawie powyższych ekspertyz i inwentaryzacji z listopada 2013 roku oraz ustaleń i wyników przeprowadzonych w dniu 4 czerwca 2013 roku przez urzędników PIND na terenie przedmiotowej nieruchomości czynności kontrolnych Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w G. decyzją z dnia 16 lutego 2014 roku nakazał Kołu (...) w trybie natychmiastowym wyłączenie z użytkowania pomieszczenia kuchni i łazienki położone w mieszkaniu nr (...) oraz zamontować na przewodzie powrotnym z kotła naczynie wzbiorcze przeponowe. W terminie do dnia 31 października 2013 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w G. nakazał natomiast wykonać roboty budowlane określone w ekspertyzie technicznej dotyczącej stanu technicznego konstrukcji i elementów budynku mieszkalnego jednorodzinnego, ocenie technicznej wykonanych samowolnie robót w branży architektonicznej, ocenie technicznej wykonanych samowolnie robót w branży sanitarnej oraz ekspertyzie technicznej w zakresie instalacji elektrycznych.

Pozwany T. R. (1) nie miał wpływu na wybór firmy, która wykonała powyższe ekspertyzy dotyczące stanu technicznego przedmiotowego budynku mieszkalnego z listopada 2013 roku. Jako że nie był już właścicielem tej nieruchomości oraz nie przysługiwały mu względem tej nieruchomości także inne prawa, nie był stroną postępowania administracyjnego jakie toczyło się przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego w G. i nie miał możliwości odwołania się od ww. decyzji z 16 lutego 2014 roku nakazującej w trybie natychmiastowym wyłączenie z użytkowania pomieszczenia

kuchni i łazienki położone w mieszkaniu nr (...) oraz wykonanie prac budowlanych w oparciu o przedłożone przez Koło (...) ekspertyzy techniczne.

Pozwany T. R. (1) powziął jednakże wiadomość, że przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego w G. toczy się postępowanie i pismem z dnia 11 czerwca 2014 roku zwrócił się do tego organu o udzielenie odpowiedzi na pytanie, czy w związku ze zgłoszeniem i wydanymi decyzjami zgodnie z obowiązującymi przepisami należały się lub należą się jakiegokolwiek opłaty legalizacyjne oraz czy w ramach bieżącej eksploatacji budynku wymiana niszczonego elementu więźby dachowej wymaga pozwolenia na budowę, czy też zgłoszenia.

W odpowiedzi Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w G. w piśmie z dnia 13 czerwca 2014 roku skierowanym do pozwanego T. R. (1) wskazał, że prowadzone przez PINB w G. postępowanie administracyjne dotyczyło robót budowlanych polegających na remoncie i przebudowie tego budynku. Legalizacja tych robót w postępowaniu naprawczym nie wymaga opłat legalizacyjnych. Wymiana zniszczonych elementów konstrukcyjnych w budynku zaliczana jest do robót remontowych, które zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt. 1 Prawa budowlanego nie wymagają pozwolenia na budowę, a jedynie zgłoszenia o którym jest mowa w art. 30 ust. 1 pkt. 2 Prawa budowlanego.

Ponieważ w związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami przeprowadzeniu remontu przedmiotowego budynku mieszkalnego Koło (...) powzięło wątpliwość co do rzetelności świadectwa charakterystyki energetycznej tego budynku wykonanego przez inżyniera J. R., zleciło we własnym zakresie wykonanie takiego świadectwa innemu podmiotowi posiadającemu stosowne uprawnienia w tym zakresie M. M. (1).

W sporządzonym przez inż. J. R. świadectwie energetycznym z 28 marca 2014 roku stwierdza się, że zapotrzebowanie na energię końcową (EK) przedmiotowego budynku mieszkalnego w N. wynosi 265,2 kWh/m²rok. Wynik ten różni się od wyniku ze świadectwa charakterystyki energetycznej z 15 czerwca 2010 roku sporządzonego przez J. R., jest od niego ponad dwukrotnie wyższy. Oznacza on, że budynek ten nie mieści się w przyjętych normach zapotrzebowania na energię końcową oraz że eksploatacja tego budynku wymaga zużycia znacznie większej ilości energii, aniżeli wynikałoby to ze świadectwa charakterystyki energetycznej J. R..

W piśmie z dnia 2 kwietnia 2014 roku skierowanym do Koła (...) architekt A. D., właściciel (...), które wykonywało na zlecenie tego Koła ekspertyzy stanu technicznego przedmiotowego budynku mieszkalnego z listopada 2013 roku wskazała, że po wykonaniu prac inwentaryzacji wraz z oceną techniczną wykonanych samowolnie robót budowlanych dotyczących ww. budynku stwierdzają, iż dostarczone przez inwestora świadectwo charakterystyki energetycznej sporządzone 15 czerwca 2010 roku nie dotyczyło tego budynku, ponieważ parametry na podstawie których zostało wykonane nie są zgodne z parametrami tego budynku.

Zgodnie z treścią wystawionej przez (...) faktury VAT nr (...) z 2 kwietnia 2014 roku koszt sporządzenia powyższego świadectwa charakterystyki energetycznej budynku mieszkalnego w N.(...) wyniósł 300,00 złotych netto + 23% podatku VAT w wysokości 69,00 złotych, tj. 369,00 złotych brutto.

A. W., do którego M. L. (1) jako prezes Koła Łowieckiego (...) zwrócił się o pomoc w związku z wątpliwościami co do wartości przedmiotowej nieruchomości wystawił następujące faktury VAT obciążające to Koło Łowieckie z tytułu następujących wykonanych usług:

- fakturę VAT Nr (...) z 17 czerwca 2013 roku na kwotę 1.000,00 złotych netto + 23% podatku VAT w wysokości 230,00 złotych, tj. 1230,00 złotych brutto z tytułu negocjacji z Powiatowym Inspektoratem Nadzoru Budowlanego połączonych z wizją lokalną,

- fakturę VAT Nr (...) z 10 września 2013 roku na kwotę 1.650,00 złotych netto + 23% podatku VAT w wysokości 379,50 złotych, tj. 2.029,50 złotych brutto z tytułu uzgodnień w sprawie decyzji z PINB w G. oraz negocjacji z ekspertami połączonych z wizją lokalną w dniach od 1 do 3 września 2013 roku,

- fakturę VAT Nr (...) z 2 stycznia 2014 roku na kwotę 1.650,00 złotych + 23% podatku VAT w wysokości 379,50 złotych, tj. 2.029,50 złotych brutto z tytułu uzgodnień w sprawie decyzji z PINB w G. oraz negocjacji z ekspertami w dniach 11-13 grudnia 2013 roku,

- fakturę VAT Nr (...) z 5 czerwca 2014 roku na kwotę 1.650,00 złotych + 23% podatku VAT w wysokości 379,50 złotych, tj. 2.029,50 złotych brutto z tytułu uzgodnień w sprawie decyzji z PINB w G. oraz negocjacji z wykonawcami w dniach 10-14 kwietnia 2014 roku,

- fakturę VAT Nr (...) z 5 lipca 2014 roku na kwotę 1.650,00 złotych netto + 23% podatku VAT w wysokości 379,50 złotych, tj. 2.029,50 złotych brutto z tytułu uzgodnień w sprawie decyzji, negocjacji z wykonawcami w dniach 22-25 kwietnia 2014 roku, podpisania umowy i negocjacji,

- fakturę VAT Nr (...) z 15 września 2014 roku na kwotę 1.650,00 złotych netto + 23% podatku VAT w wysokości 379,50 złotych, tj. 2.029,50 złotych brutto z tytułu odbioru robót budowlanych, przekazania dokumentów do PINB w G. w dniach 31 sierpnia 2014 roku – 2 września 2014 roku,

- fakturę VAT Nr (...) z 10 marca 2012 roku na kwotę 1.500,00 złotych netto + 23% podatku VAT w wysokości 345,00 złotych, tj. 1.845,00 złotych brutto z tytułu opracowania opinii prawnej w sprawie nabycia nieruchomości zgodnie ze zleceniem.

W związku z wydaną przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w G. ww. decyzją z 16 lutego 2014 roku, w dniu 24 czerwca 2014 roku Koło (...) z siedzibą w W. zawarło z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w C. umowę, której przedmiotem było wykonanie robót budowlanych w budynku mieszkalnym oznaczonym nr (...) położonym w N.. Zgodnie z treścią umowy zakres robót został określony w projekcie budowlanym, decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z 16 lutego 2014 roku oraz sporządzonym przez Koło (...) kosztorysie zawierającym przedmiar robót. Termin zakończenia całości robót został określony w umowie na dzień 15 października 2014 roku.

Prezesem Zarządu (...) Sp. z o.o. w C. jest I. L., małżonka jednego z członków Koła (...). Nie jest natomiast jednym ze współników tej spółki.

Tak jak w przypadku wyboru firmy która sporządziła ekspertyzy stanu technicznego przedmiotowego budynku mieszkalnego w N., pozwani T. i M. R. (1) nie mieli również wpływu na wybór firmy, która miała wykonać remont w tym budynku w celu usunięcia wad stwierdzonych w ww. decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w G. z 16 lutego 2014 roku.

Kierownikiem prac budowlanych wykonywanych w przedmiotowym budynku mieszkalnym przez (...) SP. z o.o. w C. był J. Ł. (1). Prace te wykonywał na podstawie dostarczonej mu dokumentacji wykonanej przez specjalistów, ww. decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz kosztorysu prac, który miał we własnym zakresie wykonać. W ramach tychże prac zdjęto dachówkę z dachu, w miejscu w którym znajduje się lukarna wymieniono zmuszające krokwie, a następnie ułożono folię i dachówkę na nowo, w piwnicy w mieszkaniu nr (...) przemurowano okienka, a w mieszkaniu nr (...) wymieniono cały strop drewniany i podłogę. Wykonano także przedsionek (tzw. wiatrołap) oraz na nowo instalację elektryczną wraz z zabezpieczeniami oraz tablicą. W mieszkaniu nr (...) na poddaszu zdjęto także płyty gipsowo-kartonowe, którymi został obity dach od spodu, zamontowano z powrotem wycięte wcześniej tzw. miecze, a następnie z powrotem obito dach od spodu płytami. Ponadto, na całym domu założony został piorunochron i uziemienie. W związku z tym, że zamieszkujący w mieszkaniu nr (...) J. S. (1) skarżył się, że podczas nieobecności w domu członków Koła (...) jest zimno w jego mieszkaniu, dodatkowo założona w tym mieszkaniu piecokuchnia, dzięki czemu instalacja centralnego ogrzewania była niezależnie zasilana w energię ciepłą od pieca znajdującego się w mieszkaniu nr (...). Po zakończeniu robót budowlanych J. Ł. (1) jako kierownik złożył pisemne oświadczenie, że wszystkie prace zostały wykonane.

Pismem z dnia 31 sierpnia 2014 roku Koło (...) zawiadomiło Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w G. o zakończeniu robót budowlanych wskazanych w decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z 16 lutego 2014 roku oraz że roboty te wykonane zostały zgodnie z umowa przez (...) Sp. z o.o. w C..

Do zawiadomienia załączone zostało oświadczenie kierownika budowy o zgodności wykonania robót z projektem budowlanym oraz zapisami wyżej wymienionej decyzji PENB, przepisami Prawa budowlanego i innymi obowiązującymi w tym zakresie przepisami, a także o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy.

W dniu 30 września 2014 roku pomiędzy Przedsiębiorstwem Usługowo-Handlowym (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w C. a Zarządem Koła Łowczego (...) podpisany został protokół końcowego odbioru robót w którym stwierdza się, że roboty zostały wykonane zgodnie z dokumentacją pod względem technicznym dobrze, a także że zostały wykonane bez wad i odebrane od wykonawcy z jednoczesnym przekazaniem użytkownikowi.

Inspektorzy Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w G. przeprowadzili w dniu 26 września 2014 roku kontrolę w budynku, która potwierdziła, że Koło (...) wykonało obowiązek określony w decyzji z 16 lutego 2014 roku. W konsekwencji Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w G. decyzją z dnia 14 października 2014 roku stwierdził wykonanie obowiązku nałożonego na Koło (...) ww. decyzją z 16 lutego 2014 roku.

Zgodnie z wystawioną przez Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. w C. fakturą VAT Nr (...) z 29 sierpnia 2014 roku łączny koszt wykonanych przez tą spółkę robót budowlanych w budynku mieszkalnym w N. (...) wyniósł 62.165,14 złotych netto + 8% podatku VAT w wysokości 4.973,21 złotych, tj. 67.138,35 złotych. Kwota ta obejmowała także wykonane przez ww. Spółkę roboty dodatkowe, wykraczające poza zakres prac wynikających z ww. treści decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Prowadzone z pozwanymi T. R. (1) i M. R. (1) negocjacje dotyczące polubownego załatwienia sporu pomiędzy nimi nie przyniosły pozytywnych rezultatów.

Pismem z dnia 7 marca 2013 roku Zarząd Koła Łowieckiego (...) wezwał pozwanych do zwrotu na rzecz Koła różnicy kwoty pomiędzy ceną nabycia przez nie przedmiotowej nieruchomości w N., tj. kwotą 300 tysięcy złotych a kwotą wyceny tej nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego J. J. (2) z C., tj. kwotą 179 tysięcy złotych, względnie odkupienie przez Koło Łowieckie tej nieruchomości za kwotę 300.000 złotych, czyli kwotę za którą Koło Łowieckie kupiło tą nieruchomość od pozwanych.

W odpowiedzi pozwani w piśmie z dnia 21 marca 2014 roku skierowanym do Zarządu Koła Łowieckiego (...) stwierdzili, że obie powyższe propozycje polubownego załatwienia sprawy (...) są nie do przyjęcia.

Propozycję polubownego załatwienia sprawy w sposób określony w ww. piśmie z 7 marca 2013 roku Zarząd Koła Łowieckiego (...) ponowił w piśmie skierowanym do pozwanych z 20 sierpnia 2014 roku.

Padła też propozycja ze strony prezesa Zarządu Koła (...) M. L. (1) i jego pełnomocnika cofnięcia przez T. R. (1) pozwu w sprawie o naruszenie jego dóbr osobistych przez M. L. (1) toczącej się przed Sądem Okręgowym w Szczecinie w sprawie o sygn. akt I C 927/12 a ponadto zrzeczenia się przez niego członkostwa w Kole (...) w zamian za zaniechanie przez Zarząd Koła Łowieckiego (...) wszelkich działań przeciwko T. R. (1). Pozwany jednak na tą propozycję nie przystał.

Odpowiadając na powyższe pismo z 20 sierpnia 2014 roku pozwani T. R. (1) i M. R. (1) w piśmie z dnia 3 września 2014 roku skierowanym do Zarządu Koła Łowieckiego (...) stwierdzili, że brak dołączenia przez Zarząd Koła do pisma kserokopii dokumentu do którego się odwołuje w postaci oferty z 20 listopada 2008 roku, brak precyzyjnego określenia kwoty i tytułu kosztów poniesionych przez Koło związanych z legalizacją samowoli budowlanej o która trzeba powiększyć alternatywnie wskazane w piśmie z 20 sierpnia 2014 roku wartości odpowiednio 121.000 złotych oraz 300.000 złotych uniemożliwia im odniesienie się do propozycji.

Pismem z dnia 3 października 2014 roku Zarząd Koła Łowieckiego (...) poinformował pozwanych M. R. (1) i T. R. (1), że aktualnie poniesione przez Koło (...) koszty związane z (...) wynoszą 102.131,85 złotych. Jednocześnie w piśmie zaznaczono, że Zarząd Koła oczekuje w terminie do 15 października 2014 roku przedstawienia jednoznacznego stanowiska co do sposobu rozwiązania problemu. Brak przedstawienia jednoznacznego stanowiska spowoduje, że po upływie terminu Zarząd Koła zobligowany podjętymi przez Walne Zgromadzenie uchwałami podejmie wskazane w tych uchwałach działania uznając, że pozwani kończą tym samym wszelkie negocjacje w sprawie.

Ustosunkowując się do treści powyższego pisma z 3 października 2014 roku pozwani T. R. (1) i M. R. (1) w piśmie z 14 października 2014 roku poinformowali, że nie widzą możliwości rozwiązania problemu związanego z omawianą nieruchomością oraz że oczekiwania Koła są nierealne.

W piśmie z dnia 30 maja 2014 roku skierowanym Zarządu Koła Łowieckiego (...) K. K. (2), który w latach 2008-2010 był prezesem Zarządu tego Koła opisał okoliczności nabycia przedmiotowej nieruchomości od pozwanych wskazując m.in., że nie posiadał jakiegś specjalnej wiedzy na temat legalności i sposobu przeprowadzenia przez pozwanych remontu. Zakładali, że kupują dom po remoncie przeprowadzonym w sposób prawidłowy. Nie sprawdzali, czy była zgoda na remont a jeżeli tak to na jaki jego zakres oraz czy odpowiednie władze i urzędy były powiadomione w sposób prawidłowy. Nic nie wskazywało na to, że mogą wystąpić jakiegokolwiek nieprawidłowości formalnoprawne, czy nieprawidłowości związane z bezpieczeństwem użytkowania budynku. Jeśli chodzi o zakres przeprowadzonego remontu bazowali na informacjach przekazanych przez T. R. (1). Sami nie byli w stanie sprawdzić zakresu wykonanych robót. Współpraca z T. R. (1) odbywała się na zasadzie pełnego zaufania i przekazywane informacje traktowali jako pełne i wiarygodne. Zakładali więc, że remont zostanie wykonany z należytą dbałością. W czasie wielokrotnych rozmów między członkami Zarządu, jak i Komisji Rewizyjnej nikt nie podpowiadał im, aby powołać specjalnego rzeczoznawcę w celu ustalenia wartości tej nieruchomości. Nic nie wskazywało na to, że zagraża im jakakolwiek katastrofa budowlana.

Pozwany T. R. (1), jak również jego syn M. R. (2) zostali wykluczeni z Koła (...). Jako przyczynę wykluczenia T. R. (1) z Koła wskazywano naganne działanie przy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, świadome wprowadzenie w błąd ówczesnych władz Koła, a tym samym wpłynięcie na ostateczną decyzję co do zakupu.

T. R. (1) odwołał się od uchwały nr (...) Wlanego Zgromadzenia członków Koła (...) o wykluczeniu go z Koła z 15 czerwca 2013 roku, jednakże nie zostało ono uwzględnione. Na zlecenie Koła Łowieckiego (...) audytor energetyczny W. S. sporządził prywatną opinię z 10 marca 2015 roku w której stwierdza się, że wskaźniki energetyczne oraz współczynniki przenikania ciepłego zawarte w świadectwie charakterystyki energetycznej z 16 czerwca 2010 roku sporządzonym przez inż. J. R.

nie odpowiadają faktycznym wartościom przedmiotowego budynku mieszkalnego

wskazanym w świadectwie charakterystyki energetycznej z 28 marca 2014 roku sporządzonym przez M. M. (1). W opinii tej wskazano również, że w celu doprowadzenia budynku do stanu określonego w świadectwie z 15 czerwca 2010 roku niezbędne jest wykonanie szeregu prac budowlanych. Wskazany w inwentaryzacji stan ochrony cieplnej budynku jest niezgodny z obowiązującymi wymaganiami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Nie spełniał ich również w dniu 15 czerwca 2010 roku.

Zgodnie z treścią faktury z dnia 20 marca 2015 roku wystawionej przez Z. S. (3) koszt sporządzenia przez niego powyższej opinii z 10 marca 2015 roku wynosił 700 złotych netto ± 23% podatku VAT w wysokości 161,00 złotych, tj. 861,00 złotych brutto.

Pismem z dnia 19 marca 2015 roku Koło (...) wezwało pozwanych T. R. (1) i M. R. (1) do zapłaty solidarnie na rzecz Koła kwoty 218.664,97 złotych z tytułu rękojmi za wady fizyczne przedmiotowej nieruchomości, w terminie 3 dni

od podania wezwania. Przesyłka została doręczona pozwanym 23 marca 2015 roku. Pozwani nie odpowiedzieli na to wezwanie do zapłaty.

W oparciu o przedstawioną podstawę faktyczną, Sąd uznał powództwo za bezzasadne

Sąd wskazał, że z treści pozwu wynika, iż podstawę faktyczną sformułowanego w jego pelitum żądania zapłaty na rzecz Koła (...) kwoty 2 18.664,97 złotych stanowi sprzedaż przez pozwaną temu Kołu Łowieckiemu budynku mieszkalnego w N.(...) z ukrytymi wadami fizycznymi, o których Zarząd dowiedział się dopiero po pewnym czasie od zawarcia umowy kupna-sprzedaży, a które - jego zdaniem - zaniżają wartość sprzedanej przez pozwaną nieruchomości w stosunku do uiszczonej przez Koło zgodnie z umową kupna-sprzedaży ceny. Jako główną, zasadniczą podstawę prawną żądania pozwu strona powodowa wskazała normujący uprawnienia kupującego z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy sprzedanej art. 560 k.c. Podstawa ta nie stanowiła przy tym podstawy prawnej wszystkich dochodzonych przez stronę powodową w niniejszym postępowaniu kwot poniesionych przez nią w celu usunięcia wad fizycznych nabytego od pozwaną przedmiotowego budynku mieszkalnego, a jedynie kwot związanych z: 1) reprezentowaniem Koła w postępowaniu przed P1NB w G. przez prawnika A. W. w wysokości 11.377,50 złotych, 2) sporządzeniem ekspertyz i ocen technicznych na potrzeby postępowania przed P1NB w G. w wysokości 13.530,00 złotych, 3) sporządzeniem projektów wykonawczych remontu oraz kosztorysów prac koniecznych do doprowadzenia Nieruchomości do stanu umożliwiającego użytkowanie, a także związane z przedmiarami budynku mieszkalnego znajdującego się na Nieruchomości w wysokości 6.273,00 złotych, 4) wykonaniem robót budowlanych zgodnie z decyzją PINB w G. przez firmę (...) w kwocie w wysokości 67.138,35 złotych, 5) wydaniem świadectwa charakterystyki energetycznej budynku w wysokości 369,00 złotych, 6) opracowaniem opinii dotyczącej charakterystyki energetycznej porównawczej budynku w wysokości 861,00 złotych, 7) kosztami doprowadzenia budynku do stanu termoizolacyjności, zgodnego ze świadectwem energetycznym z dnia 15 czerwca 2010 roku w wysokości 94.528,99 złotych, 8) przeprowadzeniem badań i napraw poszczególnych instalacji budynku, tj.: przewodów kominowych, instalacji wodno-kanalizacyjnej itp. w łącznej wysokości J 2.772,3 2 złotych.

Strona powodowa wskazała również, że na kwotę żądania pozwu składa się także koszt zawarcia umowy przedwstępnej i właściwej sprzedaży nieruchomości w kwocie 9.969,81 złotych oraz konsultacji prawnych co do stanu prawnego i faktycznego nieruchomości w kwocie 1.845,00 złotych. Jako podstawę prawną tego roszczenia powód wskazał art. 566 k.c. w zw. z art. 471 k.c.

Z ostrożności procesowej, na wypadek gdyby Sąd uznał, że wady nieruchomości nie zostały przez pozwaną zatajone, bądź powód nie został poinformowany przez pozwanego o zatajeniu wady - strona powodowa wskazała, że opiera całość swojego roszczenia o treść art. 566 k.c. w zw. z art. 471 k.c. Jej zdaniem, również w tym przypadku przedstawiony stan faktyczny oraz zaprezentowany materiał dowodowy pozwalają na uznanie za zasadne jego roszczenie w oparciu o ww. podstawę materialnoprawną. Jako alternatywną podstawę prawną dochodzonych w ramach niniejszego postępowania kwot z tytułu obniżenia wartości rzeczy sprzedanej oraz szkody poniesionej wskutek istnienia tychże wad, strona powodowa wskazała natomiast ogólny przepis art. 471 k.c. dotyczący obowiązku naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania.

Sąd uznał, że nie były sporne okoliczności dotyczące nabycia przez pozwaną nieruchomości w N. (...), faktu przeprowadzenia przez pozwaną remontu w budynku mieszkalnym znajdującym się na tej nieruchomości i celu przeprowadzenia tego remontu, poszukiwań przez Koło (...) dla swoich członków kwatery oraz sprzedaży przez pozwaną ww. nieruchomości temu Kołu, pojawienia się pierwszych zarzutów ze strony Zarządu Koła zarzutów dotyczących ceny nabycia tej nieruchomości dopiero w 2012 roku, braku możliwości uzyskania przez Koło dokumentacji dotyczącej przeprowadzonego remontu od pozwaną, jak również od Starostwa Powiatowego, złożenia przez Koło (...) na początku 2013 roku zawiadomienia do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w G. zawiadomienia o możliwości dopuszczenia się samowoli budowlanej, wydania przez PINB w G. decyzji nakazującej wyłączenie z użytkowania części budynku mieszkalnego w N. (...) oraz wykonanie robót budowlanych w ekspertyzie, wykonania przez spółkę (...) na zlecenie Koła robót budowlanych w ww. budynku mieszkalnym, a następnie wydania przez PINB w G. decyzji stwierdzającej wykonanie obowiązku nałożonego na Koło (...), sporządzenia zarówno na

zlecenie pozwanych, jak i Koła Łowieckiego „(...)” świadectw charakterystyki energetycznej przedmiotowego budynku mieszkalnego, kierowania przez Koło (...) w stosunku do pozwanych propozycji ugodowego załatwienia sprawy obejmujących zwrot części uiszczonej przez Koło (...) ceny nabycia przedmiotowej nieruchomości, bądź też odkupienie przez pozwanych tej nieruchomości za kwotę za jaką nabyło ją Koło, braku porozumienia pomiędzy stronami w tym zakresie, istnienia sytuacji konfliktowej pomiędzy pozwanym T. R. (1), a M. L. (1).

Sporna zaś pomiędzy stronami była kwestia po pierwsze, czy budynek mieszkalny w N. (...) sprzedany przez pozwanych T. i M. R. (1) Kołu (...) faktycznie miał wady fizyczne, a jeżeli tak to jaki był zakres tychże wad, po drugie czy pozwani zataili podstępnie przed Kołem (...) wady fizyczne przedmiotowego budynku, po trzecie kiedy nastąpiło fizyczne wydanie przez pozwanych członkom Koła ww. budynku mieszkalnego i jaki termin upłynął od tego czasu do momentu zawiadomienia przez Koło pozwanych o jego wadach, po czwarte czy wady fizyczne budynku, w związku z którymi Koło (...) domaga się od pozwanych zapłaty w niniejszym postępowaniu miały wpływ na wartość ww. budynku mieszkalnego w momencie jego nabycia od pozwanych a jeżeli tak to czy jego wartość była niższa od uiszczonej przez nich ceny za nieruchomość i czy w związku z tym, przysługuje im skuteczne względem pozwanych żądanie obniżenia ceny, po piąte czy Koło (...) w związku z istnieniem wad fizycznych przedmiotowego budynku mieszkalnego poniosło szkody, a jeżeli tak to, w jakim zakresie i w jakiej wysokości, po szóste wreszcie czy pozwani w należyty sposób wywiązali się z zawartej z Kołem (...) umowy kupna-sprzedaży.

Sąd wskazał na treść art. 560 § 1 k.c., który stanowi, że jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny. Jednakże kupujący nie może od umowy odstąpić, jeżeli sprzedawca niezwłocznie wymieni rzecz wadliwą na rzecz wolną od wad albo niezwłocznie wady usunie. Ograniczenie to nie ma zastosowania, jeżeli rzecz była już wymieniona przez sprzedawcę lub naprawiana, chyba że wady są nieistotne. Jeżeli kupujący odstępuje od umowy z powodu wady rzeczy sprzedanej, strony powinny sobie nawzajem zwrócić otrzymane świadczenia według przepisów o odstąpieniu od umowy wzajemnej (§ 2).

Jeżeli kupujący żąda obniżenia ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej, obniżenie powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad (§ 3).

Powyższy przepis reguluje uprawnienia kupującego z tytułu rękojmi wady fizycznej rzeczy w postaci żądania obniżenia ceny w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. Oprócz tego kupujący odstępując od umowy albo żądając obniżenia ceny, może żądać naprawienia szkody poniesionej wskutek istnienia wady. Mówi o tym przepis art. 566 § 1 k.c., zgodnie z treścią którego jeżeli z powodu wady fizycznej rzeczy sprzedanej kupujący odstępuje od umowy albo żąda obniżenia ceny, może on żądać naprawienia szkody poniesionej wskutek istnienia szkody, chyba że szkoda jest następstwem okoliczności, za które sprzedawca nie ponosi odpowiedzialności. W ostatnim wypadku kupujący może żądać tylko naprawienia szkody, którą poniósł przez to, że zawarł umowę, nie wiedząc o istnieniu wady; w szczególności może żądać zwrotu kosztów zawarcia umowy, kosztów odebrania, przewozu, przechowania i ubezpieczenia rzeczy oraz zwrotu dokonanych nakładów w takim zakresie, w jakim nie odniósł korzyści z tych nakładów.

Aby kupujący mógł skorzystać z uprawnienia z tytułu rękojmi w postaci ceny w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad, musi dochować określonych w art. 563 § 1 zd. 1 i 2 k.c. terminów do zawiadomienia sprzedawcy o wadzie fizycznej rzeczy. W myśl tego przepisu kupujący traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia, a w przypadku gdy zbadanie rzeczy jest w danych warunkach przyjęte, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności mógł ją wykryć.

Do zachowania terminów zawiadomienia o wadach rzeczy sprzedanej wystarczy wysłanie przed upływem terminów listu poleconego (§ 3).

W każdym bądź razie, jak wynika z treści art. 568 § 1 k.c., uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie roku, a gdy chodzi o wady budynku - po upływie lat trzech, licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu

wydana. Upływ powyższych terminów nie wyłącza jednak wykonania uprawnień z tytułu rękojmi, jeżeli sprzedawca wadę podstępnie zataił (§ 2).

Zarzut z tytułu rękojmi może być podniesiony także po upływie powyższych terminów, jeżeli przed ich upływem kupujący zawiadomił sprzedawcę o wadzie (§ 3).

W ocenie Sądu Okręgowego analiza i ocena zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie pozostawia wątpliwości co do tego, że budynek mieszkalny w N. (...) w momencie jego sprzedaży Kołu Łowieckiemu „(...)” miał wady fizyczne, czego dowodzi ponad wszelką wątpliwość wydana przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w G. decyzja z 16 lutego 2014 roku nakazująca wyłączenie z użytkowania części tego budynku oraz wykonanie robót określonych w wykonanych na zlecenie Koła ekspertyzach. Sam fakt istnienia tych wad nie przesądza jednakże o odpowiedzialności cywilnej pozwanych na gruncie powyższych przepisów. Sąd wskazał, że - jak wynika z materiału dowodowego sprawy - pozwani zlecili remont przedmiotowego budynku J. S. (2), który posiadał uprawnienia budowlane i w miejscowym środowisku uchodził za fachowca, a zatem już chociażby z tego względu, przy jednoczesnym braku dowodów które wskazywałyby na świadomość pozwanych nieprawidłowości w wykonanym remoncie, brak jest uzasadnionych podstaw do przyjęcia, iż podstępnie zataili wady fizyczne budynku przed Kołem (...). Zdaniem Sądu pozwani mieli niewątpliwie prawo zakładać, że remont zostanie przeprowadzony zgodnie ze sztuką budowlaną oraz że wyremontowany budynek mieszkalny będzie wolny od wad.

W przedmiotowej sprawie dla oceny zasadności żądania pozwu bardzo istotny jest również fakt, że przedmiotowy budynek mieszkalny został wydany stronie powodowej już w lipcu 2009 roku. Już wówczas, po zawarciu umowy przedwstępnej, członkom Koła Łowieckiego zostały wydane klucze i korzystali oni z tego budynku. Od tego czasu do dnia zawarcia umowy właściwej 17 czerwca 2010 roku) upłynął zatem prawie rok czasu w ciągu którego mieli oni możliwość zapoznać się ze stanem technicznym przedmiotowego budynku i ewentualnie zrezygnować z jego kupna. Koło Łowieckie nie zgłaszało jednakże żadnych zastrzeżeń, zarówno w tym okresie, jak i przez okres prawie dwóch lat po zakupie. Nie żądało również żadnych dokumentów od pozwanych dotyczących przeprowadzonego remontu, jak również wyceny rzeczoznawcy.

Sąd podkreślił, że Koło Łowieckie wiedziało, że jest to budynek stary, sprzed 1945 roku i w związku z tym –jak można zasadnie sądzić w świetle zasad doświadczenia życiowego - istnieje o wiele większe prawdopodobieństwo aniżeli w przypadku budynków nowych, występowania w nim różnego rodzaju usterek technicznych. Pomimo tego nie żądało jednak od pozwanych żadnej ekspertyzy technicznej i nie zgłaszało żadnych zastrzeżeń dotyczących stanu technicznego. Zdaniem Sądu, jako nowy właściciel po zawarciu umowy kupna-sprzedaży w dniu 17 czerwca 2010 roku Koło miało niczym nieskrępowaną możliwość dokonania oględzin oraz stwierdzenia stanu technicznego budynku, w tym również stanu technicznego lokalu mieszkalnego nr (...) w którym zamieszkiwali bracia S.. Pomimo tego, że w lokalu tym strop drewniany i podłoga znajdowały się bardzo złym stanie technicznym, co w istocie było największą wadą całego budynku, a nadto pomieszczenie to nie posiadało przedsionka (tzw. wiatrołapu), a remont instalacji elektrycznej został wykonany jedynie częściowo, zdecydowali się na kupno nieruchomości, a następnie - tak jak już była o tym mowa - przez okres prawie dwóch lat nie zgłaszali w tym przedmiocie w stosunku do pozwanych żadnych zastrzeżeń.

Mając na uwadze całokształt powyższych okoliczności sprawy Sąd uznał, że Koło (...) w istocie akceptowało stan techniczny budynku wraz z wszystkimi jego wadami. Niemniej jednak, gdyby przyjąć, że wady te nie były Kołu Łowieckiemu wiadome, to i tak upłynął określony w art. 563 § 1 k.c. termin miesięczny po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności mogło ono te wady wykryć, do skorzystania z uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy.

Uwzględniając przedstawione powyżej okoliczności sprawy Sąd stwierdził, że brak jest także jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, aby pozwany zataił przed Kołem (...) jakiegokolwiek wady fizyczne przedmiotowego budynku mieszkalnego, zwłaszcza że - co tutaj należy wyraźnie podkreślić - Koło (...) przez okres prawie roku czasu przed zawarciem właściwej umowy kupna-sprzedaży korzystało z tego budynku. Nie sposób tutaj także mówić o zatajeniu jakichkolwiek wad ze

względem na fakt, że przekazane przez pozwanych przy zawieraniu właściwej umowy kupna-sprzedaży z 17 czerwca 2010 roku świadectwo charakterystyki energetycznej budynku okazało się rozbieżne ze sporządzonym później na zlecenie Koła przez innego audytora energetycznego świadectwem. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie potwierdził zarzutów strony powodowej, że sporządzone przez inż. J. R. świadectwo charakterystyki energetycznej dotyczyło faktycznie innego budynku mieszkalnego. Zważywszy natomiast na fakt, że zostało ono wykonane przez fachowca posiadającego stosowne uprawnienia, tak jak w przypadku remontu budynku przeprowadzonego przez J. S. (2), pozwani mieli prawo zakładać, że zostało ono sporządzone prawidłowo, dowód że pozwani w tym zakresie działali w zmyśle z audytorem i ze świadomością nieprawidłowości w myśl przepisu art. 6 k.c. obciążał stronę powodową, która zdaniem Sądu ciężaru tego nie udźwignęła.

W konsekwencji Sąd stwierdził, że w okolicznościach przedmiotowej sprawy znajduje zastosowanie określony w art. 568 § 1 k.c. tj. trzyletni termin wygaśnięcia uprawnień z tytułu rękojmi, który jest liczony od daty, gdy rzecz została kupującemu wydana. Ponieważ budynek mieszkalny w N. (...) został, pomimo spisania protokołu zdawczo-odbiorczego w dniu zawarcia właściwej umowy kupna-sprzedaży, faktycznie wydany Kołu Łowieckiemu w lipcu 2009 roku, od tej też daty należy liczyć początek biegu powyższego trzyletniego terminu.

Koniec tego terminu w przeciągu którego Koło (...) mogło skorzystać z uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne budynku przypadał zatem na lipiec 2012 roku. Po upływie tego terminu uprawnienia te natomiast definitywnie wygasły, zarówno te o których mowa w art. 560 k.c., jak i w art. 566 k.c. Powodowe Koło (...) po raz pierwszy poinformowało natomiast pozwanych o możliwych nieprawidłowościach, niezgodnościach pomiędzy ofertą, a stanem rzeczywistym w piśmie skierowanym do pozwanych z 3 sierpnia 2012 roku, przy czym podkreślenia tutaj wymaga fakt, że w żaden sposób nie skonkretyzowało tychże, nieprawidłowości, niezgodności między ofertą a stanem rzeczywistym. Oferta zaś na którą Koło Łowieckie się powołało była ofertą sporządzoną przez członka Koła (...) K. K. (2), a nie ofertą pozwanych. W żadnym również innym kolejnym piśmie skierowanym do pozwanych Koło Łowieckie nie sprecyzowało wad fizycznych przedmiotowej nieruchomości.

Swoje roszczenia dotyczące zwrotu części uiszczonych ceny nabycia przedmiotowej nieruchomości względnie odkupienia jej z powrotem przez pozwanych wywodziło pierwotnie z faktu, że cena za jaką kupiło Koło Łowieckie nieruchomość była zawyżona. W tym miejscu należy podkreślić, że na cenę sprzedanej rzeczy tu; nieruchomości wpływ mają prawa rynkowe popyt i podaż. Faktem powszechnie znanym było to, że w latach 2008- 2009 ceny nieruchomości były niezwykle wysokie, wręcz rekordowe, a następnie gwałtownie spadły i utrzymywały się przez wiele lat powodując zastój na rynku obrotu nieruchomościami. Mając to na uwadze „przeświadczenie” członków koła o zakupie nieruchomości za zawyżoną cenę nie znajduje żadnych podstaw faktycznych, dowodem na poparcie tych „przeświadczeń” nie może być ekspertyza przedstawiająca wartość spornej nieruchomości według stanu i cen na luty 2012 roku, skoro nabycie nieruchomości poprzedzonej przedwstępna umową miało miejsce w 2010 roku. W związku z procesem Koło Łowieckie zasięgnęło porady eksperta, co zatem stało na przeszkodzie powołanie rzeczoznawcy przed umową?

Nie mając konkretnych zarzutów wobec sprzedawców tu; pozwanych dopiero w późniejszym okresie M. L. (1) zasięgnął rady A. W., a ten doradził, że wobec braku dokumentów dotyczących remontu zgłosić sprawę do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w G.. Pojawiły się zarzuty dotyczące samowoli budowlanej i nieprawidłowości przy przeprowadzonym remoncie, zrobionym przed zawarciem umowy.

W tym stanie rzeczy, uwzględniając przytoczoną powyżej treść art. 568 k.c., nie sposób zatem zdaniem Sądu przyjąć, aby stronie powodowej w dalszym ciągu przysługiwały uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy.

Zdaniem Sądu na uwagę zasługuje i to, że żądanie pozwu w kontekście przytoczonej powyżej treści art. 560 § 1 i 3 k.c. zostało skonstruowane w sposób wadliwy. Jak wynika bowiem z treści przywołanych przepisów żądanie obniżenia ceny z powodu wady fizycznej rzeczy sprzedanej powinno odpowiadać w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad, a zatem stanowi ona w istocie różnicę tych wartości. I w takiej też relacji powinna strona powodowa przedstawić swe żądanie pozwu w

analizowanym zakresie, czyli zestawienie z jednej strony wartości przedmiotowego budynku w stanie wolnym od wad oraz z uwzględnieniem istniejących wad i zgłosić stosowne wnioski dowodowe dla wykazania swoich twierdzeń i zarzutów. Strona powodowa jednakże tego nie uczyniła. Nie tylko że nie wskazała wartości przedmiotowego budynku o jakich mowa, ale nawet nie naprowadziła stosownych dowodów, które pozwoliłyby na ustalenie tychże wartości. Całkowicie błędne jest natomiast zdaniem Sądu wyliczenie przez stronę wartości o jaką powinna zostać obniżona cena przedmiotowej nieruchomości, jako sumy wszystkich poniesionych przez nią w związku z wadami budynku kosztów.

Odnosząc się do wskazanej alternatywnie przez Koło (...) podstawy prawnej żądania pozwu, czyli art. 471 k.c Sąd wskazał, że zgodnie z treścią tego przepisu dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Aby na gruncie powyższego przepisu można mówić o zaistnieniu przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej musi po pierwsze zaistnieć stan niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, po drugie szkoda i po trzecie wreszcie związek przyczynowy pomiędzy niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem zobowiązania, a szkodą.

W przedmiotowej sprawie strona powodowa upatrywała zasadności żądania pozwu w fakcie nienależytego wykonania przez pozwanych ich zobowiązania z umowy kupna-sprzedaży w postaci sprzedania Kołu (...) przedmiotowego budynku mieszkalnego w N. (...) z wadami fizycznymi. Punktem wyjścia do rozważań w tej kwestii powinno być stwierdzenie, że zobowiązanie T. R. (1) i M. R. (1) wynikające z zawartej przez nich w dniu 17 czerwca 2010 roku w formie aktu notarialnego umowy kupna-sprzedaży przedmiotowej nieruchomości polegało na sprzedaży na rzecz Koła (...) nieruchomości w N. (...), w tym znajdującego się na niej budynku mieszkalnego, o określonych właściwościach i stanie ustalonym przez strony w trakcie zawierania umowy. Odwołując się w tym miejscu do wcześniejszych rozważań, Sąd stwierdził, że analiza i ocena zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie daje podstaw do stwierdzenia, aby pozwani faktycznie zataili jakiegokolwiek wady fizyczne budynku mieszkalnego w N. (...), czy też informowali o nieistniejących właściwościach tego budynku. Koło Łowieckie nie tylko że miało niczym nieskrępowaną możliwość dokładnego obejrzenia tego budynku, zasięgnięcia wszelkich niezbędnych dotyczących go informacji, ale nadto prawie rok czasu przed zawarciem umowy kupna-sprzedaży korzystało z tego budynku. Podczas zawierania właściwej umowy kupna-sprzedaży nie zgłaszało żadnych zastrzeżeń dotyczących jego stanu technicznego. Można zatem zasadnie stwierdzić, że akceptowało w pełni stan techniczny w jakim ten budynek się znajdował. W tym stanie rzeczy należy zatem stwierdzić, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy kupna-sprzedaży nieruchomości o parametrach, właściwościach i stanie technicznym w jakim budynek ten faktycznie się znajdował, a skoro tak to nie sposób tutaj mówić o nienależytym wykonaniu zobowiązania przez pozwanych.

Jeśli chodzi natomiast o świadectwo charakterystyki energetycznej sporządzone przez inż. J. R., to wobec faktu że zostało ono wykonane przez podmiot fachowo zajmujący się audytem energetycznym, także brak jest podstaw do upatrywania jakiegokolwiek wadliwości w działaniu pozwanych, w tym również do przypisywania im w świetle postanowień art. 429 k.c. winy w wyborze podmiotu, który wykonał to świadectwo. Fakt, że przyjęte w tym świadectwie parametry budynku mogły odbiegać od rzeczywistych parametrów oraz że w konsekwencji również wynik końcowy znajdujący się na pierwszej stronie świadectwa mógł odbiegać od rzeczywistego zapotrzebowania budynku energią elektryczną nie miał przy tym żadnego znaczenia dla treści zawartej przez strony umowy. Cena nieruchomości została już bowiem pomiędzy stronami ustalona wcześniej, jeszcze przed dostarczeniem przez pozwanego T. R. (1) świadectwa o jakim mowa, a nadto z materiału dowodowego sprawy nie wynika, aby Koło (...) przywiązywało do jego treści jakąkolwiek wagę, analizowało jego treść, poziom merytoryczny, dopytywało się o jakiegokolwiek wynikające z niego dane. Można zasadnie stwierdzić, że gdyby takie świadectwo nie zostało w ogóle przedłożone przez pozwanego, względnie jeżeli jego treść była inna, również doszłoby do zawarcia pomiędzy stronami przedmiotowej umowy kupna-sprzedaży nieruchomości. W tym stanie rzeczy Sąd oddalił zatem wniosek dowodowy strony powodowej sformułowany w piśmie przygotowawczym z dnia 14 sierpnia 2015 roku i następnie zmodyfikowany w kolejnym piśmie przygotowawczym tej strony z dnia 14 września 2015 roku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego.

Sąd dodał nadto, że strona powodowa nie wykazała również na gruncie art. 471 k.c. wysokości poniesionej przez nią szkody. Strona pozwana kwestionowała bowiem wysokość wskazywanych przez tą stronę kosztów poniesionych w

związku z usunięciem wad stwierdzonych w przedmiotowym budynku mieszkalnym, w tym zasadność i wielkość kwot wynikających z załączonych przez stronę powodową do akt sprawy faktur VAT. Strona powodowa nie naprowadziła natomiast żadnych wniosków dowodowych w postaci dowodu z opinii biegłego, na podstawie których można by zweryfikować wielkość wskazywanej przez nią szkody i poczynić miarodajne ustalenia.

Ustalenia faktyczne Sąd poczynił w niniejszej sprawie na podstawie załączonych przez strony do akt sprawy dokumentów, co do których nie było podstaw do kwestionowania wiarygodności. Nie ujawniły się bowiem żadne okoliczności, które wskazywałyby, iż są to dokumenty nieautentyczne, nie pochodzące od podmiotów które zgodnie z ich treścią miały je wystawić. Brak jest również uzasadnionych podstaw, aby sądzić iż zostały podrobione, przerobione.

W całości Sąd dał wiarę dowodom ze źródeł osobowych. Z zeznań tych nie wynika, aby którakolwiek z osób przedstawiała fakty tendencyjnie, celowo zatajała istotne okoliczności sprawy, podawała okoliczności nie istniejące, bądź też przedstawiała je w innym świetle, aniżeli miały miejsce w rzeczywistości. Sąd miał tutaj przy tym oczywiście na uwadze, że wiedza świadków oraz przesłuchanych w charakterze strony powodowej członków zarządu Koła (...) odnośnie okoliczności zdarzeń objętych osądem była różna, co jest zrozumiałe skoro uczestniczyli w tych zdarzeniach na różnym ich etapie i w różnym charakterze. Fakt ten nie miał jednakże wpływu na ocenę ich wiarygodności, a jedynie ich przydatność przy rekonstrukcji stanu faktycznego w przedmiotowej sprawie.

Uzasadniając orzeczenie o kosztach Sąd na podstawie art. 98 i 99 k.p.c. orzekł natomiast o kosztach procesu, na które składają się koszty zastępstwa procesowego zgodnie z obowiązującymi stawkami, o których mowa w § 6 punkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokacie (...) wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

Apelację od tego wyroku wniósł powód, zaskarżając orzeczenie w całości i zarzucając

I. mające wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia naruszenie prawa procesowego, tj:

1) art. 233 §1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego, skutkującego błędnym ustaleniem, że pozwani jako sprzedający nie zataili podstępnie istniejących wad sprzedanej nieruchomości, zaś powód jako nabywca znał stan techniczny nieruchomości lub miał możliwość zweryfikowania stanu nieruchomości przed zawarciem umowy sprzedaży i akceptował faktyczny stan techniczny zakupionej nieruchomości, mimo że:

a) z zeznań: M. L. (1), K. K. (2), A. W., S. K., J. S. (3), J. W., R. B. - ocenionych przez Sąd jako w pełni wiarygodne - jednoznacznie wynika że:

- T. R. (1) zapewnił członków Koła (...) o wykonaniu kapitalnego remontu, w tym kapitalnego remontu w lokalu nr (...) zamieszkiwanym przez braci S., zaś sam remont został przeprowadzony zgodnie ze sztuką budowlaną,

- podczas ZWZ Koła Łowieckiego (...), na którym omawiano zakup nieruchomości, obecny był T. R. (1), który nie kwestionował i nie prostował treści oferty sprzedaży sporządzonej na podstawie informacji przez niego przekazywanych,

- członkowie Koła (...) traktowali informacje przekazywane im przez T. R. (1) co do stanu nieruchomości z pełnym zaufaniem, ze względu na wieloletni staż T. R. (1) jako członka Koła oraz obowiązujące członków Koła zasady deontologiczne wynikające ze Statutu Polskiego Związku Łowieckiego i Zbioru Zasad Etyki, Tradycji i Zwyczajów Łowieckich,

- najistotniejsze wady fizyczne nieruchomości dotyczyły: wycięcia mieczy więźby dachowej, pozostawienia spróchniałych krokwi zakrytych przez pozwanych płytami karton-gips, a także bardzo złego stanu technicznego stropu w lokalu nr (...) grożącego katastrofą budowlaną, a ustalenie istnienia ww. wad przez powoda było niemożliwe bez przeprowadzenia odkrywek w budynku oraz bez posiadania odpowiedniej wiedzy dotyczącej sztuki budowlanej,

b) w ofercie sprzedaży nieruchomości sporządzonej na podstawie informacji przekazywanych przez T. R. (1) wskazano, że nieruchomość przeszła kapitalny remont, a także niemal cały budynek - poza ścianami nośnymi, na których zbito tynk oraz częściowo więźbą dachową - został wyremontowany od podstaw we wszystkich pomieszczeniach, w tym dokonano wymiany niemal całej więźby dachowej oraz wymiany stropu, co nie było zgodne z prawdą,

c) z prawidłowych ustaleń faktycznych Sądu wynika, że M. R. (2) - syn pozwanych brał bezpośredni udział w przeprowadzeniu remontu, co pośrednio potwierdza, że pozwani posiadali wiedzę o wycięciu podczas remontu mieczy więźby dachowej i zakryciu tego elementu oraz spróchniałych krokwi płytami karton-gips, a także o stanie stropu, szczególnie stropu lokalu nr. 2 przedmiotowego budynku oraz innych wadach fizycznych nieruchomości,

d) z uchwały Polskiego Związku Łowieckiego w W. z 20 stycznia 2015 r. wynika, że władze Polskiego Związku Łowieckiego ustaliły, iż T. R. (1) naruszył obowiązujące go zasady deontologiczne wobec świadomego wprowadzenia ówczesnych władz KŁ (...) i jego członków w błąd co do stanu przedmiotowej nieruchomości,

2) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego skutkującego błędnym ustaleniem, że zgromadzony materiał dowodowy nie potwierdził, iż świadectwo energetyczne z 15 czerwca 2010r. sporządzone przez J. R. dotyczyło innego budynku niż przedmiotowy budynek, znajdujący się na sprzedanej powodom nieruchomości, a także że z materiału dowodowego nie wynika, iż pozwani wiedzieli, że treść ww. świadectwa energetycznego jest sprzeczna z faktycznym stanem nieruchomości, mimo że: ze świadectwa charakterystyki energetycznej z 15 czerwca 2010 r. I 28 marca 2014 r. oraz z opinii mgr inż. W. S. z 10 marca 2015 r., z kosztorysu termomodernizacji, z pisemnego oświadczenia A. D., a także z zeznań A. D., J. R., A. W. oraz W. S. - tj. z dowodów ocenionych przez Sąd za w pełni wiarygodne - jednoznacznie wynika, iż:

a) załączone przez powodów do umowy sprzedaży świadectwo energetyczne z 15 czerwca 2010r., wykonane przez J. R. na zlecenie powodów w rzeczywistości dotyczy innego budynku o wyższym standardzie parametrów energetycznych i niewielkich kosztach eksploatacji,

b) ww. świadectwo energetyczne zostało sporządzone na podstawie dokumentów dostarczonych przez pozwanych J. R., a dokumenty te dotyczyły innej nieruchomości niż nieruchomość sprzedana powodom,

3) naruszenie art. 233 §1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego skutkującego błędnym ustaleniem, że pozwani przeprowadzili remont pod nadzorem i kontrolą J. S. (2) - uchodzącego rzekomo w lokalnym środowisku za fachowca - z pomocą wynajętych przez niego oraz T. R. (1) pracowników i w konsekwencji brak podstaw do stwierdzenia, że pozwani podstępnie zataili wady, mimo że:

a) pozwani nie przedstawili żadnych wiarygodnych dowodów potwierdzających tę okoliczność w postaci np.: umów, rachunków za wykonane prace, dziennika budowy czy też zeznań świadków - rzekomo najętych pracowników wykonujących remont pod kierownictwem J. S. (2),

b) na tę okoliczność zeznawali wyłącznie M. R. (2) i T. S. (2), przy czym oceniając zeznania M. R. (2) - syna pozwanych, Sąd nie dochował wymaganej ostrożności w ocenie tego dowodu ze względu na pozycję procesową tych osób w niniejszym postępowaniu oraz istniejące pokrewieństwo pomiędzy pozwanymi a świadkiem, a nadto oceniając zeznania M. R. (2) oraz T. S. (1) nie wziął pod uwagę faktu, że zeznania ww. osób w postępowaniu zakończonym prawomocnym wyrokiem SA w Szczecinie w sprawie dot. sporu pomiędzy T. R. (1) oraz M. L. (1) zostały ocenione przez Sąd jako całkowicie niewiarygodne, co pośrednio każe przyjąć, że zeznania ww. osób w niniejszym postępowaniu należało oceniać z zachowaniem daleko posuniętej ostrożności i zweryfikować je z innym materiałem dowodowym,

4) naruszenie art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.c. poprzez: oddalenie wniosku strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu energetyki na okoliczność ustalenia czy świadectwo energetyczne sporządzone w dniu 15 czerwca 2010 r. odnosi się w rzeczywistości do przedmiotowego budynku i czy współczynniki przenikania cieplnego odpowiadają wartościom budynku znajdującego się na nieruchomości, a także na okoliczność ustalenia jaki zakres prac I o jakiej wartości należy wykonać, aby doprowadzić budynek do stanu określonego w świadectwie

z 15 czerwca 2010 r., mimo że przeprowadzenie ww. dowodu doprowadziłoby Sąd do prawidłowych ustaleń faktycznych co do: przedmiotu świadectwa energetycznego, podstępного zatajenia przez pozwanych faktycznego stanu nieruchomości w tym zakresie, a także co do wysokości poniesionej szkody przez powoda z tego tytułu, co ponadto skutkowało błędnym ustaleniem faktycznym, iż strona powodowa nie wykazała wysokości poniesionej przez nią szkody,

5) naruszenie art. 217 § 2 k.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez uniemożliwienie powodowi przesłuchanie świadka A. D., na okoliczność: podstępного zatajenia wad nieruchomości przez pozwanych; liczby, rodzaju oraz charakteru zatajonych wad nieruchomości, poniesionej przez powoda szkody wskutek istnienia wad zakupionej nieruchomości, negocjacji stron co do polubownego załatwienia sprawy, mimo że powód na rozprawie wykazał, że rozszerzenie zakresu tezy dowodowej w żadnej mierze nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu przedmiotowej sprawy, szczególnie że świadek stawiał się na rozprawę, a nadto sam dowód nie był spóźniony, bowiem został powołany jeszcze w pozwie,

6) naruszenie art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie wniosku dowodowego powoda o zobowiązanie pozwanych do przedłożenia umowy nabycia nieruchomości położonej w N., (...), gmina (...), obręb S., działka (...) o obszarze 1.643 m² nr KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gryfinie V Wydział Ksiąg Wieczystych na mocy której stali się właścicielami nieruchomości i dopuszczenie dowodu z tego dokumentu, mimo że przeprowadzenie ww. dowodu doprowadziłoby Sąd do prawidłowych ustaleń co do stanu technicznego i wartości nieruchomości w dniu jej nabycia przez pozwanych oraz podstępного zatajenia wad nieruchomości przez pozwanych oraz poniesionej przez powoda szkody wskutek istnienia wad zakupionej nieruchomości,

II. naruszenie prawa materialnego, tj.:

1) art. 563 § 1 w zw. z art. 564 k.c. i art. 568 § 1 i 2 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie, i przyjęcie, że powód utracił swoje uprawnienia z tytułu rękojmi wobec upływu terminów, o których mowa w art. 563 § 1 i 568 § 1 k.c., mimo że powód nie utracił swoich uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne ze względu na podstępne zatajenia wad przedmiotowej nieruchomości przez pozwanych jako sprzedających,

2) art. 566 w zw. z art. 471 k.c. i art. 560 § 1 i 3 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie wobec błędnego przyjęcia, że żądanie pozwu zostało sformułowane w sposób wadliwy, mimo że żądanie pozwu należało rozpatrywać nie tylko w kontekście przepisu art. 560 § 1 i 3 k.c. (żądania obniżenia ceny), ale także w kontekście pozostałych alternatywnych podstaw prawnych pozwu, w przypadku których takie określenie żądania pozwu jest prawidłowe

W oparciu o przedstawione zarzuty wniesiono o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez zasądzenie solidarnie od pozwanych T. R. (1) oraz M. R. (1) na rzecz Kola Łowieckiego (...) przy Ministerstwie Gospodarki kwoty 218 664,97 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 27 marca 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu przedstawiono rozwinięcie zarzutów

Pozwani wniesli o oddalenie apelacji na koszt powoda przedstawiając stanowisko zgodne z przyjętym przez Sąd Okręgowy.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Postępowanie apelacyjne, będące ze swej istoty postępowaniem odwoławczym i kontrolnym, zachowuje jednak charakter postępowania rozpoznawczego. Oznacza to, że Sąd odwoławczy posiada jurysdykcyjną swobodę (a zarazem powinność) i kompetencję do ponownej samodzielnej oceny materiału procesowego, ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia. Oceniając merytorycznie powództwo Sąd II instancji ma zatem obowiązek poczynić własne ustalenia i ocenić je samodzielnie z punktu widzenia prawa materialnego, a więc dokonać prawidłowej subsumcji stanu faktycznego. Z tego też względu Sąd odwoławczy może, a jeżeli je dostrzeże - powinien, naprawić wszystkie stwierdzone

w postępowaniu apelacyjnym naruszenia prawa materialnego popełnione przez Sąd I instancji, niezależnie od tego, czy zostały one podniesione w apelacji, jeśli tylko mieszczą się w granicach zaskarżenia.

W wykonaniu tych obowiązków w niniejszej sprawie Sąd Apelacyjny ponownie dokonał oceny materiału procesowego. Co do zasady nie znalazł żadnych podstaw do tego, by zmienić lub uzupełnić ustalenia dokonane przez Sąd Okręgowy i stanowiące podstawę faktyczną rozstrzygnięcia a odnoszące się do zakresu dochodzonego w niniejszej sprawie żądania (istotne dla orzeczenia o żądaniu objętym pozwem w granicach wyznaczonych przez zakres zaskarżenia).

Wyjątkiem była (wynikająca z uwzględnienia zarzutów skarżącego dotyczących bezpodstawnego pominięcia wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii i biegłego, konieczność doprecyzowania ustaleń co do braku podstaw do przyjęcia, by ekspertyza energetyczna przedstawiona przez pozwanych w momencie podpisywania umowy była sporządzona w sposób rzetelny, po badaniu właściwości przedmiotu sprzedaży i dokumentowała stan tego właśnie budynku.

Sąd Okręgowy pominął ten wniosek przyjmując, że dowód ten nie miał żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż cena nieruchomości została wynegocjowana wcześniej – przed sporządzeniem tego dokumentu. Sąd przesłankowo uznał zatem, że dokument ów miał tylko wymiar formalny. Nie uwzględnia jednak Sąd zrumentacji powoda który wykazywał, że dokument przedstawiony został przez pozwanych na żądanie powodowego Koła. Jego znaczenie nie może być ograniczane w procesie przez powoda jedynie do kwestii formalnych. Obrazował zdaniem powoda on cechy budynku po wykonaniu remontu (określonego przez pozwanych wobec powoda mianem remontu generalnego). Jako taki potwierdzał on wysokie parametry energooszczędności budynku, co (w świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego) utwierdzać mogło kupującego zwłaszcza działającego w zaufaniu do rzetelności i fachowości rzeczoznawcy) o dobrej jakości wykonanych prac remontowych. W rezultacie więc pominięcie dowodu z opinii biegłego mającego z jednej strony podważać dokument przedstawiony przed sprzedażą przez pozwanych a z drugiej wskazywać na koszt doprowadzenia do stanu zgodnego ze świadectwem energetycznym, naruszało prawo powoda do prezentacji dowodów co do faktów z których wywodził skutki prawne i jako takie nie było uzasadnione w świetle art. 227 k.p.c..

Uwzględniając zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. Sąd odwoławczy dopuścił więc i przeprowadził dowód z opinii biegłego postulowany w apelacji. Dokonując oceny dowodu Sąd nie znalazł podstaw do tego by zakwestionować opinię. Wnioski opinii bowiem są spójne logicznie i nie popadają w sprzeczność z wnioskami jakie wywodzić należy z zasad doświadczenia życiowego. Nie stwierdza Sąd odwoławczy, by wywód opinii pomijał jakiegokolwiek istotne przesłanki które biegły powinien wziąć pod uwagę. Biegły dokonał oględzin budynku i na podstawie własnych badań opracował dane niezbędne dla oceny badanego świadectwa energetycznego a także parametrów termicznych budynku po remoncie. Strony nie podważyły ani metodologii ani też wywodu czy wreszcie wniosków opinii. W rezultacie stosując normę art. 233 §1 k.p.c. poczynić należało na podstawie tego dowodu ustalenia faktyczne zgodne z wnioskami biegłego

Ustalić zatem należało, że świadectwo przedstawione przez pozwanych przed zawarciem umowy sprzedaży a sporządzone przez J. R. zawierało całkowicie błędne parametry budynku pozwanych i wyniki badania jego energooszczędności. Zapotrzebowanie na nieodnawialną energię końcowa budynku wynosi 385,2 kWK (m²rok) a nie 124,8 kWh/m²rok) jak wyliczył to J. R..

Zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną wynosi 86,05 kWh/(m²rok) a nie 25 kWh/(m²rok) jak wynikało ze świadectwa przedstawionego przez pozwanych.

Koszty uzyskania parametrów energooszczędności przyjętych za istniejące przez J. R. wynoszą w przybliżeniu 108.681 zł i obejmują wykonanie wentylacji mechanicznej z odzyskiem ciepła doizolowanie ścian zewnętrznych co najmniej 10 cm styropianu doizolowanie stropodachu płaskiego minimum 20 cm wełny mineralnej, doizolowanie dachów skośnych do powierzchni użytkowych i wymianę stolarki okiennej na okna energooszczędne.

Stan budynku odpowiada przeciętnemu jeśli chodzi o jego wiek, konstrukcję i sposób ocieplenia.

Dowód: opinia biegłego M T. (k. 781-820 wraz z uzupełniającą opinią ustną (protokół rozprawy z dnia 23 stycznia 2019).

W pozostałym zakresie ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia nie wymagają korekty i sąd odwoławczy czyni je częścią uzasadnienia własnego orzeczenia bez potrzeby ponownego ich szczegółowego przytaczania. Nie oznacza to podzielenia oceny prawnej ustalonych faktów w płaszczyźnie regulacji prawnych dotyczących odpowiedzialności pozwanych za szkodę wyrządzoną w wyniku nienależytego wykonania umowy sprzedaży. Kwestie te zostaną przedstawione przy ocenie zarzutów dotyczących naruszenia prawa materialnego.

Za zbędne uznał Sąd odwoławczy dopuszczenie dowodu z zeznań świadka wskazanego w apelacji. Zeznania te miały dowodzić podstępного zatajania wad, jednak w świetle dokonanej kwalifikacji roszczenia i oceny prawnej przedstawionej niżej, kwestie te nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia. Sąd też dowód ten trafnie został pominięty przez Sąd Okręgowy.

Odnosząc się do oceny prawnej powództwa w pierwszej kolejności przypomnieć należy, że Sąd nie jest związany wskazaniem podstawy prawnej żądania przez stronę. Zatem jeśli zdaniem Sądu I instancji powód błędnie uzasadniał żądanie zapłaty kwot poniesionych w celu usunięcia wad budynku utożsamiając to żądanie z prawem do żądania obniżenia ceny o wartość poniesionych kosztów, wywodzonym z rękojmi za wady sprzedanej nieruchomości, to obowiązkiem Sądu było dokonanie oceny prawnej żądań według przyjętej przez siebie (uznanej za prawidłową).

W tym kontekście należy natomiast podzielić ocenę prawną Sądu Okręgowego o tyle, że w istocie nie ma podstaw do tego, by zgłoszone w niniejszej sprawie żądania zwrotu kosztów poniesionych na usunięcie wad (z uwagi na podstawę faktyczną powództwa) mogły być utożsamiane z żądaniem obniżenia ceny. Istotnie bowiem rację ma Sąd wskazując, że żądanie obniżenia ceny wymaga przytoczenia i udowodnienia okoliczności wskazujących na proporcję w różnicy wartości między przedmiotem z wadami i przedmiotem bez wad. Według tej proporcji należy oceniać zasadność żądania obniżenia ceny. Zatem powód powinien przytoczyć okoliczności wskazujące na wartość nieruchomości w momencie zawarcia umowy sprzedaży przy założeniu braku wad i wartość tejże nieruchomości z wadami. Dowodów (ani też twierdzeń faktycznych) dotyczących takich okoliczności nie przytoczono.

Powództwo (w części w której powód domagał się zwrotu poniesionych kosztów naprawy budynku i „legalizacji” samowoli budowlanej) opierało się o inne twierdzenia faktyczne – dotyczące istnienia wad (ich zatajenia przed kupującym) i poniesienia kosztów związanych z ich usunięciem.

Taka podstawa faktyczna powoduje zaś, że Sąd powinien rozważać kwalifikację dochodzonego żądania w świetle art. 471 k.c. w myśl którego dłużnik jest zobowiązany do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy jest następstwem okoliczności, za które odpowiedzialności nie ponosi. Było to konieczne zwłaszcza w sytuacji gdy powód w uzasadnieniu pozwu wskazywał wyraźnie tą podstawę jako alternatywną dla zakwalifikowania dochodzonego roszczenia. Jeśli tak, to w tej płaszczyźnie dokonać też należało oceny roszczenia procesowego (jego składowych w postaci żądania i przytaczanej podstawy faktycznej). Jeśli podstawa faktyczna nie uzasadniała tezy o wykonaniu jego z uprawnień z rękojmi i kwalifikacji żądania pozwu jako roszczenia o zwrot części ceny z uwagi na jej obniżenie, to rozważać należało zasadność twierdzenia powoda, że dochodzona kwota stanowi odszkodowanie.

W tym kontekście ustalić należało w pierwszej kolejności przedmiot zobowiązania pozwanego i ocenić, czy zobowiązanie to zostało spełnione w sposób należyty.

Przedmiotem umowy była sprzedaż zindywidualizowanej nieruchomości zabudowanej między innymi budynkiem mieszkalnym. Nie było wątpliwości stron co do wieku budynku. Zarazem w świetle niekwestionowanych w postępowaniu apelacyjnym ustaleń Sądu Okręgowego w toku negocjacji pozwany T. R. wielokrotnie zapewniał kupującego, że sprzedawany budynek został poddany remontowi generalnemu obejmującemu między innymi

docieplenie, wymianę dachu i posadzek oraz instalacji a także przebudowę pomieszczeń wewnętrznych (wydzielenie mieszkania). Zatem stan techniczny budynku miał odpowiadać oczekiwaniom stawianym budynkom poddanym gruntownej naprawie i modernizacji.

Treść tych zapewnień ma znaczenie i musi być brana pod uwagę przy wykładni umowy zgodnie z art. 65 §2 k.c. W myśl tego przepisu w umowach należy badać przede wszystkim zgodny zamiar stron i cel umowy. W tym też znaczeniu uznanie, że sprzedawca zapewniał o istnieniu pewnych cech budynku (a za takie należy uważać poddanie budynku przedwojennego generalnemu remontowi) nakazuje przyjąć, że przedmiotem świadczenia miała być nieruchomość zabudowana budynkiem spełniającym współczesne standardy dla bezpiecznego korzystania z niego zgodnie z przeznaczeniem (w szczególności niezagrażającego życiu lub zdrowiu przebywających w nim osób) i niewymagającego przeprowadzenia istotnych napraw i remontów zwłaszcza elementów konstrukcyjnych.

Tak też należy oceniać sytuację w niniejszej sprawie. Zwrócić należy uwagę na specyfikę negocjacji między stronami przed zawarciem umowy i uwzględniać relacje między uczestnikami tych negocjacji. Powód jest osobą prawną (art. 33 ust 2 ustawy Prawo łowieckie) a decyzje gospodarcze podejmowane są kolektywnie. Pozwany był członkiem powodowego Koła Łowieckiego, pełniącym istotną funkcję w jego strukturze organizacyjnej, a więc powiązany był z innymi członkami (w tym osobami kształtującymi decyzje koła co do nabycia nieruchomości) towarzysko i organizacyjnie.

Pozwany T. R. starał się wprowadzić umniejszyć znaczenie oferty twierdząc, że została ona sporządzona przez innego członka koła, to jednak niewątpliwie ofertą tą posługiwał się w toku negocjacji a jej treść powstała z jego udziałem. W tym kontekście też fakt, iż sam nie sporządził oferty, w której wyraźnie wskazywano na przeprowadzenie remontu generalnego budynku mieszkalnego nie może umniejszać posługiwania się tak przygotowaną ofertą w ramach negocjacji dotyczących ceny. Niewątpliwie bowiem dokonanie remontu budynku (wyszczególniony w ofercie zakres wykonanych prac) i uzyskany w jego wyniku standard stanowiły elementy istotne przy negocjowaniu ceny, o czym świadczy chociażby szczegółowe ich wyliczenie w ofercie (k. 24 -25 akt) w kontekście żądanej ceny następnie zaakceptowanej przez kupującego.

Sąd Okręgowy ustalił zaś (czego nie kwestionowano w toku postępowania apelacyjnego) że budynek posiadał istotne wady. Porównując treść oferty ze stanem technicznym budynku w momencie sprzedaży według ustaleń dokonanych przez Sąd Okręgowy, wyeksponować należy (obok kwestii zagrażającego zarwaniem wykonania stropu nad piwnicą w lokalu z którego korzystał podmiot na rzecz którego ustanowili pozwani prawo służebności osobistej) przede wszystkim kwestię wymiany więźby dachowej. W ofercie wskazano, że wymiana więźby i pokrycia dachu była objęta remontem wykonanym przez pozwanego. Z materiału procesowego wynika jednak, że częściowo w ogóle nie wykonano niezbędnej dla prawidłowego remontu wymiany zużytych elementów konstrukcji dachu (co zagrażało jego zawaleniem). W innych miejscach usunięto zaś (wycięto) technicznie istotne elementy konstrukcji więźby istotnie osłabiając tą konstrukcję i powodując realne zagrożenie dla trwałości i integralności pokrycia dachowego budynku.

W rezultacie sposób wykonania remontu dachu powodował niewątpliwie niebezpieczeństwo jego zerwania i wymagał istotnych napraw.

Analogicznie należy oceniać kwestię remontu stropu nad piwnicą w pomieszczeniach zajmowanych przez uprawnionego do służebności. Sposób wykonania w istocie sprowadzał do prowizorycznego podparcia sklepienia piwnicy i ułożenia na tym sklepieniu w pomieszczeniach na parterze nowej posadzki oraz ścianek działowych i urządzeń mieszkania), co groziło w każdej chwili katastrofą budowlaną - zarwaniem się sklepienia i zniszczeniem całego lokalu. O istnieniu tych wad świadczą dobitnie i jednoznacznie przytoczone w ramach ustaleń faktycznych dokumenty urzędowe, dokonywane w ramach czynności Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w G..

Wynika stąd jasno to, że przyczyną stanu budynku zakwalifikowanego jako uniemożliwiający korzystanie z niego było wykonanie prac remontowych sprzecznie z elementarnymi zasadami sztuki budowlanej i wiedzy technicznej oraz w sposób świadczący o niedbalstwie zwłaszcza w odniesieniu do tych robót, które ulegały przykryciu (a więc w odniesieniu do prac przy więźbie dachowej zasłoniętych następnie przez obudowanie pomieszczeń na poddaszu

plytami kartonowo-gipsowymi) oraz prac dotyczących podłoża w pomieszczeniu następnie zabudowanych przez nałożenie na podłogę posadzki z płytek ceramicznych.

Zatem wykonanie remontu generalnego przez pozwanego przed sprzedażą w istocie było w odniesieniu do tych elementów iluzoryczne (upozorowane), a sprzedany budynek zagrażał przez to bezpieczeństwu (życiu i zdrowiu) osób w nim przebywających i wymagał pilnych prac remontowych (co najmniej w zakresie naprawy więźby dachowej i sklepienia nad piwnicą w lokalu zajmowanym przez uprawnionego ze służebności).

Nie można podzielić argumentacji Sądu Okręgowego, że w momencie sprzedaży stan budynku był znany powodowi i przezeń akceptowany. Wnioski takie (zwłaszcza w odniesieniu do opisanych problemów i elementów konstrukcyjnych) nie wynikają z materiału procesowego. W szczególności brak jest jakiegokolwiek dowodu, który pozwalałby na taką konstatację. Fakt, że powód uzyskał dostęp do nieruchomości już po podpisaniu umowy przedwstępnej i członkowie koła korzystali z budynku nie oznacza że doszło do ujawnienia wiedzy o istniejących mankamentach robót (w tym zwłaszcza tych, których stwierdzenie wymagało odkrycia elementów zabudowanych np. więźby dachowej i oceny fachowca, jak należy kwestia jakości wykonania więźby i podłogi nad piwnicą i zagrożeń z tym związanych). Wobec tego teza o znajomości przez powoda stanu budynku w zakresie ujawnionych w 2013 roku wad musi być uznana za pozbawioną podstawy w materiale procesowym.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostaje też to, że wady ujawnione zostały po powstaniu silnego (motywowanego względami osobistymi) między pozwanym T. R. i ówczesnym prezesem Koła (M. L.). W świetle chronologii czynności między stronami od roku 2012, jawi się jako uzasadnione stanowisko pozwanym wiążące ów konflikt z poszukiwaniem przez powoda formy wywikłania się z (zdaniem nowych władz Koła) niekorzystnej dla Koła umowy z pozwanymi. Jednak nie zmienia to faktu obiektywnego stwierdzenia zaistnienia poważnych mankamentów remontu wykonanego przez pozwanym (na ich zlecenie) i kosztów, jakie musiał ponieść powód w związku z ich usunięciem i zapewnieniem możliwości bezpiecznego korzystania z budynku. Wskazanie na takie wady powoduje, że fakt ujawnienia ich w następstwie konfliktu między stronami (a nie np. skutek możliwej w świetle materiału procesowego katastrofy budowlanej) nie może umniejszać odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanym. Inaczej oceniać należałoby eskalowanie żądań wywodzonych z tego faktu i wykorzystywanie swojego roszczenia sprzecznie z jego celem (np. poprzez próbę dochodzenia w ramach odszkodowania zwrotu kosztów nadmiernych). Takie działanie mogłoby być kwalifikowane jako nadużycie prawa podmiotowego. Nie dotyczy to jednak kosztów naprawy wad zagrażających integralności konstrukcji budynku i bezpieczeństwu osób w nim przebywających. W tym przypadku bowiem trudno twierdzić, że powód nadużywa prawa z uwagi na konflikt między pozwanym i M. L.. W pozostałym zakresie zaś (w odniesieniu do kosztów nie dotyczących naprawienia wad remontu) Sąd odwoławczy stwierdził brak przesłanek do uwzględnienia roszczenia z innych (przedstawionych niżej) przyczyn i zbędne było rozważanie zastosowania art. 5 k.c.

W świetle ustaleń faktycznych niewątpliwie (jak trafnie przyjął Sąd Okręgowy) przedmiot sprzedaży posiadał wady powodujące, że świadczenie sprzedawcy (oznaczone jako przeniesienie własności lokalu co do karego zapewniono o wykonaniu remontu wadliwych elementów) uznane być musi za nienależyte wykonanie umowy. Według art. 471 k.c. powoduje to odpowiedzialność sprzedawcy za szkodę chyba że wykaże (zgodnie z art. 471 k.c. w zw. z art. 6 kc.) że szkoda jest następstwem okoliczności za które nie ponosi odpowiedzialności. W realiach sprawy dowodu takiego nie przedstawiono. Obrona pozwanym w tej płaszczyźnie sprowadzała się bowiem wyłącznie do przedstawienia stanowiska, że zatrudnili do wykonania remontu lokalnego fachowca.

Po pierwsze bowiem nie wykazano, by pozwany w ogóle zawarł umowę powierzającą innej osobie wykonanie remontu generalnego. Z materiału procesowego zaś wynika, że remont był przeprowadzany metodą gospodarczą, a jedną z osób, które wykonywała tam prace budowlane, był syn pozwanym. Nie wykazano, by pozwanym nie wiedzieli o sposobie wykonywania poszczególnych robót (w ogóle nie nadzorowali robót, albo nie byli z nimi konsultowani przez osoby wykonujące prace, przyjmowane rozwiązania dotyczące sposobu naprawy posadzki nad piwnicą czy też zakres wymiany więźby dachowej i usunięcia jej niektórych elementów). W świetle zasad doświadczenia życiowego przyjąć należy zaś, że inwestor (zwłaszcza w przypadku wykonywania prac remontowych metodą gospodarczą) posiada władczy stały i bezpośredni wpływ na zakres prac i sposób ich wykonania, skoro od tego zależą często koszty remontu.

Nie wykazano też zwłaszcza tego, by wykonawca samowolnie odstąpił od poleceń inwestora i wykonał roboty w sposób sprzeczny z tymi poleceniami zwłaszcza w zakresie w jakim budynek posiadał najpoważniejsze (wskazane wyżej mankamenty). Wreszcie nie przedstawiono żadnych dowodów z których wynikałoby, że pozwani nie mieli możliwości ustalenia wadliwości w sposobie wykonania remontu przed sprzedażą lokalu powodowi. W toku sporu sami pozwani twierdzili, że powód powinien dostrzec te wady, zatem przyjęć należy, że uznawali je za łatwe do stwierdzenia mimo zakończenia remontu. Biorąc pod uwagę wzorzec staranności określony w art. 355 §1 k.c. przyjęć więc należy, że oferując do sprzedaży budynek i twierdząc, że został przeprowadzony w nim (w domyśle - w sposób rzetelny) remont kapitalny, powinni byli i mogli dokonać oceny prac remontowych już w trakcie ich wykonywania i dostrzec ich zasadnicze mankamenty (o ile wykonawca lub wykonawcy nie uzgadniali z nimi sposobu wykonania tych prac). W rezultacie w ocenie Sądu odwoławczego nie przedstawiono w sprawie (a zwłaszcza nie udowodniono) żadnych faktów świadczących o tym, że szkoda związana z nienależytym wykonaniem umowy sprzedaży wynikła z przyczyn za które odpowiedzialności pozwani nie ponosili.

Kolejną kwestią jest ocena wysokości szkody poniesionej przez powoda w związku z nienależytym wykonaniem umowy przez pozwanych. Szkoda zgodnie z art. 361 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła (§1). W powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono (§2).

Tradycyjnie jako szkodę kwalifikuje się między innymi konieczność poniesienia kosztów niezbędnych dla usunięcia skutków zdarzenia rodzącego odpowiedzialność odszkodowawczą. W tym kontekście więc za element szkody będą uważane w niniejszej sprawie koszty niezbędne dla prawidłowej naprawy budynku (usunięcia zagrażających życiu i zdrowiu jego użytkowników efektów prac remontowych wynikłych z rażących zaniedbań lub wadliwych rozwiązań technicznych).

Sąd Okręgowy odmówił uwzględnienia roszczenia odszkodowawczego przyjmując, że powód nie wykazał szkody. Zdaniem Sądu, mimo tego, że powód wykazał koszty, jakie poniósł w związku z naprawą budynku, wykazanie szkody wymagało dowodu z opinii biegłego. W ocenie Sądu odwoławczego argumentacja ta nie może być uznana za prawidłową. Powód wykazał bowiem wysokość wydatków, jakie musiał ponieść w celu uzdatnienia budynku do korzystania (usunięcia wad remontu przeprowadzonego przez pozwanych). Jest to wartość uszczerbku majątkowego, pozostającego w związku z nienależytym wykonaniem umowy sprzedaży. Oceny wymaga jedynie to, czy poszczególne wydatki pozostają w normatywnym (pozostającym w granicach wytyczonych przez art. 361 §2 k.c.) związku ze zdarzeniem rodzącym odpowiedzialność odszkodowawczą.

Skoro pozwani kwestionowali wysokość kosztów to ich obowiązkiem było wykazanie okoliczności wskazujących na zerwanie takiego związku (np. brak uzasadnienia gospodarczego dla wysokości poniesionych kosztów poprzez wykazanie, że zapłacone przez powoda wynagrodzenie było rażąco nieadekwatne do wartości wykonanych robót w świetle ówczesnej sytuacji rynkowej. Brak przytoczeń faktycznych i dowodów podważających walor dowodowy materiału zaprezentowanego przez powoda (faktur, rachunków i zeznań świadków) powoduje, że nie ma podstaw do uwzględnienia tej części argumentacji pozwanych.

Wobec tego przypomnieć należy, że w świetle złożonych dokumentów powód poniósł wydatki na koszty ekspertyzy, inwentaryzacji i projektów wykonawczych oraz sporządzenia kosztorysu inwestorskiego i przedmiaru dotyczących robót naprawczych i doprowadzenia stanu odpowiadającego stanowi po generalnym remoncie budynku. Koszty te udokumentowana fakturami (k. 201 i 202) wyniosły 13.530 zł i 6273 zł.

Pozwani nie przedstawili żadnych argumentów wskazujących na zbędność poniesienia tych wydatków. W ocenie Sądu odwoławczego wydatki te należy uznać za uzasadnione zwłaszcza wobec braku jakiegokolwiek dokumentacji technicznej, obrazującej sposób przeprowadzenia remontu przez pozwanych (na ich zlecenie). Jeśli tak to ustalenie rzeczywistego stanu budynku przed przystąpieniem do jego naprawy i opracowanie właściwego projektu wykonawczego (uwzględniającego wiek budynku i zakres mankamentów poprzednich prac wymagający usunięcia) nie może by

uznane za wydatek zbędny lub niepozostający w adekwatnym związku przyczynowym z nienależytym wykonaniem umowy przez pozwanych. Pozwani nie przedstawili żadnych dowodów wskazujących na nieadekwatność poniesionych kosztów do wartości prac inwentaryzacyjnych i projektowych do sytuacji rynkowej i cen podobnych usług w okresie objętym sporem. W rezultacie uznać należało, że odszkodowanie należne powodowi obejmuje równowartość poniesionych kosztów.

Powód udokumentował też wartość kosztów poniesionych na naprawę uszkodzeń i wad powołując się w tym zakresie na umowę ze spółką (...) i przedstawiając rachunek wystawiony przez ten podmiot (k. 203). Wartość rachunku wyniosła 62.165,15 zł netto (67.138,35 zł brutto). Niewątpliwie w świetle materiału procesowego wartość ta dotyczy robót usuwających wady remontu (w szczególności dotyczących więźby dachowej przywracających jej prawidłową konstrukcję i wymieniających elementy spróchniałe (gnijące) a pominięte przy remoncie prowadzonym przez pozwanych oraz naprawiających wady posadzki w lokalu mieszkalnym zajmowanym przez uprawnionego ze służebności). Dowodzi tego zwłaszcza zeznanie świadka J. Ł., który był kierownikiem robót i potwierdził zakres prac ich wykonanie na podstawie dokumentacji sporządzonej w ramach czynności nadzorowanych przez PINB w G. i koszt tych prac.

W ramach zeznań świadek wyjaśnił jednak, że w kwocie, na którą opiewa faktura, zawarto też wartość robót dodatkowych niezwiązanych z usuwaniem wad budynku. Wartość tą świadek wskazał na kwotę około 6000 zł. Stąd też wartość faktury netto należało odpowiednio pomniejszyć stosownie do zeznań świadka o wartość kwot dotyczących innych prac i uwzględnić wartość 56.000 zł netto jako odpowiadającą kosztom prac doprowadzających budynek do stanu wymaganego przez PINB (a więc koszt usunięcia mankamentów prac remontowych pozwanych uniemożliwiających korzystanie z budynku). Przy uwzględnieniu podatku VAT (według stawki 8%) od tej kwoty należało uznać, że szkoda związana z robotami budowlanymi koniecznymi do usunięcia wad wyniosła 60480 brutto.

W pozostałym zakresie wartość wynagrodzenia poniesionego na rzecz (...) w istocie dotyczyła prac ulepszających budynek i nie może stanowić elementu szkody.

Nadto jako element szkody poczytać należało niezbędne wydatki związane z odbiorem kominiarskim (369 zł – k. 206).

Sąd nie uznał, by wykazano, że w związku ze szkodą pozostają wydatki w kwocie 12403,32 zł dotyczące robót instalacyjnych co i cwu (k. 207). Roboty te (jak wynika z daty faktury) zostały wykonane w maju 2012, a więc przed powstaniem dokumentacji związanej z usuwaniem wad projektu (co miało miejsce w grudniu 2013) i przed wykonaniem robót przez spółkę (...) (co miało miejsce w 2014 roku). Nie przedstawiono żadnych dowodów, by prace te zmierzały do usuwania wad budynku obciążających pozwanych. Jeśli tak, to w odniesieniu do żądania zwrotu tych kosztów powództwo uznać należało za nieuzasadnione.

Podobnie nie pozostaje w związku z wadami budynku koszt uzyskania świadectwa energetycznego w roku 2014 (k. 204). Świadectwo energetyczne stanowi urzędowe potwierdzenie cech (parametrów) technicznych budynku jeśli chodzi o zapotrzebowanie na energię. Nie wyjaśniono w sprawie z jakiej przyczyny w roku 2014 powód musiał uzyskać takie świadectwo i by ta potrzeba pozostawała w związku z nienależytym wykonaniem umowy przez pozwanych. Nie uzasadnia kosztów związanych z uzyskaniem świadectwa (zwłaszcza przed wykonaniem prac usuwających wady remontu) podniesienie wątpliwości co do świadectwa przedstawionego przy sprzedaży (sporządzonego przez J. R.). Stwierdzić bowiem należy, że błędne dane zawarte w tym świadectwie obciążają podmiot je wystawiający a działanie w zaufaniu do tego podmiotu może generować szkodę, za którą jednak on odpowiada. Nie wykazano natomiast, by usunięcie szkody wyrządzonej przez pozwanych wymagało uzyskania nowego świadectwa w kwietniu 2014. Jeśli tak, to koszt uzyskania tego świadectwa nie może być uznany za element szkody, której naprawienie obciąża pozwanych. To samo dotyczy kosztów związanych z opinią charakterystyki energetycznej porównawczej budynku (k. 205).

Nie wykazano też, by szkodą powoda był koszt doprowadzenia budynku do stanu termoizolacyjności zgodnego ze świadectwem energetycznym z dnia 25 czerwca 2010 (szacowany w pozwie na kwotę 94528,99 zł). Wywodzi powód

swoje stanowisko z faktu że kupując obiekt był przekonywany (na podstawie świadectwa sporządzonego przez J R.) o istnieniu takich parametrów budynku

Po pierwsze jednak bowiem jak wynika z dowodu z opinii biegłego przeprowadzanego na etapie postępowania apelacyjnego, wadliwość parametrów świadectwa sporządzonego przez J R. nie wynika z wad remontu wykonanego przez pozwanych lecz z przyjęcia przez sporządzającego świadectwo danych oderwanych całkowicie od parametrów budynku. Świadczy to o nierzetelności J. R. i nie ma związku z działaniem pozwanych (nie wykazano, by taki związek istniał). Po wtóre biegły wyjaśnił, że osiągnięcie parametrów wskazanych w opinii J. R. wymagałoby wprowadzenia kosztownego systemu wentylacji i odzyskiwania ciepła (rekuperacji) czy też dalszej termomodernizacji budynku (wstawienia specjalnych okien i dodatkowego docieplenia ścian oraz dachu. Pozwani przedstawiając ofertę sprzedaży budynku nie zapewniali kupującego o istnieniu tego rodzaju elementów modernizujących budynek (wskazali jedynie na docieplenie budynku 10 cm warstwą styropianu i wymianę okien na nowe z PCV). Zatem pozwani nie zapewniali powoda o istnieniu szczególnych (nadzwyczajnych i kosztowych) urządzeń lub konstrukcji termoizolacyjnych lub służących odzyskiwaniu ciepła z powietrza odprowadzanego przez wentylację. Zatem brak takich urządzeń nie może być uznany za wadę budynku.

W tym kontekście trafna jest argumentacja pozwanych wskazująca, że treść świadectwa energetycznego J R. nie wpływała w żaden sposób na cenę budynku, która była ustalana przed jej sporządzeniem. Samo świadectwo zaś uzyskane zostało w celu dopełnienia formalności (a nie w celu utwierdzenia powoda w przekonaniu o walorach termoizolacji posiadanej przez budynek po remoncie). Stąd też koszty oparte o tą podstawę nie mogą stanowić elementu szkody (jak również uzasadniać żądania obniżenia ceny na podstawie przepisów o rękojmi).

Nie są też powiązane przyczynowo z nienależytym wykonaniem umowy koszty ponoszone na obsługę prawną w związku z postępowaniem przed PINB i negocjacji z wykonawcami (k. 208 – 212a) czy też koszty „opinii prawnej w sprawie nabycia nieruchomości” (k. 212b). Powód nie wykazał żadnym dowodem, by koszty te były powiązane przyczynowo i stanowiły niezbędny wydatek w celu odwrócenia szkody wywołanej nienależytym wykonaniem umowy. Z zeznań świadka B. K. sprawującej funkcję PINB wynika zaś, że postępowanie przed tym organem było inicjowane przez powoda i nie powodowało żadnych problemów prawnych, a współpraca organu z powodowym Kołem odbywała się bez żadnych istotnych uwag. Nie wynika z materiału procesowego też to, by swoista denuncjacja samowoli budowlanej była koniecznym następstwem nienależytego umowy sprzedaży. Z materiału procesowego wynika natomiast, że poprawa prac remontowych wymagała w tamtym czasie jedynie zgłoszenia PINB. Zatem istotne (opiewające na kwotę 11.377,50 zł) a więc blisko 1/5 wartości prac remontowych) wydatki związane z udziałem prawnika w czynnościach obejmujące nota bene także koszt pozyskiwania od niego opinii dotyczących nabycia nieruchomości (której to opinii w ogóle nie przedstawiono w sprawie) nie mogą być uznane za pozostające w adekwatnym związku przyczynowym z nienależytym wykonaniem umowy przez pozwanych,

W rezultacie stosując normę art. 471 k.c. w zw. z art. 361 k.c. i 363 k.c. należało stwierdzić, że pozwani odpowiadają za szkodę wynikłą z nienależytego wykonania umowy sprzedaży (zbycia budynku z wadami, za które ponoszą odpowiedzialność z uwagi na zapewnienie powoda przy zawarciu umowy sprzedaży o wykonaniu generalnego remontu i jednoznacznym istnieniu związku wad ze sposobem wykonania tego remontu). Szkada wynikła z tego tytułu sprowadza się do kosztów poniesionych w celu usunięcia wad. Na koszty pozostające w adekwatnym związku przyczynowym z nienależytym wykonaniem świadczenia umownego składa się wartość prac związanych z ustaleniem stanu budynku i sposobu usunięcia stwierdzonych wad, planowaniem i kosztorysowaniem prac oraz ich wykonaniem i czynnościami odbiorowymi. Na wysokość wykazanej szkody składa się kwota 80.652 zł jako suma kwot 13.530 zł (k. 201) 6.273 zł (k.202), 60.480 zł (k. 205 przy uwzględnieniu zeznania J. Ł.) i 366 zł (k. 206)

Stąd też na podstawie art. 386 §1 k.p.c. należało zaskarżony wyrok zmienić i zasądzić tą kwotę. O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Powód wezwał pozwanych do zapłaty należności w dniu 19 marca 2015. Uwzględniając realia obrotu pocztowego i czas konieczny na spełnienie świadczenia przyjmując należało, że pozwani powinni je spełnić w terminie 14 dni od daty nadania pisma (a więc do dnia 2 kwietnia 2015). Jeśli tak to w opóźnienie popadli w dniu 3 kwietnia 2015 i od tej daty zasądzono odsetki.

W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu z przyczyn wyżej wyjaśnionych (z uwagi na niewykazanie by między wartościami dochodzonymi pozwem a nienależytym wykonaniem umowy przez pozwanego zaistniał związek, o którym mowa w art. 361 k.p.c.

Przyjęcie za podstawę rozstrzygnięcia normy art. 471 k.c. w zw. z art. 361 k.c. powoduje, że zbędne staje się odnoszenie do pozostałych zarzutów apelacji dotyczących w szczególności kwestii oceny sądu co do podstawnego zatajenia wad budynku czy też notyfikacji przez powoda wad budynku w terminie. Stwierdzić jedynie należy, że błędnie sąd przyjął, iż trzyletni termin do wykonania uprawnień z rękojmi (zgłoszenia wad i sformułowania żądania obniżenia ceny) mógł rozpocząć swój bieg przed zawarciem umowy sprzedaży. Reżim odpowiedzialności z tytułu rękojmi aktualizuje się bowiem dopiero w momencie zawarcia umowy sprzedaży (wydania rzeczy w wykonaniu tej umowy). Nawet więc jeśli kupujący wcześniej włada rzeczą na podstawie innego tytułu (np. rzecz wydana mu zostaje do korzystania zgodnie z umową przedwstępną), to nie powstają jeszcze uprawnienia z rękojmi a zatem nie może rozpocząć swojego biegu przewidziany w art. 568 §1 k.c. (w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy) termin trzyletni. Wykładnia przyjęta przez Sad Okręgowy prowadzić może do całkowicie nieracjonalnych prawnie wniosków w świetle których do zgłoszenia wady mógłby upłynąć nawet przed zawarciem umowy sprzedaży. W niniejszej sprawie termin ten upłynął więc dopiero z dniem 17 czerwca 2013.

Zarazem trafna jest argumentacja skarżącego wskazująca na to, że nie było możliwe (przy zachowaniu należytej staranności) wcześniejsze stwierdzenie wad budynku (skoro wymagałoby to dokonania rozbiórki zabudowy zakrywającej więźbę dachową czy też szczegółowych (fachowych) oględzin piwnicy pod lokalem zajmowanym przez osobę, na rzecz której ustanowiono służebność mieszkania. Zwłaszcza w odniesieniu do piwnicy powód nie władał faktycznie tą częścią budynku i miał ograniczoną możliwość stwierdzenia sposobu wykonania robót remontowych.

Zarazem trafna jest argumentacja przypisująca pozwanym zatajenie wad budynku (skoro to pozwani wykonywali remont i powinni w świetle zasad doświadczenia życiowego posiadać dokładną wiedzę o sposobie działania wykonawcy a zarazem nie udowodniono, by wykonawca działał samowolnie i nielojalnie względem pozwanych dopuszczając się niedbalstwa przy remoncie więźby i posadzki) to domniemywać należy (zwłaszcza wobec treści oferty), że pozwani wiedzieli o zakresie i sposobie wykonanego remontu. Nie informując że remont został wykonany metodą gospodarczą i nie wyjaśniając szczegółów tego remontu wpływających na jakość robót które zostały zakryte wprowadzali w błąd kupującego w rozumieniu art. 564 k.c. w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy sprzedaży.

Jak wskazano jednak zarzuty te pozostają bez znaczenia dla rozstrzygnięcia wobec nieprzedstawienia i niewykazania okoliczności które uzasadniałyby żądanie zapłaty przedstawione w pozwie jako roszczenie o zwrot części ceny jako świadczenia nienależnego wskutek wykonania uprawnienia do żądania obniżenia ceny.

Z przedstawionych przyczyn orzeczono jak w pkt. I sentencji

W punkcie II na podstawie art. 385 k.p.c. oddalono apelację w pozostałym zakresie, stwierdzając (z przyczyn przedstawionych wyżej), że powód nie wykazał podstaw do żądania zapłaty dalszych kwot.

Modyfikacja rozstrzygnięcia co do istoty sprawy spowodowała konieczność zmiany orzeczenia o kosztach.

Stosując normę art. 100 k.p.c. wobec częściowego uwzględnienia żądań pozwu dokonano stosunkowego obrachunku wzajemnych roszczeń o zwrot kosztów procesu.

Biorąc pod uwagę stosunek wartości przedmiotu sporu do wartości roszczenia uwzględnionego przyjąć należy, że powód wygrał proces w 37% i w takiej części ma prawo do żądania zwrotu kosztów będąc zobowiązanym do zwrotu 63% kosztów pozwanych.

Na koszty powoda składa się kwota 10934 zł (równowartość opłaty od pozwu), 7200 zł (jako wynagrodzenie pełnomocnika procesowego), 17 zł (jako opłata od pełnomocnictwa) i 3360 jako koszt dojazdów na rozprawę

pełnomocnika ustalony stosownie do złożonego spisu kosztów (pięć rozpraw przy przyjęciu kosztu jednostkowego stawiennictwa na 672 zł). Suma kosztów wynosi 21.511 zł, z czego podlega zwrotowi 37% czyli 7.959,07 zł.

Koszty pozwanych sprowadzają się do wynagrodzenia pełnomocnika procesowego i opłaty od pełnomocnictwa (7212 zł). Pozwani mają prawo żądać zwrotu 63% tej sumy czyli 4.546,71 zł

Po wzajemnym zarachowaniu na rzecz powoda należało zasądzić różnicę w kwocie 3.412,36 zł.

Analogicznie o kosztach postępowania apelacyjnego należało orzec na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c. przy uwzględnieniu takiego samego parytetu w którym strony są zobowiązane do wzajemnej refundacji kosztów.

Na koszty powoda w postępowaniu apelacyjnym składa się opłata od apelacji (10934 zł), wynagrodzenie pełnomocnika (10.800 zł), zaliczka na poczet kosztów opinii (3000 zł) i Kost dojazdu na rozprawę (2 x 672 zł)

Suma tych kosztów to 26078 zł. Zwrotowi przez pozwanych podlega 37% czyli 9648,86 zł.

Koszty pozwanych zamykają się kwotą 14.400 jako wynagrodzenia pełnomocnika procesowego. Koszty wynagrodzenia ustalono jako 100% stawki minimalnej z uwagi na to, że pozwanych reprezentował w sądzie II instancji nowy pełnomocnik procesowy Zwrotowi przez powoda podlega 63% tej sumy czyli 9072 zł.

Po wzajemnym obrachunku na rzecz powoda należało zasądzić od pozwanych kwotę 576,86 zł.

Wynagrodzenie pełnomocników procesowych ustalane zostało na podstawie przepisów §2 pkt. 7) w zw. z §10 ust. 1 pkt.

1) Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. poz. 1800 z późn. zm.) w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia apelacji (6 września 2016) z uwagi na treść §2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. poz. 1668).

Na podstawie art. 113 UKSC należało orzec o nieuiszczonych kosztach sądowych związanych z prowadzenie postępowania przez sąd odwoławczy na koszty te składa się wynagrodzenie biegłego w części nie znajdującej pokrycia w zaliczce uiszczone przez powoda. Stosując odpowiednio przepis art. 100 k.p.c. należało zasądzić od powoda 63% nieuiszczonych kosztów (812,28 zł), zaś od pozwanych 37% tych kosztów (477,04 zł).

Dariusz Ryszał Krzysztof Górski Edyta Buczkowska - Żuk