

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20 maja 2014 roku A. G. i D. G. wniosli o zasądzenie od Agencji Nieruchomości Rolnych w W. kwoty 146.487.62 zł tytułem zwrotu ceny nabycia rzeczy obciążonej ukrytą nieusuwalną wadą fizyczną.

W uzasadnieniu powodowie wyjaśnili, że nabyli od pozwanego wyodrębniony lokal mieszkalny Nr (...) położony w K. przy ul. (...) (...) wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej. Dokonali remontu i modernizacji zarówno lokalu jak i nieruchomości. Jednak okazało się, że stan techniczny budynku uniemożliwia korzystanie z nabytego lokalu. W związku z tym, powodowie oświadczyli, że odstępują od umowy i zażądali zwrotu ceny w wysokości 13.800 zł oraz naprawienia szkody, na którą złożyły się koszty zakupu innego mieszkania w K. – 90.000 zł, poniesione wydatki na remonty w wysokości 38.317,31 zł oraz kwota 4.370,31 zł tytułem wydatków na remonty części wspólnej. Zarzucono, że sprzedawca zataił wady nieruchomości, zapewnił kupującego, że wady nie istnieją. Powodowie zażądali zasądzenia dochodzonej pozwem kwoty na swoją rzecz solidarnie.

(pozew k. 2-3, pismo k. 129)

W odpowiedzi na pozew Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu zarzucono, iż powodowie mieli możliwość zapoznania się ze stanem technicznym budynku, a z operatu szacunkowego okazanego przy sprzedaży wynikało, że stan budynku jest przeciętny; wiedza obu stron umowy była taka sama. Aktualny stan techniczny jest natomiast skutkiem upływu czasu – wady nie występowały w chwili zawarcia umowy.

(odpowiedź na pozew k. 138-139)

Po ustanowieniu pełnomocnika z urzędu powodowie sprecyzowali, iż żądają zasądzenia od pozwanego solidarnie kwoty 146.487,62 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 28 października 2011 r. do dnia zapłaty a od dnia 1 stycznia 2016 r. wraz z odsetkami za opóźnienie do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów zastępstwa adwokackiego wg norm przepisanych. W dochodzonej pozwem kwocie mieściły się: 13.800 zł zwrot ceny, 33.947 zł zwrot nakładów na lokal, 4.370,31 zł koszty remontów przeprowadzonych mimo wiedzy pozwanego o braku możliwości użytkowania budynku, 90.000 zł odszkodowania z tytułu braku możliwości zakupu innego lokalu w podobnym stanie technicznym, którego obecny koszt wynosi ok. 100.000-120.000 zł.

Na rozprawie w dniu 24 października 2016 roku powodowie sprecyzowali żądanie w zakresie odsetek, wnosząc o zasądzenie ich od dnia 1 lutego 2012 roku do dnia zapłaty (zawezwanie do próby ugodowej doręczono pozwanemu w dniu 18 stycznia 2012 roku).

(pisma procesowe k. 331-333, 341-342)

W dniu 11 kwietnia 2018 roku powodowie cofnęli powództwo ze zrzeczeniem się roszczenia w części dotyczącej odstąpienia od umowy sprzedaży zawartego w pozwie i żądania zwrotu ceny w kwocie 13.800 zł.

Powództwo ostatecznie zostało sprecyzowane pismem złożonym na rozprawie w dniu 10 czerwca 2018 roku. Powodowie wniosli o zasądzenie od pozwanego solidarnie kwoty 32.238 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 lutego 2012 r. do dnia zapłaty a od dnia 1 stycznia 2016 r. wraz z odsetkami za opóźnienie do dnia zapłaty oraz zasądzenie od Skarbu Państwa na rzecz pełnomocnika z urzędu kosztów zastępstwa adwokackiego nie pokrytych

przez powodów w całości ani w części wg norm przepisanych. W pozostałym zakresie powództwo zostało cofnięte ze zrzeczeniem się roszczenia i w tym zakresie powodowie wnieśli o nie obciążanie obowiązkiem zwrotu kosztów procesu. Na dochodzoną ostatecznie kwotę złożyły się kwota: 27.868 zł z tytułu nakładów poczynionych przez powodów na lokal z uwzględnieniem stopnia zużycia, 4.370 zł z tytułu kosztów remontów zwróconych pozwanemu przez powodów.

(pisma k. 494, 505-507)

Wobec cofnięcia odstąpienia od umowy pozwany oświadczył, że roszczenia powodów wynikające z umowy sprzedaży stały się bezpodstawne.

(pismo k. 500)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 22 sierpnia 2006 roku A. i D. małżonkowie G. zakupili od Agencji Nieruchomości Rolnych w W. prawo odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego Nr (...), położonego w K. przy ul. (...) (...). Nabywcom udostępniono inwentaryzację lokalu z 2005 roku oraz protokół przetargu z 2016 roku.

(akt notarialny k. 5-6, ogłoszenie k. 142-143, protokół przetargu k. 25-26 [140-141])

W operacie szacunkowym z dnia 7 listopada 2005 roku, sporządzonym na zlecenie (...), odnotowany został przeciętny stan techniczny budynku w odniesieniu do części wspólnych: fundamentów, murów, dachu, instalacji, korytarzy, klatki.

(operat k. 144-160)

W dniu transakcji lokal był w złym stanie technicznym, nadawał się do generalnego remontu. Nabywcy oglądali lokal przed zakupem. Mieli świadomość bardzo złego stanu lokalu. D. G. miał wykonać remont mieszkania.

W lokalu małżonkowie położyli tynki, założyli sufity podwieszane, położyli gładzie, postawili ścianki działowe wydzielające pokoje, zrobili podłogi, położyli płytki, wyremontowali kuchnię, łazienkę, zainstalowali piec na drzewo i węgiel, wykonali instalacje c.o., elektryczną, hydrauliczną, wymienili drzwi, okna, wykonali meble kuchenne na wymiar.

(zeznania powoda k. 203 odwr.-204 w zw. z k. 205 adnotacje 00:19:09, 00:23:05, 00:35:40, zeznania powódki k. 204 w zw. z k. 205 adnotacje 01:02:43, 01:09:04, (opinia biegłego z zakresu budownictwa k. 257-269, zeznania świadków M. P. k. 352 adnotacje 00:13:21, D. B. k. 352 odwr. adnotacje 00:22:36, 00:27:15, R. R. k. 353, adnotacje 00:30:46, 00:36:04)

Wartość poniesionych na lokal nakładów wyniosła w dacie poniesienia 35.679,08 zł. Przy uwzględnieniu stopnia zużycia ich wartość wynosi 27.867,99 zł.

Wykonane roboty remontowe nie wykraczały ponad średni standard i nakłady na ich wykonanie były konieczne, żeby doprowadzić lokal do stanu użytkowania. Jednak w tym przypadku nie można rozpatrywać wartości lokalu mieszkalnego w oderwaniu od wartości budynku; wycena nakładów musi być wykonana metodą kosztorysową. Pomimo poniesionych nakładów lokal nie nadaje się do użytkowania, ze względu na zagrożenie katastrofą budowlaną budynku.

(opinia biegłego z zakresu budownictwa k. 371-385, opinia uzupełniająca k. 419-442)

We wrześniu 2008 roku została sporządzona ekspertyza techniczna stwierdzająca m.in., że wiek budynku datuje się na 100 lat. Odnotowano osiadanie nierówne osiadanie budynku, duże prawdopodobieństwo uszkodzenia ławy fundamentowej, brak izolacji pionowej i poziomej skutkujący destrukcją fundamentów. Stwierdzono zły stan techniczny ścian spowodowany brakiem usztywnienia poziomego. Dostrzeżono korozję biologiczną belek stropu,

odkształcenie i zarysowania ścian zewnętrznych, które nie posiadają wymaganej wytrzymałości i stateczności. Dodatkowym zagrożeniem dla budynku był intensywny ruch kołowy i osiadanie warstw podłoża. Odnotowano także bardzo zły stan techniczny stropu.

Wnioski ekspertyzy wskazały, że całościowy stan budynku stanowi zagrożenie dla dalszej eksploatacji, grozi awarią budowlaną. Zalecono wykonanie opasek celem dalszej eksploatacji do 1 roku, a po upływie tego terminu zalecono wyłączenie budynku z użytku i remont kapitalny. W stanie na wrzesień 2008 roku bez prac zabezpieczających budynek nie mógł być dalej używany.

(ekspertyza techniczna k. 161-174, zeznania świadka H. R. k. 205 adnotacje 01:18:25, 01:22:42, 01:28:13)

Sprzedający, sprawujący zarząd nieruchomością, wobec treści ekspertyzy technicznej w latach 2008-2009 roku podjął działania zmierzające do wykonania prac zabezpieczających budynek, obciążając kosztami współwłaścicieli nieruchomości, w tym nabywców lokalu Nr (...). Właściciele lokali poinformowano o złym stanie technicznym głównych elementów konstrukcyjnych budynku (fundamentów, ścian, stropów, stropodachu. Przygotowano projekt zabezpieczenia.

(pisma k. 7, 8, 9, 10, 11, protokół końcowy odbioru technicznego k. 17-18, k. 19-20, projekty k. 35-107, zeznania powoda k. 203 odwr. w zw. z k. 205 adnotacje 00:23:05, zeznania powódki k. 204 w zw. z k. 205)

Małżonkowie G. ponieśli koszty remontu części wspólnych proporcjonalnie do wysokości swoich udziałów w łącznej kwocie 4.370,31 zł: 632,42 zł – podstemplowanie stropów parteru, 607,54 zł – naprawa i konserwacja pokrycia dachowego, 3.130,35 zł – zamontowanie ciągów zabezpieczających ściany zewnętrzne, wzmocnienie fundamentów, belek stropowych stropu, naprawa dachu.

(zeznania powódki k. 204 w zw. z k. 205 adnotacje 00:53:59, pism k. 511, 513, porozumienia k. 512, 514, 516, rachunek k. 515)

W dniu 24 stycznia 2011 roku Państwowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego zobowiązał (...) w W. do wyłączenia z użytkowania na cele mieszkalne całego budynku położonego w K. przy ul. (...) (...) do dnia 31 grudnia 2012 roku.

(decyzje k. 28, 29, 30-31)

Państwowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w dniu 11 stycznia 2012 roku zlecił kontrolę obiektu. Prace zabezpieczające pozwoliły zakwalifikować budynek do bezpiecznej eksploatacji, wyeliminowały zagrożenia dla mieszkańców. Okresowe kontrole odbyły się w marcu, czerwcu, wrześniu 2012 roku.

(protokół k. 15-16)

Wobec wykonanych prac w dniu 27 grudnia 2012 roku zmieniono wcześniejszą decyzję ustalając termin wyłączenia z użytkowania na dzień 31 grudnia 2015 roku. (...) została zobowiązana do dokonywania raz na pół roku przeglądów technicznych.

(decyzja k. 31)

Budynek, w którym znajduje się zakupiony lokal ma ponad 100 lat (przy szacowanym okresie trwałości budynków wielorodzinnych w konstrukcji mieszanej określanym na 90-120 lat).

(...) nie posiadała dokumentacji technicznej. Pomimo obowiązku ciążącego na Agencji jako zarządcy nieruchomości (funkcja ta była sprawowana od 1992 roku) nie prowadziła też Książki Obiektu Budowlanego, którą założono w 2000 roku. Pomimo obowiązków wynikających z ustawy Prawo budowlane, w okresie 2004 - 2006 nie odnotowano przeprowadzenia obowiązkowych, okresowych przeglądów stanu technicznego obiektu.

Z zapisów Książki Obiektu Budowlanego wynika, że już w roku 2006 było konieczne wykonanie robót budowlanych zabezpieczających budynek przed awarią. Niecałe dwa miesiące po zawarciu umowy z małżonkami G. (...) zleciła remont dachu, naprawę podłóg w lokalu nr (...), podstemplowanie stropu nad pokojem przynależnym do lokalu nr (...).

Sporządzony na potrzeby sprzedaży operat szacunkowy nie odpowiadał stanowi obiektu w roku 2005. Świadczy o tym stan zaawansowania procesu degradacji budynku. Natomiast Książka Obiektu Budowlanego, do której nabywcy mogli mieć dostęp, nie zawierała aktualnych wpisów o przeprowadzonych, obowiązkowych przeglądach technicznych. (...) nie dysponuje protokołami z przeglądów okresowych z okresu 2004-2006. W dacie sprzedaży lokalu budynek znajdował się już w złym stanie technicznym, jednak nie było dokumentacji, która potwierdzała ten stan.

Od czasu przejścia nieruchomości przez (...) w 1992 r. na nieruchomości prowadzona była zła gospodarka remontowa. Można przyjąć, że budynek już w roku 1992 (po 90-letnim okresie eksploatacji) wymagał remontu. Brak działania w tym zakresie (...) doprowadziło budynek do stanu awaryjnego. Przy prawidłowej gospodarce, prowadzeniu remontów generalnych takie obiekty są w Polsce eksploatowane.

Wady obiektu, jego stopień zużycia, nie kwalifikują budynku do podjęcia działań do ich usunięcia. Stopień zużycia 95 % kwalifikuje budynek do rozbiórki. Wykonane remonty w latach 2006-2011 miały głównie na celu zabezpieczenia budynku przed awarią, nie zwiększyły jednak wartości użytkowej budynku i nie spowodowały trwałej poprawy stanu technicznego budynku. W chwili obecnej budynek nie nadaje się do użytkowania. Decyzją (...) w P. w chwili obecnej współwłaściciele budynku zobowiązani są wyłączyć obiekt z użytkowania ze względu na zagrożenie katastrofą budowlaną.

(opinia biegłego z zakresu budownictwa k. 257- 269, zeznania biegłej. M. W. k. 353 adnotacje 00:42:10, 00:46:26)

Bez wiedzy technicznej nie była możliwa ocena, że budynek nadaje się do rozbiórki. (...) nie wypełniła obowiązków właściciela budynku wielomieszkaniowego wynikających z Prawa budowlanego.

(zeznania biegłej. M. W. k. 353 adnotacje 00:42:10, 00:46:26)

Obecnie budynek nie posiada pozwolenia na użytkowanie.

(opinia biegłego z zakresu budownictwa k. 264)

W dniu 2 listopada 2011 roku A. i D. G. zawezwali do próby ugodowej przed Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi Agencję Nieruchomości Rolnych w W. w przedmiocie zwrotu ceny w wysokości 13.800 zł oraz kosztów remontów w wysokości 38.317,31 zł; łącznie kwoty 87.882,69 zł. Zawezwanie zostało doręczone przeciwnikowi w dniu 18 stycznia 2012 roku.

(zawezwanie k. 21-24, zwrotne poświadczenie odbioru z akt I Co 229/11 Sądu Rejonowego dla Ł. w Ł. k. 343)

W dniu 2 czerwca 2016 roku Agencja Nieruchomości Rolnych w W. przekazała gminie K. przysługujący jej udział w nieruchomości.

Natomiast z dniem 31 sierpnia 2017 roku została przejęta przez Krajowy Ośrodek (...) w W..

(niesporne; akt notarialny k. 357-359)

Z uwagi na decyzje Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w P. o wyłączeniu z użytkowania budynku, małżonkowie G. zostali poinformowani przez gminę K., że z uwagi na bardzo duży zakres prac do wykonania i ich koszt, nie jest celowym wykonywanie czynności wymienionych

w decyzjach, a gmina rozważa możliwość rozbiórki budynku. Małżonkom zaproponowano odkupienie lokalu mieszkalnego nr (...) i udziału w prawie własności gruntu. Porozumienie w tym zakresie zawarto w dniu 29 marca 2018 roku. W jego treści A. i D. G. oświadczyli, że cofają oświadczenie o odstąpieniu od umowy, a Krajowy Ośrodek (...), będący następcą prawnym Agencji Nieruchomości Rolnych, wyraził zgodę na cofnięcie powyższego oświadczenia. Wskazano, że wartość nieruchomości wynikająca ze sporządzonego operatu szacunkowego wynosi 64.800 zł. Strony określiły cenę sprzedaży na kwotę 40.000 zł. Dodatkowym warunkiem umowy było zapewnienie A. G. umowy najmu innego lokalu. D. G. zrzekł się tego prawa.

(pismo k. 473, porozumienie k. 508-510, zeznania powódki k. 517 odwr. adnotacje 00:08:37)

W dniu 25 czerwca 2018 roku doszło do sprzedaży przedmiotowego lokalu na rzecz gminy K.. Umową potwierdzono wszystkie warunki porozumienia.

(akt notarialny k. 522-527)

Powyższy stan faktyczny jest w istocie niesporny. Ustalenia poczyniono na podstawie załączonych do akt dokumentów oraz opinii biegłej z zakresu budownictwa. W wyniku złożonych przez biegłą wyjaśnień i opinii uzupełniających żadna ze stron ich nie kwestionowała, Sąd także nie miał podstaw do ich podważenia.

W powyższym stanie faktycznym, Sąd zważył,
co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Wyjaśniając kwestie natury prawnej należy wskazać, że Krajowy Ośrodek (...) jest następcą prawnym Agencji Nieruchomości Rolnych, co wynika z ustawy Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku (...) z dnia 10 lutego 2017 r. (Dz.U. z 2017 r. poz. 624).

Przechodząc do podstawy rozstrzygnięcia w pierwszej kolejności wyjaśnienia wymaga podstawa prawna roszczeń powodów. W niniejszej sprawie żądania pozwu zostały pierwotnie oparte na przepisach dotyczących rękojmi. Strona powoda wskazując podstawę faktyczną, a następnie – prawną swojego roszczenia, sama powołała okoliczności istnienia wady sprzedanej, podniosła zarzut zatajenia wady, złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy, żądała zwrotu świadczenia oraz poniesionych nakładów.

Jednak w toku postępowania ta podstawa prawna roszczenia odpadła – powodowie za zgodą drugiej strony umowy cofnęli oświadczenie o odstąpieniu od umowy. W ten sposób określili się jako właściciele lokalu tak, aby dokonać jego odsprzedaży na rzecz gminy.

Wobec zniweczenia oświadczenia o odstąpieniu umowy nabywcy utracili prawo żądania wzajemnego zwrotu świadczeń, zastrzeżonego na mocy art. 566 k.c. Jednak w ocenie Sądu podstawę prawną żądań odszkodowawczych, do których ostatecznie ograniczono powództwo, stanowił art. 471 k.c.

W judykaturze nie budzi wątpliwości możliwość dochodzenia roszczeń odszkodowawczych niezależnie od roszczeń z tytułu rękojmi. Pogląd ten, ukształtowany na gruncie uchwały Pełnego Składu Izby Cywilnej i Administracyjnej Sądu Najwyższego z dnia 30.12.1988 r. (wytyczne w zakresie wykładni prawa i praktyki sądowej w sprawach rękojmi i gwarancji t. 18 i 19 - OSN z 1989 r. Nr 3, poz. 1), pozostaje niezmienny; roszczenia odszkodowawcze uzupełniają zakres uprawnień nabywcy z tytułu rękojmi: „kupujący, który utracił uprawnienia z tytułu rękojmi może więc dochodzić od sprzedawcy naprawienia szkody, spowodowanej wadą fizyczną rzeczy na ogólnych zasadach odpowiedzialności dłużnika za nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 471 k.c.)”. Uzasadniona jest wykładnia, stosownie do której art. 556 § 1 kc ma charakter normy kolizyjnej, wskazującej możliwość wykorzystania przez kupującego roszczeń odszkodowawczych na zasadach ogólnych z art. 471 i nast. kc, niezależnie od tego, czy przysługują mu uprawnienia z tytułu rękojmi, czy też one wygasły. W świetle tej wykładni przepis art.

556 § 1 kc ma istotne znaczenie, gdyż pozwala na rozszerzenie podstaw odpowiedzialności za szkody na zasadach ogólnych nawet w razie niezrealizowania uprawnień z tytułu rękojmi (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 04.01.1979 r., sygn. akt II CR 1/79). Obowiązki ogólnych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej zostało przyjęte przez orzecznictwo (wyroki Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23.01.2008 r., sygn. akt VI ACa 1348/06, Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 30.06.2011 r., sygn. akt I ACa 421/11, Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 26.01.2016 r., sygn. akt I ACa 959/15, Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 15.01.2015 r., sygn. akt VI ACa 418/14). Jak wskazał Sąd Najwyższy w późniejszym wyroku z dnia 18.04.2013 r., sygn. akt III CSK 243/12, nabywcy rzeczy wadliwej, przysługuje wybór co do sposobu uzyskania rekompensaty od sprzedawcy (wykonawcy robót budowlanych). Może on oprzeć swoje roszczenie wyłącznie na przepisach ogólnych o odpowiedzialności kontraktowej (art. 471 k.c.) albo też, nie rezygnując z uprawnień przysługujących mu z rękojmi, dodatkowo dochodzić naprawienia poniesionej szkody.

Z tych względów Sąd uznał, że podstawę prawną roszczeń stanowi art. 471 k.c.

Odpowiedzialność odszkodowawcza wynikająca z istniejącej między stronami umowy, uzależniona jest od ustalenia, że doszło do wyrządzenia szkody, pozostającej w związku przyczynowo - skutkowym z wadliwością rzeczy. Sprzedawca może w tej sytuacji wyłącznie kwestionować wadliwość rzeczy lub ewentualnie wskazywać, że szkoda jest następstwem okoliczności, za które on odpowiedzialności nie ponosi.

Wadliwość rzeczy została wykazana dzięki opinii biegłej. Nie tylko wynika z niej, że lokal znajdował się w budynku, który nie nadawał się do użytku, ale i wykazano, że zaistniała sytuacja jest wynikiem zaniechań samego sprzedającego, do których dochodziło od samego początku – od momentu przejęcia budynku w 1992 roku. Co więcej, biegła zdołała wykazać, że katastrofalny stan budynku był znany pozwanemu.

(...) nie posiadała dokumentacji technicznej. Pomimo obowiązku ciężącego na niej obowiązku nie wykonywała przeglądów technicznych co najmniej przez okres dwóch lat przed sprzedażą lokalu ((...) nie dysponowała protokołami z przeglądów okresowych z okresu 2004-2006). Nie prowadziła też Książki Obiektu Budowlanego, którą założono w 2000 roku. Nie odnotowano w niej jednak przeprowadzenia obowiązkowych, okresowych przeglądów stanu technicznego obiektu. Z zapisów Książki Obiektu Budowlanego wynika natomiast, że już w roku 2006 było konieczne wykonanie robót budowlanych zabezpieczających budynek przed awarią. Niecałe dwa miesiące po zawarciu umowy z małżonkami G. (...) zleciła natomiast remont dachu, naprawę podłóg w lokalu nr (...), podstemplowanie stropu nad pokojem przynależnym do lokalu nr (...).

Wszystko to wskazuje, że w dacie sprzedaży lokalu budynek znajdował się już złym stanie technicznym, a (...) miała wiedzę o konieczności zabezpieczeń przed katastrofą budowlaną.

Nadto, biegła wprost wskazała, że od czasu przejęcia nieruchomości w 1992 r. na nieruchomości prowadzona była zła gospodarka remontowa; budynek już w roku 1992 wymagał generalnego remontu. To brak działania (...) doprowadził budynek do stanu awaryjnego. Przy prawidłowej gospodarce, prowadzeniu remontów generalnych obiekt mógłby być eksploatowany nadal, czego przykładem jest krajowa praktyka. To zaniechania właściciela wynikające z nienależytej dbałości o budynek, a nawet dopuszczenie się naruszenia obowiązków wynikających z Prawa budowlanego spowodowało, że rzecz została sprzedana w stanie nie nadającym się do użytku, zgodnie z jej przeznaczeniem (lokal został sprzedany na cele mieszkalne).

W tym zakresie sprzedający dopuścił się nienależytego wykonania umowy – zaniechania, niedbalstwo, a wręcz rażące zaniechania stanowią o winie po stronie pozwanej przynajmniej w postaci rażącego niedbalstwa. Dokonując sprzedaży lokalu w budynku o takim stanie degradacji, już wymagającym prac zabezpieczających przed awarią budowlaną, pozwany obowiązany był przy dołożeniu należytej staranności przynajmniej ujawnić przed kupującymi rzeczywistą sytuację; wyjaśnić stan samego budynku, konieczność poniesienia w związku z tym kosztów (także przez nich jako współwłaścicieli), ujawnić skalę zagrożenia, rozmiar potrzebnych prac. Nie tylko tego nie uczyniono,

ale wręcz dopuszczono do przedstawienia operatu szacunkowego, który opisywał nieruchomości nieadekwatnie do sytuacji (która wynikała m. in. wprost z zapisów Książki Obiektu Budowlanego). Zaniechania działań remontowych, nie sporządzanie nawet przeglądów technicznych w budynku w takim stanie degradacji było rażące. Opinia biegłej sądowej wykazała więc bezprawność kontraktową. Na marginesie dostrzec należy, iż pod pojęciem skutków niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania należy rozumieć wszystkie konsekwencje wynikające dla dłużnika z faktu wystąpienia zdarzenia prawnego,

za które ponosi on odpowiedzialność. Stąd też pojęcie odpowiedzialności kontraktowej zawiera w sobie także odpowiedzialność z tytułu rękojmi (F. Zoll, System Prawa Prywatnego, t. 6, 2014, s. 1031–1032 i 1098 oraz 1153–1154 oraz 189, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 06.03.1998 r., sygn. akt III CKN 405/97, wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 19.12.2012 r., sygn. akt I ACa 1207/12). Natomiast w niniejszej sprawie udowodnione zostało nie tylko istnienie wady uzasadniającej reżim odpowiedzialności z tytułu rękojmi, ale i nienależyte wykonanie zobowiązania przez sprzedawcę; doszło do naruszenia więzi kontraktowej na skutek okoliczności obciążających sprzedającego – to uzasadnia odpowiedzialność pozwanego także na zasadach ogólnych (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25.08.2004 r., sygn. akt IV CK 601/03, z dnia 07.07.2000 r., sygn. akt III CKN 889/98).

Konsekwencją tej bezprawności kontraktowej było wystąpienie szkody w majątku powodów. Było to nie tylko wydatkowanie ceny na zakup nieruchomości nie nadającej się użytkowania (obecnie zakwalifikowanej do rozbiórki), ale i poniesienie kosztów remontów i nakładów na rzecz zupełnie wadliwą. Nie ulega wątpliwości, że szkoda ta jest bezpośrednim następstwem zaniechań drugiej strony kontraktu. Biegła wprost wskazała, iż wady obiektu, jego stopień zużycia, nie kwalifikują budynku do podjęcia działań do ich usunięcia, a do rozbiórki. Wykonane remonty miały głównie na celu zabezpieczenia budynku przed awarią, nie zwiększyły jednak wartości użytkowej budynku i nie spowodowały trwałej poprawy stanu technicznego budynku. Natomiast roboty remontowe wykonane przez powodów w samym lokalu nie wykraczały ponad średni standard, nakłady na ich wykonanie były konieczne, żeby doprowadzić lokal do stanu użytkowania. Pomimo poniesionych nakładów lokal nie nadaje się do użytkowania, ze względu na zagrożenie katastrofą budowlaną budynku.

To świadczy o szkodzie w majątku powodów, którzy ponieśli wydatki celem dostawania lokalu do potrzeb mieszkalnych, a nadto – jako współwłaściciele całego budynku zmuszeni byli ponieść wydatki związane z ratowaniem całego budynku. Wszystko to jednak zostało zaprzepaszczone – stan degradacji obiektu uniemożliwił poprawę jego stanu technicznego.

Pojęcie szkody na tle art. 471 k.c. obejmuje zarówno szkodę rzeczywistą (*damum emergens*), jak i utracone korzyści (*lucrum cessans*).

Prawo jednak nie przewiduje kompensacji szkody ewentualnej (czyli utraty pewnej szansy uzyskania korzyści), w odróżnieniu od szkody hipotetycznej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 17.1.2001 r., sygn. akt I ACA 1094/00). Ponieważ jednak w tym zakresie żądanie zostało ostatecznie cofnięte ze zrzeczeniem się roszczenia (objęta pozwem kwota została określona na 90.000 zł) i nigdy nie zostało objęte właściwym postępowaniem dowodowym, nie ma potrzeby głębszej analizy tego zagadnienia.

W odniesieniu do wydatków, które ostatecznie były dochodzone po cofnięciu części powództwa, pozostały kwoty nakładów na lokal zmniejszone do wartości uwzględniających stopień zużycia (powodowie korzystali z nakładów, zamieszkując przez cały czas w lokalu). Z tego tytułu wskazano kwotę 27.868 zł. Jest to kwota potwierdzona opinią biegłej sądowej.

Natomiast wydatki na części wspólne poniesione przez powodów jako współwłaściciele budynku zostały udokumentowane i pozostawały poza sporem.

Ich suma wyraża się kwotą 4.370 zł.

Obie te kwoty (z tytułu nakładów na lokal była to dokładnie kwota 27.867,99 zł) wraz z ceną zakupu – 13.800 zł – stanowiły szkodę w majątku powodów powodowaną zakupem lokalu od pozwanej Agencji wyrażoną łączną kwotą 46.037,99 zł. Jednak przed zakończeniem postępowania szkoda ta uległa częściowej kompensacji – sprzedaż wadliwego lokalu za cenę 40.000 zł spowodowała powrót do sytuacji sprzed zawarcia umowy z kompensacją poniesionych wydatków do wysokości 40.000 zł. To oznacza stratę w majątku powodów w wysokości 6.037,99 zł. Należy bowiem mieć na uwadze, iż szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem majątkowym a tym stanem, który zaistniałby, gdyby nie nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11.07.1957 r., sygn. akt II CR 304/57, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22.11.1963 r., sygn. akt III PO 31/63). Określanie szkody metodą dyferencyjną, określaną jako teoria różnicy dopuszczona została zarówno w doktrynie (T. Dybowski, System PrCyw, t. III, cz. 1, s. 218; A. Sienkiewicz, Pojęcie i rodzaje szkody, s. 64; K. Zagrobelny, Gniewek, Komentarz KC, 2006, s. 541), jak i w orzecznictwie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11.10.2001 r., sygn. akt II CKN 578/99). Jest to różnica między wartością faktycznie istniejącego majątku poszkodowanego a wartością majątku, który istniałby, gdyby nie naruszono pewnych praw lub dóbr poszkodowanego i w konsekwencji nie wyrządzono by szkody.

Dokonując powyższą metodą analizy ostatecznie dochodzonych roszczeń: nakładów na rzecz wspólną i lokal, to zostały one skompensowane w zasadniczej części ceną uzyskaną ze sprzedaży lokalu. Na takich warunkach powodowie zgodzili się na częściową kompensatę własnej straty (podjęli decyzję o rezygnacji z roszczeń z tytułu rękojmi, cofnęli oświadczenie o odstąpieniu od umowy oraz wyrazili zgodę na cenę w wysokości 40.000 zł, pomimo oszacowania wartości nieruchomości na wyższą kwotę). Pomimo rezygnacji z odstąpienia od umowy wyzbyli się prawa własności w inny sposób – poprzez sprzedaż na rzecz innego podmiotu i uzyskując do swojego majątku określone przysporzenie. Nadto, jednym z warunków tej sprzedaży była propozycja pozyskania przez nich prawa najmu innego lokalu (powód zrzekł się tego prawa). Wszystkie te elementy winny zostać wzięte pod uwagę przy rozpatrywaniu wysokości po niesionej przez nich ostatecznie szkody.

W ocenie Sądu szkoda winna być wyliczona poprzez sumę poniesionych przez nich kosztów: ceny – 13.800 zł, nakładów i wydatków na nieruchomość wspólną – 4.370 zł, nakładów na lokal – 27.867,99 zł (jak wskazano powyżej szkoda ewentualna określona na 90.000 zł nie podlega kompensacji w myśl prawa), pomniejszoną o uzyskaną korzyść ze sprzedaży wadliwej rzeczy – 40.000 zł.

Z tych względów, Sąd zasądził kwotę 6.037,99 zł oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

Podstawę orzeczenia o odsetkach stanowił art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c.

Jak wskazano w stanie faktycznym, zawezwanie do próby ugodowej opiewające na wyższe kwoty, zostało doręczone pozwanemu w dniu 18 stycznia 2012 roku. Z tych względów naliczanie odsetek od daty 1 lutego 2012 roku należało uznać za zasadne.

W dniu zamknięcia rozprawy Sąd uwzględnił zmianę stanu prawnego w zakresie prawa materialnego wynikającą z art. 2 w zw. z art. 56 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U.

z 2015 r., poz. 1830), która nadała art. 481 § 2 k.c. od dnia 1 stycznia 2016 r. następujące brzmienie: „Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych. Jednakże gdy wierzytelność jest oprocentowana według stopy wyższej, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy”. Przepis ten określa zatem nową kategorię odsetek ustawowych za opóźnienie naliczanych według innej stopy niż inne odsetki

ustawowe (art. 359 § 2 k.c.). Zgodnie z art. 56 ustawy nowelizującej, do odsetek należnych za okres kończący się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

Z tej przyczyny, rozstrzygnięcie o odsetkach ustawowych (w tej sprawie służących wynagrodzeniu opóźnienia dłużnika) wymagało rozróżnienia okresów naliczania odsetek według innych stóp przed i po dniu 1 stycznia 2016 r.

W pozostałej części – co do kwoty 114.249,62 zł (kwota 146.487,62 zł, określona pismem z dnia 10 października 2016 roku, pomniejszona o kwotę dochodzoną po cofnięciu powództwa – 32.238 zł) powództwo zostało cofnięte ze zrzeczeniem się roszczenia.

Zgodnie z art. 203 § k.p.c., pozew połączony ze zrzeczeniem się roszczenia może zostać cofnięty aż do wydania wyroku. W takiej sytuacji nie jest wymagana zgoda pozwanego na cofnięcie powództwa.

W ocenie Sądu, cofnięcie powództwa w niniejszej sprawie nie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego, ani nie zmierza do obejścia prawa – jest dopuszczalne w świetle art. 203 § 4 k.p.c.; jest uwarunkowane treścią porozumień, jakie powodowie zawarli zmierzając do sprzedaży lokalu.

Mając powyższe na uwadze Sąd, na podstawie art. 355 kpc, umorzył w tym zakresie postępowanie w sprawie.

Strona powodowa ostała się ze swoim roszczeniem blisko w 30 % (w ocenie Sądu roszczenie o zwrot ceny w kwocie 13.800 zł było zasadne, a cofnięcie powództwa było powodowane pozyskaniem kwoty ze sprzedaży lokalu).

W takim procencie powodowie winni ponieść koszty sądowe i koszty procesu. Jednak na podstawie art. 102 k.p.c., Sąd odstąpił od obciążania powodów tym obowiązkiem.

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy: „zastosowanie przez Sąd art. 102 k.p.c. powinno być oceniane w całokształcie okoliczności, które by uzasadniały odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu. Do kręgu tych okoliczności zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i fakty leżące na zewnątrz procesu zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego (sytuacji życiowej). Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego” (postanowienie Sądu Najwyższego z 14.01.1974 r., sygn. akt II CZ 223/73).

W niniejszej sprawie Sąd uznał, że ze względów słusznościowych obciążenie pozwanych kosztami procesu stanowiłoby dla nich nadmierne obciążenie.

Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że sytuacja życiowa powodów była ciężka. Zdecydowali się na zakup lokalu do kapitalnego remontu, aby wyremontować go własnym sumptem, z uwagi na jego cenę. Małżonkowie są osobami bezrobotnymi, a umowa będąca przedmiotem niniejszego procesu miała im zagwarantować miejsce zamieszkania dla rodziny.

Już z tych względów Sąd uznał, iż w niniejszej sprawie opisana sytuacja rodzinna

i majątkowa uzasadniają odstąpienie od zasad ogólnych i nie obciążanie kosztami procesu.

Wpływ na treść orzeczenia o kosztach miały także kwestie natury procesowej.

W niniejszej sprawie stan faktyczny świadczył o zasadności większości roszczeń powodów. Oddalenie powództwa w części powodowane jest wynikiem sytuacji pozaprocesowej – dążenia powodów do możliwie najszybszego uzyskania miejsca zamieszkania (aktualnie budynek, w którym jest lokal nadaje się do rozbiórki). Roszczenia powodów co do zasady było słuszne. Mając dodatkowo na uwadze wykazane w opinii biegłej zaniechania po stronie podmiotu silniejszego, stan zaniedbań oraz dopuszczenie do sprzedaży lokalu w budynku, którego degradacja kwalifikuje go do rozbiórki, zasady słuszności nie uzasadniają zwrotu kosztów na jego rzecz.

Nie bez znaczenia pozostaje również okoliczność, iż powód korzystał ze stałej obsługi prawnej i w związku z tym nie poniósł odrębnych nakładów na prowadzenie procesu (uzasadnienie orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 1971 r., sygn. akt

I PZ 17/71, publ. OSNCP z 1971 r., Nr 12, poz. 222, z dnia 22 listopada 1972, II CR 458/72, publ. OSNCP z 1973 r., Nr 7-8, poz. 139, z dnia 6 grudnia 1973 r., sygn. akt I PR 456/73, publ. OSNCP z 1974 r., Nr 9/74, poz. 154, postanowienie Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 22.08.1997 r., sygn. akt I ACz 323/97, publ. OSP 1998 r., Nr 1, poz. 9).

Mając na uwadze powyższe, w przedmiocie kosztów obciążających powodów orzeczono jak w pkt 4 wyroku.

Podstawę orzeczenia o wynagrodzeniu pełnomocnika z urzędu ustanowionego dla powodów stanowił § 6 pkt 6 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu z dnia 28 września 2002 r., tj. z dnia 25 lutego 2013 r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 461). Zgodnie bowiem z § 22 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu z dnia 3 października 2016 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 1714) Do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia stosuje się przepisy dotychczasowe do czasu zakończenia postępowania w danej instancji.

Kwota wynagrodzenia została powiększona o podatek VAT.

Z uwagi na zwolnienie powodów z obowiązku zwrotu kosztów sądowych oraz kosztów należnych stronie przeciwnej, Sąd nakazał wypłatę wynagrodzenia z funduszy Skarbu Państwa.

W odniesieniu do kosztów sądowych poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa – Sąd Okręgowy w Łodzi, to po zsumowaniu wyniosły one łącznie 11.037,97 zł (opłata od pozwu 7.325 zł, wynagrodzenia biegłej 1.328,73 zł, 1.484,24 zł, 900 zł). Strony winny uiścić je proporcjonalnie do wyniku postępowania (30 % pozwany i 70 % powodowie). Jak wyjaśniono powyżej, powodowie zostali zwolnieni także od kosztów sądowych. Część obciążająca pozwanego wyniosła natomiast proporcjonalnie 3.311,40 zł. W toku postępowania pozwany uiścił kwotę 900 zł w dwóch zaliczkach 500 i 400 zł. Z tego powodu pozwany został obciążony obowiązkiem uiszczenia kwoty 2.411,40 zł na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi.

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełn. powodów.