

Sygn. akt *I AGa 367/18*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 października 2019 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Bogdan Wysocki

Sędziowie: Małgorzata Kaźmierczak

Ewa Staniszevska (spr.)

Protokolant: prot. Halszka Mróz

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2019 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) *Sp. z o.o. w W.*

przeciwko (...) *Sp. z o.o. w P.*, (...) *Sp. z o.o. w P.*

**o zapłatę**

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 26 marca 2018 r. sygn. akt IX GC 1296/15

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda na rzecz każdego z pozwanych 19.032,19 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Małgorzata Kaźmierczak Bogdan Wysocki Ewa Staniszevska

Sygn. akt I AGa 367/18

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 25 listopada 2015r. powód – (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. domagał się zasądzenia na swoją rzecz solidarnie od pozwanych – (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. (dalej także jako „powzany ad. 1”) i (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. (dalej także jako „powzany ad. 2”) kwoty 14.191.029 zł wraz z ustawowymi odsetkami od daty wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Strona powodowa podała, że na poniesioną przez niego szkodę składają się następujące kwoty:

- 842.497,70 zł – tytułem kosztów poniesionych w związku z koniecznością wzmocnienia gruntu „palowania” pod budynkiem D, tj. usunięcia wody w zakupionej nieruchomości wraz z nakładami,

- 295.000 zł – tytułem kosztów sporządzenia dokumentacji wykonawczej budynków D, E, F,
- 1.530.688,71 zł – tytułem kosztów odsetek od zaległych płatności na rzecz (...) S.A. oraz z tytułu odsetek od pożyczki udzielonej przez (...) S.A.,
- 450.082,66 zł – tytułem kosztów odsetek karnych, umownych opłat i prowizji od udzielonego przez (...) S.A. kredytu,
- 129.389,36 zł – tytułem kosztów utrzymania mieszkań w budynkach D i E w okresie od 22 września 2014r. do 26 maja 2015r.,
- 79.174,37 zł – tytułem odsetek karnych i kosztów egzekucji prowadzonej przez III Urząd Skarbowy (...) w W. oraz ZUS w okresie od 22 września 2014r. do 26 maja 2015r.
- 10.864.196 zł – tytułem utraconych korzyści w związku z koniecznością sprzedaży działki pod budynek F położonej przy ul. (...) w P. oraz z powodu konieczności sprzedaży działki (...) położonej przy ul. (...) w P. i tym samym uniemożliwienia uzyskania przychodu z realizacji inwestycji.

Pismem z dnia 21 marca 2016r. pozwani złożyli odpowiedź na pozew, w której wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie solidarnie od powoda na rzecz każdego z pozwanych zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 26 marca 2018r. Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanych zwrot kosztów procesu.

W uzasadnieniu wyroku Sąd powołał się na następujące ustalenia faktyczne i wnioski prawne.

Powód – (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. prowadzi działalność gospodarczą wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem (...). Prezesem zarządu, a także współnikiem powodowej spółki jest T. G..

Pozwany ad. 1 – (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. prowadzi działalność gospodarczą wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem (...).

Pozwany ad. 2 – (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. prowadzi działalność gospodarczą wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem (...).

Pozwane spółki są powiązane osobowo. G. D. pełni funkcję członka zarządu w obu pozwanych spółkach.

Do października 2011r. T. G. pozostawał współnikiem (...) sp. z o.o., a ponadto do kwietnia 2011r. pełnił on funkcję członka zarządu tej spółki.

W 2006r. pozwany ad. 1 zawarł z R. R. umowę, na mocy której zlecił temu ostatniemu opracowanie dokumentacji projektowej, budowlano-wykonawczej wraz z niezbędnymi uzgodnieniami dla zespołu budynków mieszkalnych, wielorodzinnych w P., przy ul. (...). Ponadto w ramach umowy R. R. zobowiązał się do przygotowania i złożenia wniosku o pozwolenie na budowę.

R. R. wykonał wyżej wskazany projekt budowlany, który został zatwierdzony decyzją nr (...), udzielającą pozwolenie na budowę.

Wobec powyższego pozwany ad. 1 przystąpił do budowy wspomnianych budynków mieszkalnych. W ramach realizacji omawianej inwestycji pozwany ad. 1 zlecił (...) S.A. w O. wykonanie wzmocnienia podłoża gruntowego pod fundamentami budynku mieszkalnego D, który stanąć miał przy ul. (...) w P.. Wzmocnienie to wykonano za pomocą betonowych kolumn K. IR.

W dniu 02 stycznia 2008r. pozwany ad. 1 zawarł z (...) spółką z o.o. w W. umowę o współpracy, na podstawie której pozwany ad. 1 zlecił (...) sp. z o.o. wykonanie m. in.:

- usług doradztwa technicznego i gospodarczego,
- obsługi organizacyjnej i formalnoprawnej przedsiębiorstwa pozwanego ad. 1,
- analiz finansowych, doradztwa finansowo-ekonomicznego, budżetów i wniosków kredytowych,
- opracowań założeń biznesowych nowych przedsięwzięć i ocen ich efektywności w czasie.

Przedmiotową umowę w imieniu (...) sp. z o.o. podpisał T. G., który pełnił funkcję prezesa zarządu tej spółki.

T. G. z ramienia (...) sp. z o.o., a także z racji pełnienia funkcji członka zarządu pozwanego ad. 1 nadzorował realizację inwestycji w P., w szczególności kontaktował się z projektantem i nadzorował realizację robót, uczestniczył w spotkaniach na budowie.

Na początku 2010r. ówcześni członkowie zarządu pozwanego ad. 1 tj. D. B. i G. D., dowiedzieli się, że T. G. jako osoba fizyczna nabył nieruchomości graniczącą z nieruchomościami przy ul. (...) w P., której transakcje zakupu negocjował pozwany ad. 1.

Powyższe zachowanie T. G. zostało uznane jak działanie na szkodę spółki (...) sp. z o.o. i w związku z tym Zgromadzenie Wspólników pozwanego ad. 1 w kwietniu 2010r. odwołało T. G. z pełnienia funkcji członka zarządu tej spółki.

Pomimo odwołania z funkcji członka zarządu T. G. często przebywał w biurze sprzedaży oraz na terenie realizowanej w P. inwestycji.

W związku z zaistniałą sytuacją wspólnicy pozwanego ad. 1 negocjowali możliwości wystąpienia ze spółki (...) lub (...) sp. z o.o.

W drugiej połowie 2010r. pozwany ad. 1 rozważał wybudowanie budynku „D” na inwestycji w P. o większej powierzchni użytkowej, niż wskazana w pozwoleniu na budowę i w związku z tym w dniu 16 listopada 2010r. zlecił E. M. (1) przygotowanie dokumentów niezbędnych do wystąpienia o uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przygotowanie projektu budowlanego zamiennego, opracowanie dokumentacji budowlano-wykonawczej wraz z niezbędnymi uzgodnieniami dla kompleksu budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych jako (...) w P. przy ul. (...).

Przy wykonywaniu przedmiotu wyżej wskazanej umowy E. M. (1) pod koniec 2010r. lub na początku 2011r. zauważyła, że projekt wykonanego palowania pozostawał niezgodny z projektem zagospodarowania terenu. Palowanie było przesunięte w stosunku do projektu zagospodarowania terenu.

O powyższej okoliczności E. M. (1) niezwłocznie zawiadomiła D. B., który ówczesnie sprawował funkcję członka zarządu pozwanego ad. 1. Ponadto po wykryciu wady odbyło się spotkanie w biurze sprzedaży pozwanego ad. 1 mieszczącym się w P., w którym uczestniczyła E. M. (1) oraz D. B., w trakcie spotkania dołączył do niego T. G.. Na wspomnianym spotkaniu podjęto dyskusję dotyczącą kwestii przesunięcia palowania.

Następnie D. B. wezwał do biura pozwanego ad. 1 D. W. – geodetę, który wykonywał wytyczenie geodezyjne budynku D i poinformował go o błędzie w wytyczeniu geodezyjnym.

Okoliczność wykonania nieprawidłowego palowania była powszechnie znana wśród pracowników pozwanego ad. 1 oraz (...) sp. z o.o. – wykonawcy inwestycji.

Pismem z dnia 20 kwietnia 2011r. zarząd pozwanego ad. 1 poinformował T. G., że nie ma on uprawnień do przebywania na terenie budowy oraz biur spółki, z uwagi na zaistniały konflikt interesów.

Wobec stwierdzonej nieprawidłowości wykonania dokumentacji, pozwany ad. 1 zwrócił się do R. R. o sporządzenie projektu uwzględniającego przesunięte palowanie. Dokumentacja taka nie została jednak sporządzona.

W dniu 13 września 2011r. pozwany ad. 1 zawarł z T. G. i M. G. przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości oraz przedwstępną umowę sprzedaży udziałów we własności nieruchomości. W oparciu o postanowienia umowy pozwany (...) sp. z o.o. zobowiązał się sprzedać małżonkom T. G. i M. G., bądź wskazanej przez nich osobie trzeciej, za cenę w kwocie 12. 484.500 zł nieruchomości położone w P. przy ul. (...), stanowiące działki oznaczone numerami ewidencyjnymi:

- 300 – o powierzchni 3.954 m<sup>2</sup>, w obrębie 22, objętą księgą wieczystą KW nr (...),

- 301 – o powierzchni 4.085 m<sup>2</sup>, w obrębie 22, objętą księgą wieczystą KW nr (...),

- 304 – o powierzchni 4.945 m<sup>2</sup>, objętą księgą wieczystą KW nr (...), a ponadto swoje udziały we współwłasności nieruchomości położonych w P., przy ulicy (...), wynoszące: 196/325 części niezabudowanej działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 5.267 m<sup>2</sup>, objętej księgą wieczystą KW nr (...) części nieruchomości niezabudowanej działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), o powierzchni 17.289 m<sup>2</sup>, objętej księgą wieczystą KW nr (...).

Małżonkowie T. G. i M. G. zobowiązali się wyżej opisane nieruchomości oraz udziały we współwłasności nieruchomości – za wymienioną cenę 12.484.500 zł nabyć, bądź wskazać osobę trzecią uprawnioną do nabycia.

Strony postanowiły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie 40 dni od podpisania umowy przedwstępnej.

W dniu 30 września 2011r. projektant A. K. sporządził notatkę skierowaną do P. P. – inspektora nadzoru, w której w związku z przesunięciem o około 2,5 metra kolumn wzmocnienia podłoża gruntowego, wskazał dwa warianty dalszego kontynuowania budowy budynku „D”. Pierwszy sposób polegał na zmianie płyty fundamentowej, bez potrzeby dodatkowych kolumn, zaś drugi na pozostawieniu płyty fundamentowej i zastosowaniu dodatkowych kolumn.

Jako podmiot uprawniony do zawarcia umowy przyrzeczonej T. G. wskazał powodową spółkę.

W konsekwencji powyższego, w dniu 17 października 2011r. pozwany ad. 1 zawarł z powodem dwie umowy sprzedaży nieruchomości, na podstawie których sprzedał na rzecz powoda następujące nieruchomości:

- położoną w P. przy ul. (...), stanowiącą niezabudowaną działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 4.945 m<sup>2</sup>, objętą księgą wieczystą nr KW nr (...),

- położone w P. przy ul. (...), stanowiące działki oznaczone numerami ewidencyjnymi (...) o powierzchni 3.954 m<sup>2</sup> - objętą księgą wieczystą nr KW nr (...) i 301 o powierzchni 4.085 m<sup>2</sup> - objętą księgą wieczystą nr KW nr (...), z przysługujących pozwanemu ad. 1 udziałów we współwłasności nieruchomości położonych w P., przy ul. (...), w działkach gruntów oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...) – udziały wynoszące: 196/325 części niezabudowanej działki oznaczonej numerami ewidencyjnymi (...) o powierzchni 5.267 m<sup>2</sup>, objętej księgą wieczystą KW nr (...) części niezabudowanej działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 17.289 m<sup>2</sup>, objętej księgą wieczystą KW nr (...),

a także nakłady poczynione przez pozwanego ad. 1 na działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) oraz wszelkie prawa i roszczenia związane z tymi nakładami, jak również wartość dokumentacji wynikającej z warunków zabudowy, pozwolenia na budowę, kompletnych projektów i innych nakładów związanych z realizacją budowy, zgodnie z Decyzją

nr (...) zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, a ponadto prawa autorskie wynikające z wyżej powołanych dokumentów.

Ponadto w ramach umowy sprzedaży pozwany ad. 1 przeniósł na powoda wszelkie prawa i roszczenia wynikające z Decyzji nr (...), zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę.

W ramach umów pozwany ad. 1 złożył oświadczenie, w którym wskazał, że nie były mu znane sytuacje faktyczne, szkody środowiskowe, czy też zanieczyszczenia gruntu, których usunięcie mogłoby się stać obowiązkiem nabywcy lub mogłoby mu utrudnić bądź uniemożliwić korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z przeznaczeniem.

Dodatkowo strona powodowa zawarła oświadczenie, iż dokonała weryfikacji poczynionych przez (...) sp. z o.o. nakładów na nieruchomość będącą przedmiotem sprzedaży i nie wносиła w tym zakresie żadnych zastrzeżeń. Ponadto powodowej spółce znana była treść Decyzji nr (...) zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę, a w szczególności stan prawny, na podstawie którego decyzja ta została wydana i w związku z tym spółka również nie wniosła zastrzeżeń.

Ponadto w dniu 17 października 2011r. pozwany ad. 1 zawarł z T. G. umowę przeniesienia własności udziałów, na podstawie której T. G. za wynagrodzeniem w kwocie 4.000.000 zł zbył udziały spółki (...) sp. z o.o. Jednocześnie T. G. zawarł z powodem umowę przejęcia zobowiązania pieniężnego, na podstawie której powód zobowiązał się do przejęcia spełnienia świadczenia pieniężnego pozwanego ad. 1 w stosunku do T. G..

W dniu 31 października 2011r. pozwany ad. 1 udzielił M. G., J. W. i A. M. – wspólnikom powodowej spółki, pożyczki w kwocie 870.000 zł na okres od 15 listopada 2011r. do dnia 31 stycznia 2012r. Stosownie do treści § 3 ust. 2 pożyczkobiorcy zobowiązali się zwrócić kwotę pożyczki wraz z odsetkami w wysokości 8% w skali rocznej, liczonymi od całości kwoty pożyczki.

Powód poręczył za wykonanie powyższego zobowiązania.

W dniach 29 i 30 listopada 2011r. przedstawiciele wykonawcy prac budowlanych, działający na zlecenie pozwanego ad. 1 przekazali M. N. dokumentację projektową, którą pozwany ad. 1 posiadał w związku z inwestycją prowadzoną na nieruchomości przy ul. (...) w P..

M. N. do dnia 30 listopada 2011 r. była pracownikiem pozwanego ad. 1, jednakże w związku z przejęciem inwestycji w P. przez powoda w dniu 10 listopada 2011r. zawarła umowę o pracę z powodową spółką, zastrzegając termin rozpoczęcia pracy na dzień 1 grudnia 2011r.

M. N. po rozpoczęciu pracy u powoda przekazała mu całość dokumentacji projektowej, którą otrzymała od pozwanego ad. 1.

Wykonanie dalszych robót na inwestycji powód zlecił (...) S.A. Ponadto w dniu 08 listopada 2011r. powód zawarł z (...) S.A. umowę pożyczki, na podstawie której ten ostatni udzielił powodowi pożyczki w kwocie 1.500.000 zł na okres od dnia wypłacenia kwoty pożyczki do dnia 10 września 2012r.

Stosownie do § 4 umowy pożyczki, powód zwrócić miał kwotę pożyczki wraz z oprocentowaniem za okres od dnia wydania pożyczki do dnia jej zwrotu w wysokości stopy procentowej wynoszącej 10% w stosunku rocznym.

W piśmie z dnia 15 grudnia 2011r. D. T. – kierownik kontraktu z ramienia (...) S.A. zawiadomił powoda o niewłaściwym wzmocnieniu podłoża gruntowego dla posadowienia budynku „D”. Wskazał, że kolumny stanowiące wzmocnienie podłoża zostały wykonane z przesunięciem około 2,5 m w stosunku do ich właściwej lokalizacji.

Okoliczność ta została potwierdzona przez J. N., pełniącego funkcję inspektora nadzoru.

Ponadto w wiadomości mailowej z dnia 15 grudnia 2011r. T. G. poinformował M. D., że przekazana dokumentacja nie była kompletna, a ponadto nie posiadał dokumentów związanych z błędem posadowienia budynku „D”. Zaznaczył,

że zwrócił się o ich przygotowanie do R. R., który odmówił ich sporządzenia do czasu uregulowania zaległego wynagrodzenia przez pozwanego ad. 1.

W odpowiedzi M. D. przesłała T. G. skan umowy łączącej pozwanego ad. 1 z projektantem i poinformowała, że ten ostatni nie dostarczył dokumentacji wykonawczej dla budynku „F” oraz nie wywiązał się z umowy w zakresie sporządzenia dokumentacji niezbędnej dla uzyskania decyzji zamiennej.

W dniu 2 stycznia 2012r. powód zawarł z R. R. umowę, na podstawie której zlecił temu ostatniemu wykonanie usług projektowych obejmujących wykonanie projektów budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem projektu wykonawczego dla budynków D, E oraz projektu wykonawczego dla budynku F (dz. nr 300, 301 i 304), przy ul. (...) w P., za wynagrodzeniem w kwocie 295.000 zł. Projekt ten miał zostać przygotowany w oparciu o założenia wynikające z uzyskanego pozwolenia na budowę nr 383/PR/06 z dnia 12 października 2006r.

Pismem z dnia 22 lutego 2012r. powód wezwał pozwanego ad. 1 do wydania w terminie 7 dni kompletnej i pozbawionej błędów dokumentacji projektowej umożliwiającej rozpoczęcie inwestycji.

W odpowiedzi pozwany ad. 1, w piśmie z dnia 24 lutego 2012r. poinformował powoda, że całość dokumentacji projektowej została już mu wydana.

Ponadto w dniu 27 marca 2012r. powód zawarł z (...) S.A. aneks nr (...) do umowy o generalne wykonawstwo robót budowlanych nr (...), w oparciu o którą zlecił wykonawcy wykonanie kolumn betonowych IR z oczepami pod fundamentami budynków mieszkalnych oznaczonych jako D i E na inwestycji w P. wraz z wykonaniem robót związanych z przeprojektowaną płytą denną. Wynagrodzenie za wykonanie w/w robót strony umowy o roboty budowlane ustaliły na kwotę 1.718.768,57 zł netto.

Pismem z dnia 15 czerwca 2012r. powód wezwał pozwanego ad. 1 do zapłaty w terminie 7 dni od doręczenia wezwania kwoty 1.272.747,51 zł, tytułem zwrotu kosztów poniesionych na wykonanie nowej dokumentacji projektowej oraz robót dodatkowych związanych z koniecznością wykonania pali i przeprojektowaną płytą denną dla budynku D.

W dniu 18 lipca 2012r. pozwani zawarli umowę, na mocy której pozwany ad. 1 przeniósł na rzecz pozwanego ad. 2 część wierzytelności w wysokości 822.819,30 zł z tytułu umowy pożyczki z dnia 31 października 2012r.

Pismem z dnia 6 sierpnia 2012r. (...) sp. z o.o. zawiadomił powoda o zawarciu powyższej umowy.

Ponadto w dniu 23 lutego 2013r. pozwany ad. 2, na wniosek pożyczkobiorców oraz powoda zawarł z nimi porozumienie, w którym wyraził zgodę aby powód przestał być poręczycielem, a stał się dłużnikiem solidarnym, zobowiązanym do spłaty zobowiązania, w miejsce dotychczasowych dłużników J. K. i A. M..

Po zawarciu powyższego porozumienia powód kilkakrotnie złożył wobec pozwanego ad. 2 oświadczenie o uznaniu zadłużenia z tytułu umowy pożyczki i porozumienia z dnia 23 lutego 2013r.

Następnie pozwany ad. 2 wytoczył przeciwko powodowi powództwo, w ramach którego dochodził zwrotu udzielonej pożyczki. Ponadto pozwany ad. 2 na podstawie wydanego w w/w postępowaniu nakazu zapłaty wniósł o zabezpieczenie swojego roszczenia poprzez ustanowienie hipoteki przymusowej na nieruchomościach należących do powoda.

Po ustanowieniu wspomnianej hipoteki przymusowej na rzecz pozwanego ad. 2 część z podmiotów, z którymi powód zawarł przedwstępne umowy sprzedaży lokali, które wydzielić miał na nieruchomości przy ul. (...) w P. odstąpiła od tych umów, co zobligowało powoda do zwrotu uiszczonych zaliczek.

W okresie od 22 września 2014r. do dnia 26 maja 2015r. z tytułu umowy kredytu inwestorskiego nr (...) z dnia 27 października 2017r. (...) Bank (...) S.A. naliczył powodowi odsetki i opłaty w łącznej kwocie 450.081,66 zł, w tym odsetki umowne w kwocie 131.640,20 zł, odsetki karne w kwocie 317.528,46 zł oraz kwotę 913 zł tytułem opłat i prowizji.

W dniu 26 maja 2015r. powód zbył na rzecz (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w B. m. in.:

- nieruchomość położoną w P. przy ulicy (...), stanowiącą niezabudowaną działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), objętą księgą wieczystą KW nr (...),
- nieruchomość położoną w P. przy ul. (...), stanowiącą niezabudowaną działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym (...)m objętą księgą wieczystą KW nr (...),
- część nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej niezabudowaną działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), objętą księgą wieczystą KW nr (...).

Pismem z dnia 17 września 2015r. powodowa spółka wezwała pozwanego (...) sp. z o.o. do zapłaty odszkodowania w kwocie 12.605.762,70 zł, tytułem naprawienia szkody jaką poniosła w związku z:

- koniecznością pokrycia kosztów wzmocnienia gruntu pod budynkiem D, w związku z jego wcześniejszym nieprawidłowym wykonaniem,
  - koniecznością sporządzenia dokumentacji wykonawczej budynków,
  - koniecznością uiszczenia odsetek od zaległych płatności na rzecz (...) S.A. oraz z tytułu odsetek od pożyczki udzielonej przez (...) S.A.,
  - koniecznością zapłaty na rzecz (...) S.A. odsetek od udzielonego kredytu,
  - koniecznością utrzymania mieszkań w budynkach D i E, zlokalizowanych w P. przy ul. (...), w okresie od 22 września 2014r. do 26 maja 2015r.,
  - nadpłatą dokonaną z tytułu rozliczenia pożyczki zaciągniętej w (...) sp. z o.o.,
  - koniecznością zapłaty akr związanych z niewywiązaniem się z zawartych umów,
  - koniecznością ponoszenia kosztów wynagrodzeń pracowników i funkcjonowania spółki w okresie od 22 września 2014r. do 26 maja 2015r.,
  - koniecznością ponoszenia kosztów odsetek i egzekucji prowadzonych przez Urząd Skarbowy i Zakład Ubezpieczeń Społecznych
- oraz z tytułu traconych korzyści jakie poniósł z powodu konieczności sprzedaży działki pod budynek F, a także działki (...).

Wezwanie to zostało doręczone pozwanemu ad. 2 w dniu 21 września 2015r.

Ponadto pismem z dnia 25 listopada 2015r. powód wezwał każdego z pozwanych do zapłaty w terminie 7 dni, kwoty 14.191.029 zł.

W odpowiedziach na wezwanie pozwani odmówili żądaniu powoda.

Oceniając zgromadzony materiał dowodowy Sąd I instancji m.in. za niewiarygodne Sąd uznał zeznania świadka A. M. i J. K., w zakresie w jakim podali oni, że przed zawarciem umowy sprzedaży z dnia 17 października 2011r. powód nie posiadał wiedzy o wykonaniu niezgodnie z projektem palowania pod budynek „D” i to pomimo tego, że zlecił analizę przekazanej dokumentacji inżynierowi budownictwa, tj. J. N.. Twierdzenia te nie znalazły potwierdzenia w zeznaniach świadka J. N.. Ponadto w ocenie Sądu, mając na uwadze, iż omawiani świadkowie w roku 2011 pełnili funkcję członków zarządu powodowej spółki, ich zeznań nie charakteryzował pełen obiektywizm. Z przeprowadzonego postępowania

dowodowego wyniku, że już na końcu 2010r. bądź początku 2011r. T. G. został poinformowany o wykonaniu palowania niezgodnie z projektem, zatem zdaniem Sądu nie sposób przyjąć, że o tak istotnej kwestii nie poinformował on pozostałych członków zarządu, z którymi konsultować musiał okoliczność kupna tej nieruchomości.

Zeznania świadka M. N. (k. 919-920, 924 akt) Sąd uznał za wiarygodne w całości, albowiem były logiczne, spójne i korespondowały z treścią dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy – świadectwem pracy, protokołami przekazania dokumentów.

Jako wiarygodne w całości Sąd ocenił zeznania świadka D. B. (k. 938-939, 945 akt), albowiem były spontaniczne, jasne i spójne z zeznaniami złożonymi przez świadka E. M. (1) i M. D..

Sąd dał w całości wiarę zeznaniom M. D. (k. 942, 945 akt), gdyż były szczegółowe, jasne i spójne. Ponadto złożone przez M. D. zeznania pozostawały zgodne z zeznaniami D. B., D. W. oraz E. M. (1).

Za prawdziwe w całości Sąd uznał zeznania świadka E. M. (1) (k. 1013-1014, 120 akt), albowiem korespondowały z zeznaniami złożonymi przez D. B. oraz M. D.. Podkreślił, że świadek E. M. (1) nie jest związana z żadną ze stron, wobec czego jej zeznania charakteryzują się wysokim stopniem obiektywizmu. Świadek nie ma bowiem żadnego interesu w korzystnym rozstrzygnięciu na korzyść której ze stron, a zatem i w ewentualnym zeznawaniu nieprawdy. Ponadto zeznania te były spontaniczne, szczegółowe i spójne, zostały złożone w sposób pewny i konsekwentny, bez wahania i zastanawiania się.

Ponadto Sąd nie znalazł podstaw, by kwestionować zeznania świadka P. P. (k. 1014-1015, 1020 akt). Świadek potwierdził, że po stwierdzeniu przez E. M. (1) nieprawidłowego wykonania palowania, informacja o tej okoliczności rozniosła się po całej firmie wykonawcy i była ona powszechnie wiadoma. W przedmiotowym zakresie zeznania świadka znalazły potwierdzenie m. in. w zeznaniach świadka M. D..

Za niewiarygodne w części Sąd uznał zeznania prezesa zarządu powodowej spółki (...) (k. 1015-1017, 1020 akt). Jako nieprawdziwe Sąd ocenił twierdzenia, w których T. G. podał, że o błędzie w palowaniu dowiedział się z pisma U. z dnia 15 grudnia 2011r., czyli po zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości, albowiem pozostawały one sprzeczne m. in. z uznanymi za wiarygodne zeznaniami świadka E. M. (1). W ocenie Sądu za nielogiczne i niespójne z zasadami doświadczenia życiowego byłoby przyjęcie, że T. G. nie został poinformowany o błędzie, który pociągał za sobą konieczność poniesienia tak znaczących kosztów. Zauważył również, że na etapie wykrycia niezgodności palowania tj. na początku 2011r. strony nie rozważały sprzedaży nieruchomości powodowej spółce. Pozwany ad. 1 zatem nie miał podstaw, by kwestię tę przed T. G. ukrywać.

Sąd dał wiarę w całości zeznaniom prezesa zarządu pozwanej spółki (...) (k. 1017-1019, 1020 akt), albowiem były konsekwentne i korespondowały z zeznaniami świadka D. B., M. D. i P. P..

W ustalonych okolicznościach faktycznych Sąd I instancji w pierwszej kolejności zaznaczył, że stosownie do treści art. 369 k.c. zobowiązanie jest solidarne, jeżeli to wynika z ustawy lub z czynności prawnej. Powód nie dochodzi roszczeń wynikających z czynności prawnej, zatem podstawy solidarności pozwanych można by doszukiwać się jedynie w przepisach ustawy. Jednocześnie brak jest podstawy prawnej, która pozwalałaby przyjąć, że pozwani odpowiadają solidarnie wobec powoda. Ponadto w ocenie Sądu brak jest podstaw do uznania, że pozwany ad. 1 ponosił odpowiedzialność za szkodę, którą powód ponieść miał w związku z ustanowieniem hipotek, a także, aby pozwany ad. 2 ponosił odpowiedzialność w zakresie, w jakim powód dochodził zwrotu kosztów poniesionych na skutek rzekomego zatajenia faktu posiadania wady przez przedmiot umowy, bądź nieprzekazania dokumentacji. Sam fakt dokonania cesji wierzytelności między tymi podmiotami oraz okoliczność, że w obu spółkach ta sama osoba pełni funkcję prezesa zarządu, nie stanowi o ich solidarnej odpowiedzialności. Nie ma również uzasadnienia doszukiwanie się między tymi podmiotami odpowiedzialności in solidum.



Zgodnie z art. 556 k.c. sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę fizyczną lub prawną (rękojmia). Ponadto art. 557 § 1 k.c. stanowi, że sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy.

Odnosząc się do zarzutu posiadania przez przedmiot sprzedaży istotnej wady Sąd uznał, że strona pozwana udowodniła, że przed zawarciem umowy sprzedaży powód, a dokładnie pełniący funkcję prezesa zarządu powodowej spółki – (...) wiedział o tym, iż przedmiot sprzedaży posiadał wadę w postaci błędnego wytyczenia geodezyjnego palowania. Powyższe wynika przede wszystkim z zeznań świadka E. M. (1), które Sąd ocenił za w pełni wiarygodne, albowiem osoba ta w żaden sposób nie jest powiązana z żadną ze stron procesu, a zatem nie posiada interesu w korzystnym rozstrzygnięciu procesu dla którejś ze stron i w konsekwencji w zeznawaniu nieprawdy. E. M. (1) zeznała, że na końcu 2010r. lub na początku 2011r. odkryła nieścisłość w protokole z wykonania palowania oraz projekcie zagospodarowania przestrzennego i o okoliczności tej niezwłocznie powiadomiła pozwanego ad. 1. Ponadto, jak wynika z ustaleń Sądu poczynionych na podstawie zeznań E. M. (1), na początku roku 2011r. odbyło się spotkanie w biurze sprzedaży pozwanego ad. 1 w P. między E. M. (1) oraz D. B., w trakcie którego dołączył również T. G., na którym poruszana była kwestia błędnego wykonania palowania. Powyższe zeznania E. M. (2) zgodne pozostawały z zeznaniami świadka D. B.. Powód zatem przed zawarciem umowy sprzedaży posiadał wiedzę o niewłaściwym palowaniu i mimo powyższego zdecydował się na zawarcie umowy kupna tej nieruchomości. Ubocznie tylko zauważył, że niewykluczone jest, że w chwili zawarcia umowy sprzedaży strona powodowa nie zdawała sobie sprawy z wysokości nakładów, jakie będzie musiała poczynić na usunięcie tej wady. Powyższe jednak w żadnym stopniu nie może obciążać strony pozwanej.

Co więcej, jak wynika m. in. z zeznań świadków w osobach P. P. i M. D., po stwierdzeniu błędnego palowania informacja ta rozniosła się wśród pracowników pozwanego ad. 1 i wykonawcy budowy. Powyższe także przeczy twierdzeniom powoda, jakoby pozwany ad. 1 informację tę przed nim podstępnie zataił.

Sąd miał nadto na uwadze, że prezes zarządu powodowej spółki (...) do kwietnia 2010r. pełnił funkcję członka zarządu pozwanego ad. 1, a następnie do października 2011r. był współnikiem pozwanego ad. 1. Wobec powyższego, a także z racji wykonywanej pracy polegającej na doглядaniu inwestycji, T. G. posiadał szeroki dostęp do dokumentacji budowy i stanu faktycznego o budowie. Jeżeli zatem w tym czasie pozwany ad. 1 posiadał wiedzę o błędzie na budowie, to tym samym i T. G. musiał o okoliczności tej wiedzieć. Podkreślił, że jak zgodnie przyznają obie strony, niewłaściwe palowanie było wadą istotną, zatem sprzecznym z zasadami logicznego myślenia i doświadczenia życiowego byłoby przyjęcie, iż pozwany ad. 1 nie powiadomił T. G. o tej okoliczności, tym bardziej, że jak wynika z przeprowadzonego postępowania dowodowego, to T. G. odpowiadał za nadzorowanie tej budowy w czasie, kiedy palowanie zostało wykonane. Ponadto za bezzasadne należało uznać twierdzenia powoda, zgodnie z którymi T. G. – po odwołaniu go z funkcji członka zarządu pozwanego ad. 1 miał utrudniony dostęp do dokumentów tej spółki. Wskazać bowiem trzeba, że przed dniem 17 października 2011r. T. G. był współnikiem pozwanej spółki, miał zatem możliwość wglądu do dokumentacji spółki. Przeprowadzone zaś postępowanie dowodowe nie wykazało, aby pozwany ad. 1 utrudniał T. G. korzystanie z uprawnień przysługujących współnikowi. Okoliczność taka, zdaniem Sądu nie wynika z treści pisma pozwanego ad. 1 z dnia 20 kwietnia 2011r. Treść tego pisma wskazuje bowiem, że przynajmniej do dnia 20 kwietnia 2011r. T. G. regularnie przebywał na terenie budowy oraz w biurze sprzedaży pozwanego ad. 1. Wadę palowania wykryto zaś przed tym dniem, co również potwierdza, że powód o wykryciu tej nieprawidłowości z całą pewnością musiał wiedzieć.

Dodatkowo Sąd wspomniał, że w § 2 ust. 2 umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości T. G. złożył oświadczenie, że jest mu znany stan faktyczny i prawny tej nieruchomości na dzień 13 września 2011r. okoliczność ta dodatkowo potwierdza fakt, że powód o wadzie palowania wiedział.

W zakresie twierdzeń powoda o nieprzekazaniu dotyczących nieprzekazania mu przez pozwanego ad. 1 dokumentacji projektowej, dotyczącej spornej inwestycji, wskazał, że jak wynika z przeprowadzonego postępowania dowodowego pozwany ad. 1 w dniach od 29 do 30 listopada 2011r. wydał M. N. całość posiadanej przez niego dokumentacji. Świadczą o tym dokumenty w postaci protokołów przekazania z dnia 29 i 30 listopada 2011r. (k. 78 i 79 akt) oraz

zeznania świadka M. N. oraz P. P.. Podkreślił, że prawdą jest, że w dniach tych M. N. nie była jeszcze pracownikiem powodowej spółki, jednakże jak wynika z dokumentów załączonych do akt sprawy, wcześniej zawarła ona już umowę o pracę z powodem, w której wskazano termin świadczenia pracy na 01 grudnia 2011r., zatem stronom było wiadome, że od tego dnia M. N. będzie pracownikiem powoda. Co ważniejsze, jak wynika z zeznań świadka M. N., a także J. W., dokumentację tę M. N. przekazała powodowi.

Odnosząc się zaś do zarzutów powoda dotyczących niekompletności tej dokumentacji oraz jej wadliwości w ocenie Sądu zawarta przez strony umowa nie obligowała pozwanego ad. 1 do przeniesienia na powoda prawidłowej dokumentacji, a jedynie do przeniesienia posiadanej przez niego dokumentacji, w oparciu o którą uzyskał pozwolenie na budowę. Powyższe zaś pozwany ad. 1 uczynił. Zaznaczyć przy tym trzeba, że jak już zostało wspomniane, prezes zarządu powodowej spółki – (...) nadzorował wcześniej realizację tej inwestycji, zatem winien posiadać orientację i wiedzę w przedmiocie tego, w jakim zakresie dokumentacja ta została na zlecenie pozwanego ad. 1 wykonana. Ponadto należy zgodzić się z pozwanymi, że w zakresie tym twierdzenia powoda były bardzo lakoniczne. Strona powodowa nie wskazała bowiem, jakich dokładnie dokumentów pozwany ad. 1 miał mu nie przekazać i w związku z czym musiała zlecić ich wykonanie.

Zdaniem Sądu O., stosownie do treści art. 557 § 1 k.c. wiedza powoda o omawianej wadzie nieruchomości przed zawarciem umowy sprzedaży skutkuje ustaniem odpowiedzialności pozwanego ad. 1 za wady fizyczne rzeczy sprzedanej.

Dodatkowo, mając na uwadze podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia, w ocenie Sądu trzeba zgodzić się z pozwanymi, że nawet jeżeli uznać by, że powodowi przysługiwały wobec pozwanego ad. 1 roszczenia z tytułu rękojmi, to uległy one przedawnieniu. Jak wynika z korespondencji mailowej, o błędzie w palowaniu T. G. wiedział już w dniu 15 grudnia 2011 r. i stosownie do treści art. 576 k.c. od tego dnia należałoby liczyć termin przedawnienia roszczeń powoda. Zgodnie z art. 118 k.c. termin przedawnienia dla roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej wynosi trzy lata. Ewentualne roszczenia powoda z tytułu rękojmi, a także z tytułu nienależytego wykonania umowy sprzedaży, uległyby zatem przedawnieniu w dniu 15 grudnia 2014r. Powód złożył pozew w dniu 25 listopada 2015r., a zatem już po upływie terminu przedawnienia.

Odnosząc się do żądania pozwu dotyczącego pokrycia poniesionych strat i utraconych korzyści na skutek ustanowienia hipoteki przymusowej na nieruchomościach należących do powoda Sąd podkreślił, że bezspornym w stanie faktycznym sprawy pozostawało, że pozwanemu ad. 2 przysługiwała wymagalna wierzytelność przeciwko powodowi z tytułu zwrotu pożyczki. Ponadto powód nie kwestionował wysokości wyegzekwowanej od niego kwoty. Uzasadniając swoje roszczenie strona powodowa podała, że pozwany ad. 2 wytoczył przeciwko niemu powództwo, w którym domagał się zwrotu pożyczki, a nadto w toku tego postępowania uzyskał zabezpieczenie swojego roszczenia poprzez ustanowienie hipoteki przymusowej na należących do powoda nieruchomościach, mimo prowadzenia przez strony rozmów dotyczących zawarcia ugody, a także faktu wielokrotnego uznawania zadłużenia przez powoda. Ponadto powód podnosił, że dokonane przez pozwanego zabezpieczenie było nadmierne i nazbyt dla niego uciążliwe.

Sąd stanął na stanowisku, że żądanie powoda w omawianym zakresie nie posiada żadnej podstawy prawnej. Pozwany ad. 2 domagając się zapłaty wymagalnego roszczenia i uzyskując zabezpieczenie przysługującej mu wobec powoda wierzytelności realizował swoje ustawowe uprawnienia, chroniąc swój interes prawny, zgodnie z przepisami prawa i uzgodnieniami stron. Sam fakt, że strony prowadziły rozmowy ugodowe nie może prowadzić do wniosku, że pozwany ad. 2 nie posiadał uprawnień do dochodzenia swojej wymagalnej wierzytelności w toku procesu. Zachowaniu pozwanego nie sposób przypisać winy. Na marginesie tylko Sąd zaznaczył, że w toku procesu prowadzonego z powództwa pozwanego ad. 2 powód mógł wnosić o uchylenie, bądź ograniczenie udzielonego zabezpieczenia, jeżeli uważał, że stanowiło ono dla niego zbyt duże obciążenie. Tak więc i interes powoda był chroniony.

Ponadto w ocenie Sądu sam fakt zbycia wierzytelności przez pozwanego ad. 1 pozwanemu ad. 2 również nie przesądza o odpowiedzialności tych podmiotów. Strona powodowa winna bowiem zwrócić kwotę pożyczki w umownym terminie,

a brak wypełnienia swojego umownego obowiązku spowodował dochodzenie tej wierzytelności od powoda na drodze sądowej i to niezależnie od dokonanej cesji.

Reasumując, mając powyższe na uwadze, Sąd w punkcie I wyroku oddalił powództwo w całości jako bezzasadne.

W punkcie II wyroku Sąd na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności, orzekł o kosztach procesu. Powód przegrał spór w całości, a zatem winien zwrócić pozwanym całość poniesionych przez nich kosztów procesu.

Powyższy wyrok zaskarżył powód zarzucając:

1/ naruszenie prawa materialnego - art. 557 k.c. polegające na jego błędnej wykładni niezgodnej ze stanem faktycznym wynikającym z dowodów zgromadzonych w sprawie poprzez przyjęcie, że pozwana ad.l nie działała w celu podstępnego zatajenia wady przedmiotu sprzedaży, a co za tym idzie poprzez błędne przyjęcie, że powódce nie przysługują roszczenia z tytułu rękojmi;

2/ naruszenie prawa materialnego - art. 6 k.c., polegające na jego błędnej wykładni niezgodnej ze stanem faktycznym wynikającym z dowodów zgromadzonych w sprawie poprzez przyjęcie, że pozwani udowodnili, iż T. G. w dacie zakupu nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) był poinformowany przez pozwaną ad.l o wadach fizycznych przedmiotu sprzedaży polegających na nieprawidłowym wykonaniu palowania;

3/ naruszenie prawa procesowego - art. 233 § 1 k.p.c., polegające na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów zgromadzonych w sprawie poprzez nieuzasadnione przyjęcie i danie wiary wyłącznie zeznaniom świadków pozwanych i brak szczegółowej analizy zeznań świadków strony powodowej w kontekście zebranego materiału dowodowego.

W konsekwencji podnoszonych zarzutów wniósł o:

1/ zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kwoty dochodzonej pozwem zgodnie z żądaniem pozwu,

Ewentualnie

2/ uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania,

3/ zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### ***Sąd Apelacyjny zważył co następuje.***

Apelacja nie zasługiwała na podzielenie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że Sąd Apelacyjny uznał za bezzasadny zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i w istocie także zarzut sprzeczności ustaleń faktycznych z materiałem dowodowym.

Wbrew tym zarzutom dokonana przez Sąd I instancji ocena dowodów nie narusza zasad logiki oraz doświadczenia życiowego, uwzględnia całokształt materiału dowodowego i nie wykracza poza granice dopuszczalnej swobody. Wyprowadzone na jej podstawie ustalenia faktyczne znajdują prawidłowe oparcie w tak przeprowadzonej ocenie dowodów. Doprecyzować je tylko można o niesporne okoliczności, że nakaz zapłaty z powództwa pozwanego (...) sp. z o.o. przeciwko powódce o zapłatę należności z pożyczki został wydany w dniu 1 września 2014r., a wniosek o wpis hipoteki na nieruchomości na powoda na podstawie tego nakazu został złożony w dniu 22 września 2014r. Nadto dodać należy, że do czasu zbycia udziałów przez T. G. 17 października 2011r. w pozwanej spółce z o.o. (...) było dwóch wspólników, w tym T. G., który posiadał 25% udziałów.

Rację należy przyznać skarżącemu gdy podnosi, że z faktów, iż T. G. był do kwietnia 2010r. członkiem zarządu pozwanej a nadto prezesem zarządu spółki z o.o. G., która na podstawie umowy z dnia 2008r. wykonywała określone usługi w związku z budową na przedmiotowej nieruchomości - nie można wyprowadzać wniosku, że z tych przyczyn musiał mieć wiedzę o nieprawidłowościach w palowaniu pod budynkiem D, skoro wada ta została ujawniona dopiero na początku stycznia 2011r. i jej występowanie było dla wszystkich, łącznie z geodetą i projektantem, zaskoczeniem. Nie można też przyjąć, że wiedzy T. G. w przedmiocie przesunięcia położenia pali i fundamentów dowodzi treść umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości i nakładów z tej tylko przyczyny, że zawarte zostały w niej stwierdzenia o znajomości kupującego poczynionych nakładów i stanu fizycznego przedmiotu sprzedaży. Z takich stwierdzeń nie wynika jeszcze, że tym samym znana była kupującemu nieprawidłowość w palowaniu, tym bardziej tylko w zestawieniu z oświadczeniami sprzedającego, w których również brak jakiegokolwiek odniesienia do kwestii palowania.

Te słuszne argumenty skarżącego nie podważały jednak zasadności ustaleń faktycznych poczynionych na podstawie pozostałych dowodów nade wszystko na podstawie dowodów z zeznań świadków, stron i dokumentów.

Wada palowania została ujawniona na początku stycznia 2011r. Nie ma większego znaczenia niemożność ustalenia dokładnej daty tego zdarzenia, istotne jest, że z pewnością nastąpiło to w styczniu 2011r. Chociaż T. G. w kwietniu 2010r. został pozbawiony funkcji członka zarządu, to do 20 kwietnia 2011r. miał swobodny dostęp do budowy i biur pozwanej spółki, z czego aktywnie korzystał. Z treści pisma z dnia 20 kwietnia 2011r. zakazującego mu wstępu na teren budowy, biur i wydawania w obecności pracowników własnych opinii jasno wynika, że właśnie nadmierne zdaniem spółki zainteresowanie T. G. sprawami budowy, było przyczyną jego sporządzenia. Swobody wstępu np. do biur do dnia 20 kwietnia 2011r. dowodzi zresztą wejście do pomieszczenia, w którym odbywało się spotkanie E. M. (1) z J. B., którego przedmiotem był właśnie błąd w położeniu pali.

Nie ma żadnych przekonywujących podstaw do podważania dokonanej przez Sąd I instancji oceny zeznań świadków: E. M. (1), J. B., M. D., M. N. tylko z tej przyczyny, że T. G. nie był oficjalnie zaproszony na spotkanie z E. M. (1) czy inne w przedmiocie ujawnionej wady. Istotne w sprawie było bowiem to, czy T. G. jeszcze przed zawarciem umowy wiedział o wadzie palowania pod budynkiem D, kwestia zaś w jaki sposób się o tym dowiedział nie miała przesądzającego znaczenia. Słusznie przy tym Sąd Okręgowy zauważył, że wada palowania została ujawniona w styczniu 2011r., a więc na długo przed zawarciem umowy z dnia 17 października 2011r. Nie było więc ówczesnie powodów do jej zatajania przed współnikiem – T. G.. Trafnie Sąd I instancji oceniając dowody powołał się także na treść maila T. G. z dnia 15 grudnia 2011r. tj. z dnia, w którym według jego twierdzeń powziął wiadomość o niezgodnych z projektem przesunięciach w palowaniu pod budynkiem D. W mailu tym T. G. dopomina się o dostarczenie dokumentacji, także dokumentów związanych z błędem posadowienia bud.D (przesunięciem pali). Wskazuje, że wcześniej zwrócił się do Studia (...) (firmy projektowej) o przygotowanie i dostarczenie mu kompletu odpowiednich dokumentów jednak spotkał się z odmową. Przedmiotem wymiany korespondencji są wyłącznie kwestie dotyczące dostarczenia wszystkich dokumentów.

Nie sposób przyjąć bez naruszenia zasad logiki i doświadczenia życiowego, że przypadku gdyby T. G. rzeczywiście dowiedział się dopiero w tym dniu o nieprawidłowościach w palowaniu, których usunięcie wymagało znacznych nakładów finansowych i mogło skutkować opóźnieniami w budowie, to nie poświęciłby tej okoliczności żadnej części swej wypowiedzi, nie czyniłby z tego tytułu żadnych zarzutów. Co więcej, z treści maila jasno wynika też jego przekonanie, iż na zamówienie pozwanej spółki (...) przygotowana została wcześniej dokumentacja w przedmiocie rozwiązania błędu posadowienia budynku D (przesunięcia pali). Inaczej nie zwracałby się przecież o jej dostarczenie. Już sama treść tego maila dowodzi więc, że T. G. nie dowiedział się o wadzie palowania w dniu 15 grudnia 2011r., lecz wcześniej.

Przedstawiona w apelacji ocena każdego z dowodów jest przeprowadzona w oderwaniu od pozostałych. Tymczasem Sąd I instancji dokonał wszechstronnej oceny tych dowodów, uwzględniającej należycie stopień ich wzajemnej spójności i zgodności, w powiązaniu z zasadami logiki oraz doświadczenia życiowego.

Jak wyżej już przedstawiano ocenie tej, podobnie jak wyprowadzonym na ich podstawie ustaleniom faktycznym nie można przypisać dowolności.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu I instancji.

W świetle tych ustaleń w pierwszej kolejności wskazać należy, że prawidłowo Sąd Okręgowy uznał za zasadny zarzut przedawnienia roszczenia odszkodowawczego w zakresie odnoszącym się do szkody wynikłej z konieczności poniesienia dodatkowych wydatków na usunięcie błędów w palowaniu pod budynkiem D i to także przy bezkrytycznym przyjęciu wersji powoda, iż wadę tą pozwana spółka (...) przed nim zataiła. Ewentualne podstępne zatajenie wady mogłoby mieć znaczenie jedynie dla ustalenia początkowego biegu przedawnienia. Powód jednak sam podał, że o wadzie dowiedział się w dniu 15 grudnia 2011r. O wysokości szkody z omawianego tytułu wiedział już 2 stycznia 2012r. i 27 marca 2012r. kiedy to zawarł odpowiednie umowy, a najdalej (przyjmując z największą korzyścią dla powoda) w dniu 15 czerwca 2012r. kiedy to wystosował wezwanie do zapłaty odszkodowania w kwocie 1.272.747,51 zł. Tymczasem pozew został złożony w dniu 25 listopada 2015r., tj. po upływie trzyletniego terminu przedawnienia właściwego dla roszczeń związanych z działalnością gospodarczą (art.118 k.c.).

W sprawie nie było jakichkolwiek podstaw do oceny, że skorzystanie przez pozwanych z zarzutu przedawnienia jest sprzeczne z art. 5 k.c. Niezrozumiałe są wręcz podstawy wywodów skarżącego o prowadzonych przez pozwanych negocjacjach ugodowych skoro nic takiego nie wynika z materiału dowodowego. Nie ma żadnego dowodu na to, że którykolwiek z pozwanych uznawał chociażby część roszczeń odszkodowawczych z omawianego tytułu, proponował jakieś wzajemne rozliczenia, wnosił o przedłużenie terminu zapłaty.

Niezależnie od powyższego Sąd Apelacyjny w pełni podziela stanowisko Sądu I instancji, że wobec wiedzy powoda o cechach przedmiotu umów z dnia 17 października 2011r. brak jest podstaw prawnych do uwzględnienia powództwa w tej części. Ewentualne wydatki powoda nie stanowią szkody pozostającej w związku przyczynowym z nienależytym wykonaniem zobowiązania przez pozwanych, wadą przedmiotu sprzedaży czy czynem niedozwolonym.

Sąd Apelacyjny w pełni też podzielił stanowisko Sądu I instancji odnośnie do całkowitej bezzasadności żądań powoda wywodzonych z faktu ustanowienia przez pozwanego spółkę z o.o. (...) hipotek przymusowych w dniu 22 września 2014r. na podstawie nakazu zapłaty z dnia 1 września 2014r.

Skarżący w swych wywodach zdaje się pomijać, że termin wymagalności zwrotu pożyczki upłynął w dniu 31 stycznia 2012r., zaś przelew tej wierzytelności nastąpił dopiero 18 lipca 2012r. a nakaz zapłaty został wydany w dniu 1 września 2014r. tj. ok.6 miesięcy przed upływem terminu przedawnienia. Zdaje się pomijać, że brak jakichkolwiek dowodów na umowną zmianę terminu zwrotu pożyczki czy na istnienie porozumień w przedmiocie jej spłaty po wydaniu nakazu zapłaty.

Nie sposób w ogóle traktować podjętej po upływie 2,6 roku od upływu daty wymagalności zwrotu pożyczki inicjatywy pozwanego (...) w sądowym dochodzeniu swojej należności, a następnie w zabezpieczeniu możliwości jej wyegzekwowania w sposób prawnie przewidziany, w kategoriach nienależytego wykonania zobowiązania czy czynu niedozwolonego. Wpis hipoteki przymusowej mógł mieć wpływ na działalność powoda i poniesienie przez niego szkody, jednak jej powstanie pozostawało w normalnym związku przyczynowym z niewywiązaniem się przez niego z obowiązku zwrotu pożyczki a nie z działaniami pozwanego podjętymi w obronie swoich słusznych praw.

Na końcu tylko dla porządku dodać należy, że Sąd Apelacyjny w pełni też podziela stanowisko Sądu I instancji odnośnie do braku podstaw do przyjęcia odpowiedzialności solidarnej czy i in solidum pozwanych w zakresie całego żądania powoda tylko z tej przyczyny, że w skład zarządu obu spółek wchodzi ta sama osoba. W sprawie brak było podstaw do przypisania spółkom wspólnie popełnionego czynu niedozwolonego.

Z przyczyn wyżej przedstawionych Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. apelację oddalił i na podstawie art.108 § 1 oraz art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 2 pkt. 9 i § 10 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego.

Małgorzata Kaźmierczak Bogdan Wysocki Ewa Staniszevska

--	--	--