

Sygn. akt II Ca 248/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 września 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tomasz Szaj
Sędziowie:	SO Marzenna Ernest SR del. Tomasz Cegłowski (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 września 2016 roku w S.

sprawy z powództwa P. M.

przeciwko Gminie M. S.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 17 listopada 2015 roku, sygn. akt I C 236/14

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanej Gminy M. S. na rzecz powoda P. M. kwotę 1.200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Marzenna Ernest SSO Tomasz Szaj SSR del. Tomasz Cegłowski

Sygn. akt II Ca 248/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 listopada 2015 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie po rozpoznaniu sprawy z powództwa P. M. przeciwko Gminie M. S. o zapłatę:

- w punkcie I zasądził od pozwanej Gminy M. S. na rzecz powoda P. M. kwotę 44.137 zł wraz z odsetkami ustawowymi od następujących kwot: od kwoty 41.137 zł od dnia 26 października 2013 r. do dnia zapłaty, od kwoty 3.000 zł od dnia 19 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty,

- w punkcie II zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 5.624 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

- w punkcie III nakazał pobrać od pozwanej Gminy M. S. na rzecz Skarbu państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – centrum kwotę 2.499 zł 80 gr tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego stanowił następujący stan faktyczny.

Powód P. M., na podstawie umowy sprzedaży z dnia 19 czerwca 2012 roku zawartej w formie aktu notarialnego Rep A numer (...) nabył od pozwanej Gminy M. S. nieruchomość gruntową niezabudowaną, stanowiącą działkę gruntu numer (...) w obrębie ewidencyjnym numer (...), (...), o obszarze 618 m², położoną w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą za numerem (...), za kwotę 94. 414,80 zł brutto. Powyższą cenę osiągnięto w przetargu publicznym, po zaliczeniu na jej poczet uiszczzonego przed przetargiem wadium w wysokości 7 600 zł. Przedmiotowa działka nie była zabudowana, a w planach zagospodarowania przestrzennego miasta S. oznaczona była symbolem Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane. Nadto, do czasu nadania ulicy (...) kategorii drogi publicznej ustanowiono służebność gruntową polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez nieruchomość gruntową składająca się z działek nr (...) obr. 68 śr. oraz działek nr (...) obr. 72 śr. na rzecz każdorazowego właściciela działki gruntu nr (...) obr. 68 śr. położonej w S. przy ul. (...).

Powód nabył powyższą działkę w celu wybudowania na niej domu jednorodzinnego. Teren ten został wcześniej uzbrojony przez Miasto. Przed przystąpieniem do budowy P. M. zlecił badania geologiczne opisywanej działki, aby projektant mógł prawidłowo zaprojektować fundamenty. W oparciu o powyższe, w sierpniu 2012 roku sporządzona została opinia geotechniczna dotycząca przedmiotowej nieruchomości gruntowej. W treści opinii wskazano, że z uwagi na występowanie na gruncie warstwy antropogenicznej sięgającej do głębokości 4,7 metra, co uniemożliwia zabudowę działki w sposób tradycyjny, budynek należy posadzić pośrednio tj. na mikropalach lub studniach zagłębionych w grunty rodzime. Alternatywnie możliwe było wykonanie prac sanacyjnych polegających na wymianie gruntów „nasypanych” na zagęszczanej warstwą poduszkę piaszczysto - żwirową. Przeprowadzenie powyższych czynności związane było jednak z poniesieniem dodatkowych kosztów.

Po zapoznaniu się z treścią opinii, powód przeprowadził wywiad wśród sąsiadów, którzy poinformowali go, iż nabyta przez niego nieruchomość gruntowa, zanim jeszcze został jej właścicielem, została zanieczyszczona przez wykonawców, którzy wcześniej tam pracowali. Przystępując do przetargu sprzedaży przedmiotowej działki, pomimo przeprowadzonych oględzin, powód nie wiedział, że pod warstwą równo ułożonej ziemi znajdują się gruz i śmieci. Przed przystąpieniem do przetargu pozwana Gmina nie proponowała powodowi przeprowadzenia badań geologicznych.

Dopiero w trakcie robót ziemnych przy wykopach okazało się, że wcześniej było tam wyrobisko i był wykorzystywany stamtąd żwir i piasek. W trakcie tych robót wszystkie resztki, pozostałości, odpady betonowe i zielone, folie wsypano do tego dołu. Wobec powyższego na nieruchomości powoda w pierwszej kolejności należało wymienić grunt do poziomu rodzimego, na którym można by było posadzić budynek. Wywieziono cały ten grunt, który był nawieziony do poziomu, na którym można było posadzić budynek i zasypano przywiezioną pospółką. Był to wymieszany żwir z piaskiem i gliną, ze względu na łatwość zagęszczania i przenoszenia obciążeń budynku. Ta wymiana związana była z użyciem ciężkiego sprzętu, wywiezieniem luźnych gruntów, a następnie uzupełnieniem terenu właściwym gruntem, na którym posadziono budynek.

Pismem z dnia 8 sierpnia 2012 roku powód złożył pozwanej oświadczenie o odstąpieniu od umowy nabycia działki z dnia 19 czerwca 2012 roku, zawartej przed notariuszem J. J. w S. i zażądał zwrotu uiszczzonej ceny.

Jednocześnie wskazał, że w przypadku oferowania przez Gminę M. S. zwrotu połowy ceny lub zamiany działki na inną wolną od wad, uzgodnioną z nabywcą, dopuszczalne będzie cofnięcie oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

W odpowiedzi na powyższe pozwana pismem z dnia 28 stycznia 2013 roku uznała oświadczenie o odstąpieniu od umowy za nieskuteczne.

Powód zwrócił się do rzeczoznawcy majątkowego mgr inż. M. S. o określenie dodatkowych kosztów poniesionych przez powoda na wymianę gruntu pod budowę budynku mieszkalnego jednorodzinne z powodu załamania na działce powoda gruntu nasypowego nawieżonego z innych wykopów. Wskazany rzeczoznawca w dniu 12 września 2013 roku sporządził opinię techniczną, w której określił koszt robót dodatkowych przy wymianie gruntu pod budowę fundamentów budynku mieszkalnego przy ul. (...) w S. na kwotę 41.137 zł.

W dniu 24 września 2013 roku za sporządzenie powyższej opinii powodowi wystawiono fakturę VAT nr (...) opiewającą na kwotę 3 000,01 zł brutto którą to kwotę rzeczoznawcy powód uiścił .

Pismem z dnia 16 października 2013 roku pełnomocnik powoda wezwał pozwaną Gminę do zapłaty kwoty 41. 137 złotych tytułem obniżenia ceny z powodu wady działki nr (...) nabytej przez powoda - w terminie 7 dni od otrzymania wezwania pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego .

W piśmie z dnia 30 października 2013 roku pozwana podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie odmawiając obniżenia ceny sprzedaży spornej nieruchomości.

Wartość rynkowa działki budowlanej nr (...) obręb (...) Ś. o powierzchni 618 m² położonej w S. przy ul. (...) w stanie wolnym od wad na dzień wyceny wynosi 98. 550 zł. Działka nabyta przez powoda obciążona była znaczną ukrytą wadą fizyczną w postaci wyrobiska zasypanego odpadami budowlanymi oraz innymi odpadami o znacznej głębokości. Taki stan spowodował komplikacje w procesie budowlanym wymuszając dodatkowe nieprzewidziane roboty znacznie podrażające koszty budowy oraz przedłużenie w czasie całego cyklu budowlanego. Wartość rynkowa działki numer (...) dotkniętej wadą na dzień wyceny wynosi 83.000 zł, różnica wartości wynosi 15. 550 zł. Wszystkie prace gruntowe wykonane przez P. M. na przedmiotowej nieruchomości były robotami koniecznymi i niezbędnymi dla potrzeby kontynuacji rozpoczętego procesu inwestycyjnego. Wartość koniecznych robót przywracających użyteczność gruntu wynosi kwotę 57.200 zł. Z uwagi na występującą wadę gruntu / grunty nasypowe niebudowlane / podłoże w takim stanie nie kwalifikowało się pod budowę .

W oparciu o tak powyżej ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał powództwo za uzasadnione w całości.

Sąd Rejonowy poniósł, że w niniejszej sprawie powód P. M. domagał się zasądzenia na jego rzecz od pozwanej Gminy kwoty 44. 137 zł wraz z odsetkami tytułem kosztów stanowiących równowartość szkody majątkowej, jaką powód doznał w związku z nabyciem od pozwanej nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ul. (...), a dotkniętej istotnymi wadami fizycznymi – ukrytymi i zamaskowanymi.

Strona pozwana zakwestionowała tak skonstruowane powództwo zarówno co do zasady, jak i też do jego wysokości, wskazując, że powód wielokrotnie składał oświadczenia, iż zarówno stan faktyczny jak i prawny nieruchomości jest mu znany. Pozwana zaprzeczyła również, że powyższa nieruchomość była obciążona wadą fizyczną zmniejszającą jej wartość bądź użyteczność ze względu na cel w umowie przeznaczony, nie miała właściwości o których pozwana zapewniła powoda bądź została wydana w stanie niepełnym. W ocenie pozwanej powód nie tylko nie wykazał nienależytego wykonania zobowiązania po stronie pozwanej, lecz również, iż jego szkoda związana jest z zachowaniem pozwanego. Pozwana zakwestionowała również sam fakt poniesienia szkody przez powoda.

Sąd Rejonowy wskazał na treść art. 566 k.c., zgodnie z którym jeżeli z powodu wady fizycznej rzeczy sprzedanej kupujący odstępuje od umowy albo żąda obniżenia ceny, może on żądać naprawienia szkody poniesionej wskutek istnienia wady, 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 (§1); Przepisy powyższe stosuje się odpowiednio, gdy kupujący żąda dostarczenia rzeczy wolnych od wad zamiast rzeczy wadliwych albo usunięcia wady przez sprzedawcę (§2).

Z kolei pojęcie wady fizycznej rzeczy uregulowane zostało w treści art. 556 §1 k.c. Przepis ten stanowi, że sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niezupełnym (rękojnia za wady fizyczne). Stosownie do art. 563 §1 k.c. kupujący traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia, a w wypadku gdy zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności mógł ją wykryć. Zgodnie zaś z 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.

Dalej Sąd I instancji podkreślił, że nawet utrata uprawnień z tytułu rękojmi na skutek upływu terminów przewidzianych w art. 568 k.c. nie powoduje utraty roszczeń odszkodowawczych na ogólnych zasadach odpowiedzialności dłużnika za nienależyte wykonanie zobowiązania (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 stycznia 2008 r., VI ACa 1348/06, LEX nr 446213).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt zawisłej sprawy Sąd Rejonowy wskazał, że zgromadzony w toku przeprowadzonego postępowania materiał dowodowy nie pozostawiał wątpliwości co do tego, że sprzedana przez pozwaną Gminę działka gruntu nr (...) obręb (...) Ś. położona w S. przy ul. (...) obarczona była ukrytymi wadami fizycznymi. Ponadto przeprowadzone postępowanie dowodowe w ocenie Sądu Rejonowego wykazało, że ujawnione wady fizyczne na nieruchomości powoda miały charakter wad ukrytych i zamaskowanych, o których istnieniu P. M. nie wiedział w momencie nabycia nieruchomości.

Powołując treść Sąd I instancji podniósł, że odpowiedzialność kontraktowa powstaje, jeżeli spełnione zostaną łącznie następujące przesłanki: 1) niewykonanie bądź nienależyte wykonanie zobowiązania (naruszenie zobowiązania); 2) fakt poniesienia szkody; 3) związek przyczynowy pomiędzy niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem zobowiązania a szkodą. Zgodnie z art. 361 § 1 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Stosownie do art. 361 § 2 k.c. naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy.

Sąd Rejonowy skonstatował, że powód w toku postępowania wykazał wszystkie przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej Gminy. W szczególności powód wykazał, że w związku z nabyciem od pozwanej nieruchomości gruntowej przy ul. (...) poniósł szkodę związaną z dostosowaniem działki do możliwości posadowienia na niej budynku mieszkalnego (...) było jego zamiarem przy nabyciu działki / , oraz że zaistniała szkoda związana była z nienależytym wykonaniem zobowiązania ze strony pozwanej gminy.

W toku postępowania przed Sądem I instancji ustalono, że pozwana Gmina sprzedając powodowi działkę nr (...) nie poinformowała go przed jej nabyciem o istotnej wadzie polegającej na tym, że na przedmiotowej działce znajdowało się wyrobisko utworzone wskutek wybierania ziemi, które zostało następnie wypełnione śmieciami i gruzem z pobliskiej okolicy. Całość zaś została następnie wyrównana i zniwelowana warstwą humusu. Nabycie nieruchomości nastąpiło w drodze przetargu, zaś w ogłoszeniu o przetargu pozwana nie poinformowała powoda o tej okoliczności.

Przy ustaleniu istnienia po stronie powoda braku wiedzy odnośnie wadliwości spornej nieruchomości Sąd Rejonowy w pierwszej kolejności oparł się na zeznaniach zawnioskowanych świadków oraz wyjaśnieniach samego powoda oraz dokumentacją zgromadzoną w aktach. Z powołanych powyżej dowodów jednoznacznie wynika, że zarówno w trakcie trwania postępowania przetargowego, jak również w dacie podpisania umowy sprzedaży, powód nie wiedział o istnieniu ukrytych wad nabywanej nieruchomości. Sąd Rejonowy podkreślił, że powód P. M. nabył sporną działkę w celu wybudowania domu jednorodzinnego. Przed rozpoczęciem budowy zlecił wykonanie opinii geotechnicznej dot. zbadania warunków gruntowo – wodnych w podłożu działki i ich oceny w związku z przewidywanymi pracami projektowymi i budową budynku mieszkalnego. W wyniku przeprowadzonych odwiertów geologicznych stwierdzono,

że na działce występuje warstwa nasypowa o grubości od 0,4 m do 4,7 m, a dopiero poniżej tej warstwy występują grunty nośne. Dopiero po sporządzeniu tejże opinii powód dowiedział się o istniejącej wadzie na jego nieruchomości.

W toku postępowania Sąd Rejonowy nadto przeprowadził dowód z przesłuchania świadków R. F. (1), I. J., M. S. i B. K. na okoliczność wady fizycznej działki nabytej przez powoda. Na rozprawie w dniu 17 czerwca 2014 roku świadek I. J. zeznał „(...) W trakcie robót ziemnych przy wykopach okazało się, że wcześniej było tam urobisko i był wykorzystywany stamtąd żwir i piasek, ponieważ Gmina robiła tam infrastrukturę drogową i chodniki. W trakcie tych robót wszystkie resztki, pozostałości, odpady betonowe i zielone, folie wsypano do tego dołu. Wobec powyższego należało wymienić grunt do poziomu rodzimego, na którym można by było posadowić budynek.”

Z powyższego zdaniem Sądu Rejonowego wynikało, że pozwana miała pełną świadomość tego, że sprzedała powodowi nieruchomość posiadającą istotne wady, których usunięcie naraziło powoda na znaczne dodatkowe koszty. O powyższym świadczą nie tylko przedłożone przez powoda dowody z dokumentów, ale i również zeznania świadków i przesłuchanie samego powoda. Do kwestii tej odniósł się również w sposób jednoznaczny i nie pozostawiający wątpliwości powołany w niniejszej sprawie biegły, który w opinii sądowej znajdującej się na k. 134 – 151 stwierdził, że nabyta przez powoda działka budowlana dotknięta była wadą fizyczną. Wada ta polegała na naruszeniu struktur gruntu w taki sposób, że bez wykonania robót naprawczych praktycznie nie kwalifikowała się do wykorzystania zgodnie z jej przeznaczeniem. Wadą dotknięta była prawie cała powierzchnia działki. Na nieruchomości tej prawdopodobnie prowadzono wcześniej działalność polegającą na wydobywaniu kopalin ze złóż kruszywa. Ponieważ warstwa gruntów antropogenicznych została przykryta ziemią roślinną, która zarosła trawą bez badań geotechnicznych praktycznie nie było możliwości stwierdzenia nieprawidłowości gruntu budowlanego. Biegła nadto wskazała, że ówczesny właściciel spornej działki - pozwana Gmina M. S. musiała wiedzieć o istotnej wadzie tej działki, tj. nieprzydatności jej w takim stanie pod cele zabudowy. Ponieważ wyrobisko zostało zasypane i zamaskowane żaden nabywca, bez wcześniejszego wykonania badań geologicznych, nie był w stanie zorientować się, iż grunt obciążony jest tak poważną wadą.

Z punktu widzenia procesu inwestycyjnego powoda polegającym na zamiarze wybudowania na tym terenie domu jednorodzinnego informacje te należy uznać za niezmiernie istotne, ponieważ gdyby powód wiedział o istniejącej wadzie, to z pewnością nie zdecydowałby się na zakup tej działki. Zresztą przyznał to sam powód, który w trakcie składania przed Sądem wyjaśnień stwierdził „(...) Gdybym wiedział, że ta działka posiada taką wadę fizyczną, to bym jej nie kupił. Wpłaciłem siedem wadiów przetargu i mogłem sobie wybrać działkę, którą chciałem”.

Sąd Rejonowy podzielił stanowisko powoda, który wskazał, iż to pozwana ponosi odpowiedzialność za sprzedaż mu działki dotkniętej bardzo poważną wadą. Co istotne twierdzenia pozwanej, iż nie miała ona wiedzy na temat warunków geotechnicznych sprzedawanej powodowi działki świadczą tylko i wyłącznie o tym, iż pozwana nie dochowała należytej staranności przygotowując się do transakcji, co w konsekwencji naraziło powoda na szkodę majątkową. Wątpliwe przy tym wydają się być twierdzenia pozwanej, iż jakiegokolwiek osoby poza jej wiedzą i zgodą wybierały z działki powoda zwały ziemi, a następnie do tak utworzonego wyrobiska wrzucały śmieci i gruz budowlany. Wskazać bowiem należy, iż pozwana przygotowując się do sprzedaży tejże działki musiała dokonać szeregu czynności związanych m.in. z wytyczeniem jej granic, wyrównaniem terenu, w wyniku czego winna była dostrzec jej stan w chwili wykonywania tych czynności.

W ocenie Sądu Rejonowego chybiony okazał się również zarzut pozwanej, iż powód wielokrotnie składał oświadczenia, w tym pisemne, że znany jest mu stan faktyczny i prawny nabywanej przez niego działki, wobec czego jego roszczenie jest bezzasadne. W odpowiedzi na ten zarzut powód w żaden sposób nie zaprzeczył, iż takie oświadczenia składał, niemniej jednak podniósł, że przed nabyciem działki, powód dokonał oględzin terenu i wówczas działka miała wyrównaną powierzchnię, na której znajdowała się ziemia i nic nie wskazywało na to, że działka może być dotknięta wadą. W ocenie Sądu Rejonowego bezpodstawny okazał się również zarzut pozwanej sprowadzający się do stwierdzenia, że poniesione przez powoda koszty związane z usunięciem nagromadzonej warstwy terenu stanowią zwyczajowo przyjęte koszty związane z budową domu, oraz że nie jest niczym nadzwyczajnym dokonywanie w czasie trwania inwestycji wykopów i wywożenia ziemi. Z powyższym stwierdzeniem nie sposób się w żaden sposób zgodzić.

Ponownie przypomnieć należy, że biegła sądowa w opinii pisemnej jednoznacznie wskazała, że działka nabyta przez powoda obciążona była znaczną wadą fizyczną w postaci wyrobiska zasypanego odpadami budowlanymi oraz innymi odpadami o znacznej głębokości. Taki stan spowodował komplikacje w procesie budowlanym wymuszając dodatkowe nieprzewidziane roboty znacznie podrażające koszty budowy oraz przedłużenie w czasie całego cyklu budowlanego.

Wobec powyższego w ocenie Sądu Rejonowego, powód zmuszony został do poniesienia szeregu dodatkowych kosztów, których nie ponosili chociażby właściciele sąsiadujących z powodem działek. Z powyższego wynika, że zakres prac poczynionych przez powoda w celu przywrócenia de facto stanu pożądanego nabytej przez niego działki nie mieścił się w zakresie zwyczajowo przyjętych kosztów związanych z budową domu, jak to podnosiła strona pozwana.

Kończąc rozważania w tej kwestii Sąd Rejonowy wskazał, że powód nabywając od pozwanej Gminy M. S. sporną nieruchomość zamierzał wybudować na niej dom jednorodzinny przeznaczony na cele mieszkalne, co było zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego. Jednakże w trakcie rozpoczęcia budowy domu okazało się, że powstała na działce powoda warstwa nasypowa nie pozwalała na posadowienie budynku bez uprzedniego wykonania kosztownych prac związanych z wymianą gruntu i utwardzeniem podłoża. Brak informacji ze strony pozwanej Gminy w tym zakresie pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym ze szkodą, jaką doznał powód w wyniku konieczności usunięcia tych wad.

W celu wykazania wysokości poniesionej szkody powód przedłożył prywatną opinię sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego mgr inż. M. S.. Opiniujący we wnioskach do opinii wskazał, że koszt robót dodatkowych przy wymianie gruntu pod budowę fundamentów budynku mieszkalnego przy ul. (...) w S. wynosi 41. 137 zł. Powyższą wycenę obliczono według cen ustalonych z wykonawcą robót i technologii zaakceptowanej przez autorów projektu. W przeprowadzonej na potrzeby niniejszego postępowania opinii biegła sądowa z dziedziny budownictwa i wyceny nieruchomości jednoznacznie wskazała, że wartość rynkowa działki budowlanej nr (...) obręb (...) Ś. o powierzchni 618 m² położonej w S. przy ul. (...) w stanie wolnym od wad na dzień wyceny wynosi 98 550 zł. Wartość rynkowa działki numer (...) dotkniętej wadą na dzień wyceny wynosi 83 000 zł, różnica wartości wynosi 15 550 zł. Wszystkie prace gruntowe wykonane na przedmiotowej nieruchomości były robotami koniecznymi i niezbędnymi dla potrzeby kontynuacji rozpoczętego procesu inwestycyjnego. Wartość koniecznych robót przywracających użyteczność gruntu wynosi kwotę 57. 200 zł.

Mając na uwadze powyższe okoliczności oraz fakt, iż szkoda wyliczona przez biegłą

/ 57.200 zł / przewyższa szkodę żadaną przez powoda / 41.137 zł / Sąd Rejonowy uznał, iż powód wykazał zarówno sam fakt poniesienia szkody, jak i jej wysokość.

W ocenie Sądu Rejonowego w pełni zasadnym jest również przyznanie powodowi odszkodowania w kwocie 3.000 zł, jako zwrotu kosztów związanych z prywatną opinią rzeczoznawcy. Zdaniem Sądu Rejonowego, poniesiony przez powoda wydatek na prywatną opinię rzeczoznawcy stanowi jego szkodę pozostającą w związku z przedmiotowym zdarzeniem. Działanie poszkodowanego, nie mającego specjalistycznej wiedzy z zakresu wyceny nieruchomości, który w postępowaniu przedsądowym zleca wykonanie takiej opinii profesjonalście jest ze wszech miar racjonalne i uzasadnione. Koszt wykonanej opinii wywołuje stratę w majątku poszkodowanego, która pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z zaistniałym zdarzeniem.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Rejonowy uwzględnił żądanie powoda w całości i zasądził dochodzoną przez niego kwotę 44.137 zł, o czym orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

Sąd Rejonowy wskazał, że roszczenie o odsetki znajduje swoje oparcie w treści art. 481 § 1 k.c., który stanowi, iż jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jak zaś wynika z tezy wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2003 r. (II CK 146/02, Lex nr 82271) dłużnik popada w opóźnienie jeśli nie spełnia świadczenia pieniężnego w terminie, w którym stało się ono wymagalne także wtedy, gdy kwestionuje istnienie lub wysokość świadczenia. Data początkowa odsetek

ustawowych od kwoty 44 137 zł została naliczona zgodnie z żądaniem pozwu, a więc : od kwoty 41 137 zł - od dnia 26 października 2013 roku tj. po upływie terminu wskazanego w wezwaniu do zapłaty z dnia 16.10.2013 r , zaś od kwoty 3 .000 zł – od dnia wniesienia pozwu tj. 19 grudnia 2013 roku.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Stosownie zatem do zasad przewidzianych w art. 98 k.p.c. pozwana Gmina winna zwrócić mu wszystkie koszty procesu. Koszty poniesione przez powoda to : opłata od pozwu uiszczona w kwocie 2 207 zł, koszty zastępstwa procesowego w wysokości 2 400 zł ,opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. oraz zaliczka na poczet kosztów opinii biegłego sądowego uiszczona w kwocie 1 000 zł. Łączna wysokość kosztów procesu, których zwrotu powód mógł domagać się od pozwanej wyniosła więc kwotę 5 624 zł i taką też kwotę zasądono w punkcie II sentencji wyroku.

W punkcie III sentencji wyroku Sąd Rejonowy, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych , obciążył pozwaną Gminę obowiązkiem zwrotu na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie kwoty 2 499,80 zł - tytułem brakującej zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego, która to kwota została tymczasowo wydatkowana przez Skarb Państwa wobec braku wystarczającej zaliczki na ten cel.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wniosła pozwana Gmina M. S., zaskarżając wyrok w całości.

Pozwana Gmina M. S. podniosła następujące zarzuty apelacyjne:

1. zarzut naruszenia prawa materialnego, to jest:

- art. 566 k.c. w zw. z art. 556 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji uznanie, że:

a) działka gruntu numer (...) położona w S. przy ulicy (...) obciążona była ukrytymi wadami fizycznymi, a także, iż ujawnione w toku postępowania wady fizyczne miały charakter wad ukrytych i zamaskowanych, o których powód nie wiedział w momencie nabycia nieruchomości,

b) istnienie gruzu i śmieci znajdujących się pod gruntem stanowiły wadę fizyczną nieruchomości, przez co stawianie domu na działce będzie możliwe przy zastosowaniu droższych metod, pomimo iż Gmina M. S. nigdy nie zapewniła powoda, iż będzie mógł budować tańszą metodą tradycyjną,

- art. 417 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i błędne uznanie, że Gmina M. S. jest zobowiązana do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania oraz że zostały spełnione przesłanki niezbędne do powstania po stronie pozwanej odpowiedzialności kontraktowej,

- art. 6 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji przyjęcie, że powód w toku postępowania wykazał wszystkie przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej Gminy M. S.,

2. zarzut naruszenia przepisów postępowania mający wpływ na wynik rozstrzygnięcia sprawy, to jest:

- art. 233 § 1 k.p.c. przez błędną, sprzeczną z zasadami doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego, polegającą w szczególności na uznaniu za w pełni wiarygodne i wystarczające dla potrzeb rozstrzygnięcia sprawy zeznań świadków powołanych przez powoda, co w konsekwencji spowodowało przyjęcie przez Sąd, że pozwana miała pełną świadomość tego, że sprzedała powodowi nieruchomość posiadającą istotne wady, których usunięcie naraziło powoda na znaczne dodatkowe koszty,

3. zarzut błędny w ustaleniach faktycznych polegający na:

- przyjęciu, że Gmina M. S. nie dołożyła należytej staranności przygotowując działkę do transakcji, co naraziło powoda na szkodę majątkową, co w konsekwencji spowodowało przerzucenie obowiązku dokonania sprawdzenia działki przed

jej zakupem i sprzedażą oraz wykonanie badań geologicznych na pozwaną, pomimo iż od początku przystąpienia do przetargu zamiarem powoda było wybudowanie na działce domu jednorodzinnego.

W powołaniu powyższych zarzutów apelacyjnych pozwana wniosła o:

1. zmianę wyroku Sądu Rejonowego i oddalenie powództwa w całości,
2. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych,
3. ewentualnie, uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu apelacji rozwinięto podniesione zarzuty apelacyjne, w szczególności zakwestionowano odpowiedzialność pozwanej za wadę nieruchomości, poddając pod wątpliwość sam fakt istnienia wady, fakt zaistnienia szkody, jej wysokość i odpowiedzialność pozwanej na zasadzie art. 471 k.c.

W odpowiedzi na apelację powód P. M. wniósł o:

1. oddalenie apelacji,
2. zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na apelację powód w całości podzielił ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny oraz podzielił rozważania prawne Sądu I instancji, a uzasadniające uwzględnienie powództwa w całości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej Gminy M. S. okazała się nieuzasadniona.

Sąd Okręgowy po dokonaniu kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia stwierdza, że Sąd I instancji w przeważającej części prawidłowo ustalił stan faktyczny niniejszej sprawy. Wobec prawidłowości tych ustaleń faktycznych Sądu I instancji, Sąd Okręgowy przyjmuje do dalszych rozważań ustalenia Sądu Rejonowego, nie widząc potrzeby ich szczegółowego powtarzania, poza jedną z okoliczności faktycznych ustalonych przez Sąd I instancji, której Sąd Okręgowy w ostateczności nie podzielił, o czym w dalszej części uzasadnienia.

Wskazać należy, że art. 382 k.p.c. w powiązaniu z art. 381 k.p.c. określa podstawę rozstrzygnięcia sądu drugiej instancji. Z regulacji tej wynika, że sąd rozpoznający apelację orzeka zarówno na podstawie materiału zgromadzonego w pierwszej, jak i w drugiej instancji (także w oparciu o nowe fakty i dowody). Artykuł 382 k.p.c. jest konsekwencją przyjęcia, że postępowanie apelacyjne polega na merytorycznym rozpoznaniu sprawy i wyrok sądu drugiej instancji (odpowiednio postanowienie w postępowaniu nieprocesowym) musi opierać się na jego własnych i samoistnych ustaleniach faktycznych i prawnych (zob. orzeczenie SN z dnia 26 kwietnia 1935 r., C III 473/34, OSN(C) 1935, nr 12, poz. 496). Sąd drugiej instancji może ponownie przeprowadzić dowody przeprowadzone w pierwszej instancji, może również podzielić ustalenia sądu pierwszej instancji i przyjąć je za podstawę własnego orzeczenia, jak w przeważającej części w niniejszej sprawie.

Uzasadniony okazał się zarzut pozwanej dotyczący naruszenia przez Sąd I instancji przepisu postępowania, to jest art. 233 § 1 k.p.c., co w konsekwencji spowodowało przyjęcie przez Sąd Rejonowy, że pozwana miała świadomość, że sprzedała powodowi nieruchomość posiadającą istotną wadę. Mimo tego uchybienia, ostatecznie ta okoliczność nie miała znaczenia dla wyniku niniejszej sprawy.

Zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w tym przepisie sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie "wszechstronnego

rozważenia zebranego materiału", a zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności (vide m. in. wyrok SN z dnia 17 listopada 1966 r., II CR 423/66, OSNPG 1967, nr 5-6, poz. 21; uzasadnienie wyroku SN z dnia 24 marca 1999 r., I PKN 632/98, OSNAPiUS 2000, nr 10, poz. 382). Przyjmuje się, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być określone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (vide m. in. uzasadnienie wyroku SN z dnia 20 marca 1980 r., II URN 175/79, OSNC 1980, nr 10, poz. 200; uzasadnienie wyroku SN z dnia 10 czerwca 1999 r., II UKN 685/98, OSNAPiUS 2000, nr 17, poz. 655; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 15 lutego 2000 r., III CKN 1049/99, LEX nr 51627).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, że przeprowadzone postępowanie dowodowe z dokumentów, z przesłuchania świadków B. K., M. S., I. J., R. F. (2) i z przesłuchania powoda nie dały podstaw do poczynienia ustalenia faktycznego, jak dokonał tego Sąd Rejonowy, że pozwana sprzedając nieruchomość powodowi miała pełną świadomość wad tej nieruchomości w postaci istnienia warstwy nasypowej. Wskazane środki dowodowe co najwyżej dawały podstawę do ustalenia, że nieokreślony podmiot wykonujący prace drogowe lub z zakresu uzbrojenia terenu pozyskał żwir z przedmiotowej nieruchomości, a powstały otwór w ziemi zasypał różnymi materiałami, w tym m. in. gruzem i innymi odpadkami. Ta okoliczność jeszcze nie stanowi o tym, że pozwana miała tego świadomość, albowiem w konsekwencji na tę okoliczność nie było dowodów. Brak świadomości istnienia wady nieruchomości po stronie pozwanej nie wykluczała przyjęcia ziszczenia się przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej względem powoda na zasadzie art. 471 k.c.

Podkreślić należy, co wynika z treści pozwu i dalszych pism procesowych powoda, że powód w niniejszym postępowaniu dochodził od pozwanej odszkodowania obejmującego poniesiony koszt wywozu warstwy nasypowej z nieruchomości i nawiezienia oraz zagęszczenia żwiru na nieruchomości do stanu, aby można było rozpocząć budowę domu jednorodzinnego metodą tradycyjną posadowienia – bezpośredniego posadowienia (to jest bez mikropali czy studni zagłębionych w grunty rodzime – tzw. posadowienie pośrednie). Nadto powód dochodził odszkodowania w zakresie obejmującym poniesiony koszt wykonania na jego zlecenie ekspertyzy M. S., która miała potwierdzić koszt prac wykonanych przez powoda. Sam powód w treści pozwu wskazał, że z uwagi na upływ terminów do dochodzenia roszczeń z rękojmi, dochodzi w niniejszym procesie odszkodowania. Tak określona podstawa faktyczna powództwa powodowała, że podstawą roszczenia powoda była treść przepisu art. 471 k.c., statuującego możliwość domagania się odszkodowania z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania.

Nieuzasadniony okazał się zarzut pozwanej co do naruszenia prawa materialnego przez Sąd I instancji poprzez niewłaściwe zastosowanie treści przepisu art. 566 k.c., art. 556 k.c. i art. 471 k.c. – w sposób opisany w zarzutach apelacyjnych.

Art. 566 k.c. wprowadza dwa reżimy odpowiedzialności odszkodowawczej:

1) ogólny reżim odpowiedzialności odszkodowawczej kontraktowej (art. 471 i n. k.c.), w ramach którego należy wykazać powstanie szkody (i jej rozmiar) oraz związek przyczynowy między wadą rzeczy a powstaniem tej szkody; sprzedawca ma szansę uwolnienia się od zapłaty odszkodowania, jeśli wykaże, że nienależyte wykonanie umowy (świadczenie rzeczy wadliwej) było następstwem przyczyn, za które on nie ponosi odpowiedzialności;

2) odpowiedzialność odszkodowawczą w reżimie rękojmi (odpowiedzialność o charakterze absolutnym, która nie dopuszcza ekskulpacji) obejmuje jedynie negatywny interes umowy, elementy zaś wchodzącego w grę odszkodowania wyliczone są przykładowo w § 1 zd. 2 art. 566 k.c.

Znaczna większość autorów, a także judykatura (uchwała składu 7 sędziów SN z 13 maja 1987 r. zasada prawna - III CZP 82/86, LexisNexis nr 296199, OSPiKA 1988, nr 6, poz. 135, z glosami M. Nestorowicza, i A. Jędrzejewskiej,

OSPika 1988, nr 6, poz. 135; wytyczne SN z 30 grudnia 1988 r.- por. uwagę 4 do art. 557) przyjęły w drodze wykładni funkcjonalnej (i historycznej), że omawiany przepis art. 566 k.c. wyraża normę kolizyjną, wskazując, że realizacja uprawnień z tytułu rękojmi nie warunkuje dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, dlatego też utrata uprawnień z rękojmi w następstwie upływu terminu nie powoduje utraty roszczeń odszkodowawczych (uchwała SN z 7 sierpnia 1969 r., III CZP 120/68, LexisNexis nr 355597, OSNCP 1970, nr 12, poz. 218, z glosą J. Strzępki, S. Buczkowskiego, PiP 1971, nr 6, s. 1074, oraz z omówieniem A. Szpunara i W. Wanatowskiej, NP 1971, nr 6, s. 918 i NP 1972, nr 3, s. 452; wyrok SN z 4 stycznia 1979 r., II CR 1/79, LexisNexis nr 296140, NP 1980, nr 11-12, s. 194 z glosą M. Nestorowicza; uchwała SN z 28 września 1995 r., III CZP 125/95, LexisNexis nr 307357, OSNC 1996, nr 1, poz. 11, z glosą A. Szpunara, PS 1996, nr 5, s. 69, i wyrok SN z 23 października 2003 r., V CK 343/2002, LexisNexis nr 404476, MoP 2005, nr 23, s. 1198).

Jeśli kupiony towar jest wadliwy, nabywca ma wybór co do sposobu uzyskania rekompensaty od sprzedawcy: może dochodzić swych praw z rękojmi za wady, może też żądać odszkodowania za faktyczną szkodę, jakiej doznał wskutek wadliwości towaru (wyrok SN z dnia 25 sierpnia 2004 r., IV CK 601/03, Mon. Praw. 2004, nr 18, s. 823). Wybór takiego czy innego postępowania będzie podyktowany możliwością wykazania przesłanek roszczeń określonych w odnośnych przepisach (E. B., N. unormowanie odpowiedzialności cywilnej za produkt, . (...), nr 9, s. 40). Żądanie odszkodowania nie musi być przy tym poprzedzone próbą realizacji uprawnień, jakie przysługują kupującemu w ramach rękojmi (J. Jezioro (w:) E. Gniewek, P. Machnikowski, Komentarz, 2013, s. 1064). Roszczenie odszkodowawcze kupującego wobec sprzedawcy nie może być w sposób oczywisty skuteczne bez wykazania wady rzeczy sprzedanej i związku przyczynowego między wadą a szkodą (wyrok SN z dnia 7 lipca 2000 r., III CKN 889/98, LEX nr 51358).

Pomiędzy stronami nie było sporu co do ważności samej umowy sprzedaży (vide również oświadczenie pełnomocnika powoda na rozprawie apelacyjnej). W tym stanie rzeczy, skoro powód dochodził odszkodowania z tytułu nienależytego wykonania umowy, nie realizował w tym procesie uprawnień z rękojmi (vide oświadczenie jak w pozwie), to zakreślona podstawa faktyczna powództwa wskazywała na ewentualną odpowiedzialność pozwanej na zasadzie art. 471 k.c. W konsekwencji fakt istnienia wady fizycznej rzeczy (art. 556 k.c.) może stanowić podstawę odpowiedzialności kontraktowej sprzedawcy – tu pozwanej – na zasadzie art. 471 k.c.

Za nieuzasadniony uznano w konsekwencji zarzut pozwanej odnośnie naruszenia przez Sąd I instancji art. 556 k.c., co miało polegać w ocenie pozwanej na uznaniu, że działka gruntu numer (...) położona w S. przy ulicy (...) obciążona była ukrytymi wadami fizycznymi, a także, iż ujawnione w toku postępowania wady fizyczne miały charakter wad ukrytych i zamaskowanych, o których powód nie wiedział w momencie nabycia nieruchomości. Nadto pozwana kwestionowała, aby istnienie gruzu i śmieci znajdujących się pod gruntem stanowiło wadę fizyczną nieruchomości, przez co stawianie domu na działce będzie możliwe przy zastosowaniu droższych metod, pomimo iż Gmina M. S. nigdy nie zapewniała powoda, iż będzie mógł budować tańszą metodą tradycyjną.

Zgodnie z art. 556 § 1 k.c., w brzmieniu znajdującym zastosowanie w niniejszej sprawie, a więc na datę zawarcia umowy pomiędzy stronami, sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niepełnym (rękojmią za wady fizyczne).

Analiza wskazanego przepisu i ustaleń faktycznych dokonanych w niniejszej sprawie, w tym w oparciu o dowód z opinii biegłej sądowej, daje podstawę do przyjęcia, że nieruchomość będąca przedmiotem zbycia, w dacie zawarcia umowy sprzedaży była obciążona wadą fizyczną w postaci istnienia warstwy nasypowej, co zmniejszało wartość rzeczy i użyteczność ze względu na cel wynikający z okoliczności i przeznaczenia rzeczy w rozumieniu art. 556 § 1 k.c. Takie wnioski wynikają z opinii biegłej sądowej sporządzonej na potrzeby niniejszego postępowania, zarówno co do istnienia wady (warstwy nasypowej), zmniejszenia wartości rzeczy, zmniejszenia użyteczności rzeczy, albowiem w konsekwencji powód, aby posadowić dom musiał wykonać prace sanacyjne i w wartości tych prac wyrażała się szkoda powoda. To, że nieruchomość w stanie z daty zawarcia umowy sprzedaży co do zasady nadawała się pod zabudowę, lecz przy wykorzystaniu znacznie droższych metod posadowienia pośredniego budynku, nie może w konsekwencji

powodować przyjęcia, jak chciała pozwana, że nieruchomości nie była jednak dotknięta wadą fizyczną. Jak wynika z opinii biegłej sądowej, a także okoliczności ustalonych na podstawie przesłuchania powoda i świadków oraz z samych zasad logiki i doświadczenia życiowego, powód nabywając nieruchomość pozostawał w usprawiedliwionym przekonaniu, że na nabytej nieruchomości będzie mógł posadzić dom metodą bezpośrednią i taki jest co do zasady cel umów sprzedaży nieruchomości przez pozwaną pod zabudowę jednorodziną.

Wbrew zarzutowi pozwanej brak było podstaw do przyjęcia, że powód miał wiedzę o stanie nieruchomości – jej wadzie – w dacie nabycia nieruchomości. Na tę okoliczność nie było żadnego dowodu. Z przesłuchania powoda, świadków i dokumentów przedłożonych przez strony wynika wprost wniosek przeciwny, który w konsekwencji należy podzielić. Stan nieruchomości opisany przez powoda z daty kiedy był na tej nieruchomości przed jej zakupem stanowił uzasadnioną podstawę przyjęcia, że na nieruchomości nie istnieje wada w postaci warstwy nasypowej eliminującej budowę domu metodą tradycyjnego posadowienia. Również fakt istnienia gruzu i innych odpadków (tzw. śmieci) w gruncie został wykazany – vide dziennik budowy, zeznania świadka M. S., ekspertyza geotechniczna, ekspertyza M. S., przesłuchanie powoda. To, że pozwana nie zapewniała powoda, że będzie mógł budować dom tańszą metodą tradycyjną nie stanowi okoliczności, że wada nie istniała, albowiem jak wynika z treści przepisu art. 556 § 1 k.c. o wadzie decyduje również zmniejszenie wartości lub użyteczności rzeczy ze względu na cel wynikający z okoliczności lub przeznaczenia rzeczy. Nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży – działka pod zabudowę jednorodziną i charakter działek przyległych wskazywały, że są one przeznaczone pod zabudowę metodą tradycyjną, a nie metodą droższą – tzw. metodą pośredniego posadowienia.

Wbrew twierdzeniom pozwanej Sąd I instancji nie naruszył treści przepisu art. 471 k.c. w zw. z art. 6 k.c. w kontekście wykazania przez powoda odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej.

Odpowiedzialność kontraktowa z art. 471 k.c. znajduje zastosowanie w stosunkach między wierzycielem i dłużnikiem, którzy są stronami określonego stosunku zobowiązaniowego. Odpowiedzialność kontraktowa dłużnika powstaje, jeżeli spełnione zostaną następujące przesłanki: 1) szkoda wierzyciela w postaci uszczerbku majątkowego; 2) szkoda musi być spowodowana niewykonaniem lub nienależyte wykonanym zobowiązaniem przez dłużnika; 3) związek przyczynowy między faktem nienależytego wykonania lub niewykonania zobowiązania a poniesioną szkodą.

Ciężar dowodu istnienia wyżej wymienionych przesłanek, faktu aktualizującego odpowiedzialność z art. 471 k.c., istnienia związku przyczynowego oraz powstania szkody, w świetle art. 6 k.c. spoczywa na wierzycielu jako osobie, która z tychże faktów wywodzi skutki prawne (wyrok SA w Lublinie z dnia 19 lutego 2013 r., I ACa 717/12, LEX nr 1314796).

Sprzedawca – tu pozwana – ma szansę uwolnienia się od zapłaty odszkodowania, jeśli wykaże, że nienależyte wykonanie umowy (świadczenie rzeczy wadliwej) było następstwem przyczyn, za które on nie ponosi odpowiedzialności. Wskazany przepis art. 471 k.c. uzależnia uwolnienie się dłużnika od odpowiedzialności od obalenia przez niego domniemania, że uchybienie zobowiązaniu jest następstwem obciążających go okoliczności. Dłużnik, którego obciąża domniemanie winy, może doprowadzić do swej ekskulpacji bądź to przez udowodnienie rzeczywistej przyczyny niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, a nadto, że nie uzasadnia ona jego odpowiedzialności, bądź też przez wykazanie, iż przy wykonywaniu zobowiązania dołożył on należytej staranności, a więc, że nie doprowadził do szkody w sposób zawiniony.

Wbrew zarzutom pozwanej powód wykazał (art. 6 k.c. w zw. z art. 471 k.c.) szkodę w postaci uszczerbku majątkowego, nienależyte wykonanie zobowiązania przez pozwaną i związek przyczynowy między faktem nienależytego wykonania zobowiązania a poniesioną szkodą.

Zgodnie z art. 354 § 1 k.c. dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współzycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje – także w sposób odpowiadający tym zwyczajom. Stosownie do art. 355 § 1 k.c. dłużnik obowiązany jest do staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju (należyta staranność).

Nie ulega wątpliwości Sądu Okręgowego, że celem umowy była sprzedaż nieruchomości pod zabudowę jednorodziną metodą tradycyjną, to jest bezpośrednio posadowienia budynku na gruncie. Taka metoda zabudowy, co wynika z opinii biegłej sądowej jest powszechna, a metoda pośrednia wyjątkiem. (...) sąsiednie też były sprzedawane w takim celu. Okoliczności związane z nabyciem nieruchomości, stanem nieruchomości, w tym stanem nieruchomości sąsiednich, też zbywanych przez pozwaną pod zabudowę jednorodziną, stanowią o tym, że należyte wykonanie zobowiązania przez pozwaną powinno polegać na sprzedaży nieruchomości bez warstwy nasypowej, która w konsekwencji uniemożliwiła zabudowę metodą bezpośredniego posadowienia budynku. Takiej należytej staranności należy wymagać od pozwanej w okolicznościach niniejszej sprawy, biorąc również pod uwagę, że jako jednostka samorządu terytorialnego, czerpiąca korzyści ze sprzedaży nieruchomości, ma możliwości zbadania terenu przed jego sprzedażą. W tym wyrażało się nienależyte wykonanie zobowiązania przez pozwaną w rozumieniu art. 471 k.c. Pozwana nie obaliła domniemania z art. 471 k.c., że nie ponosi winy za taki stan nieruchomości. W zasadzie pozwana nie przedstawiła żadnych dowodów, które świadczyłyby, że pozwana przed zbyciem nieruchomości dokonała jakichkolwiek czynności, które stanowiłyby podstawę do przyjęcia, że pozwana nie ponosi winy za taki stan nieruchomości.

Powód, wbrew zarzutowi apelacyjnemu pozwanej, wykazał fakt poniesienia szkody i jej wysokość w rozumieniu art. 471 k.c. w zw. z art. 361 k.c. w zw. z art. 363 k.c. Wartość szkody w postaci prac sanacyjnych – kwota 41.137 zł – którą powód wydatkował, wynikała z uzgodnień pomiędzy powodem a wykonawcą tych prac – vide przesłuchanie powoda, protokół z dnia 3 września 2013 r. (karta 65), ekspertyza M. S.. Z kolei wartość szkody w postaci kosztów ekspertyzy w kwocie 3.000 zł wynikała z przedłożonej faktury VAT. Pomiędzy szkodą powoda a nienależytym wykonaniem zobowiązania istniał adekwatny związek przyczynowy, albowiem gdyby pozwana sprzedała powodowi nieruchomość bez warstwy nasypowej, powód nie musiałby ponieść kosztów prac sanacyjnych i kosztów ekspertyzy sporządzonej przez M. S..

W powołaniu powyższej argumentacji, wobec ziszczenia się przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej na podstawie art. 471 k.c., Sąd I instancji prawidłowo na podstawie art. 471 k.c. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę odszkodowania wskazaną w treści pozwu.

W tym stanie rzeczy apelacja jako nieuzasadniona podlegała na podstawie art. 385 k.p.c. oddaleniu w punkcie I wyroku.

W punkcie II wyroku orzeczono w przedmiocie zwrotu kosztów procesu – tu kosztów postępowania apelacyjnego, a poniesionych przez stronę powodową.

Zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. Art. 98 k.p.c. statuuje dwie podstawowe zasady rozstrzygania o kosztach procesu: zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, zgodnie z którą strona przegrywająca zobowiązana jest zwrócić swojemu przeciwnikowi poniesione przez niego koszty procesu oraz zasadę kosztów niezbędnych i celowych, zobowiązującą stronę przegrywającą do zwrotu przeciwnikowi procesowemu tylko tych poniesionych faktycznie kosztów procesu, jakie były niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.

Stosownie do treści powołanego art. 98 k.p.c. pozwana jako strona przegrywająca postępowanie apelacyjne była zobowiązana zwrócić powodowi poniesione przez niego koszty procesu, a obejmujące postępowanie apelacyjne, stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik procesu i zasady zwrotu kosztów niezbędnych i celowych. Wynagrodzenie pełnomocnika procesowego powoda w osobie adwokata określono na podstawie § 13 ust. 1 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, mając na względzie datę wniesionej apelacji i konieczność zastosowania przepisów w/w rozporządzenia. Na tej

podstawie Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej na rzecz powoda w punkcie II wyroku kwotę 1.200 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

W powołaniu powyższej argumentacji orzeczono jak w sentencji wyroku.

SSO Marzenna Ernest SSO Tomasz Szaj SSR del. Tomasz Cegłowski