

Sygn. akt I C 801/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 kwietnia 2014r.

Sąd Okręgowy w Płocku, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Renata Wanecka

Protokolant: Monika Kaszanek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 kwietnia 2014r. w P.

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w R.

przeciwko **Gminie M. R.**

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanej **J. S.**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej Gminy M. R. na rzecz powódki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w R. kwotę 346.885 zł (trzysta czterdzieści sześć tysięcy osiemset osiemdziesiąt pięć złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 25 stycznia 2013r. do dnia zapłaty;
2. zasądza od pozwanej Gminy M. R. na rzecz powódki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w R. kwotę 24.562 zł (dwadzieścia cztery tysiące pięćset sześćdziesiąt dwa złote) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Renata Wanecka

Sygn. akt I C 801/13

UZASADNIENIE

W dniu 25 stycznia 2013r. (data stempla pocztowego) Budowlana (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w R. złożyła pozew przeciwko Gminie M. R. o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kwoty 346.885 wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu powódka podniosła, że 3 stycznia 2012r. zawarła z pozwaną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w R. przy ulicy (...) za cenę 101.000 zł. W chwili nabycia nieruchomości była zabudowana budynkiem biurowym. Powódka zamierzała wyremontować ten budynek. Jednak wkrótce po zakupie nieruchomości uzyskała informację, że Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w P. 6 września 2011r. wydał decyzję nakazującą Gminie rozbiórkę budynku, decyzja była ostateczna. Wiadomość ta była zaskoczeniem dla powódki, ale zmuszona była przeprowadzić rozbiórkę. W tym celu zawarła umowę o dzieło z Przedsiębiorstwem (...), której przedmiotem było rozebranie w/w budynku. Koszt wykonania prac rozbiórkowych wyniósł 306.885 zł. Ponadto powódka poniosła szkodę w wysokości 40.000 zł z tego powodu, że po wykonaniu decyzji, tj. po rozebraniu budynku, wartość nieruchomości uległa zmniejszeniu o tę wartość.

W dniu 11 marca 2013r. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym nakazał Gminie M. R., aby zapłaciła powódce kwotę 346.885 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 25 stycznia 2013r. do dnia zapłaty oraz kwotę 11.553,25 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu albo wniosła w tymże terminie sprzeciw.

Gmina M. R. złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty, wnosząc o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że nie kwestionuje, iż w stosunku do sprzedanej nieruchomości została wydana ostateczna decyzja nakazująca rozbiórkę nieruchomości, jak również faktu, że powódka, po nabyciu nieruchomości, wstąpiła w prawa i obowiązki strony w zakresie tej decyzji. Podniosła jednak, że skoro była ona niekorzystna dla spółki, to powinna była ona złożyć wniosek o wznowienie postępowania, ze względu na nowe okoliczności, nieznane organowi w momencie orzekania, tj. nowego operatu szacunkowego stwierdzającego, że obiekt wymaga przeprowadzenia kapitalnego remontu i ewentualnej modernizacji. Mogła również wystąpić o przedłużenie terminu do wykonania rozbiórki lub o wstrzymanie jej wykonania. Tymczasem powódka nie podjęła żadnych działań i bardzo szybko przystąpiła do rozbiórki. Ponadto w ocenie pozwanej, po rozebraniu budynku wartość nieruchomości wzrosła, a nie zmalała, zatem powódka nie poniosła szkody w wysokości 40.000 zł. Gmina M. R. zwróciła również uwagę na zbyt wygórowaną cenę za dokonanie rozbiórki budynku.

W dniu 26 kwietnia 2013r. J. S. – były Burmistrz Miasta i Gminy R., który prezentował pozwaną podczas zawierania umowy sprzedaży nieruchomości, zgłosił interwencję uboczną po stronie pozwanej, podnosząc, że w razie uwzględnienia powództwa, Gminie M. R. będzie przysługiwało wobec niego roszczenie regresowe. Wniósł o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazał, że nie kwestionuje, iż w stosunku do nieruchomości Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w P. wydał decyzję nakazującą rozbiórkę budynku. Stwierdził jednak, że powódka wiedziała o jej wydaniu, bo w latach 2009 – 2010 prowadziła remont generalny S. Miejskiego w R. i już wtedy wykazywała zainteresowanie nieruchomością. Ponadto wykonała rozbiórkę budynku biurowego niezgodnie z prawem budowlanym, zaś wysokość wynagrodzenia zapłaconego za rozbiórkę jest zawyżona. Twierdził także, że wskutek rozebrania budynku, wartość rynkowa nieruchomości wzrosła, a nie zmalała, zatem powódka nie poniosła żadnej szkody z tego tytułu. Poza tym, w ocenie interwenienta ubocznego, powódka mogła domagać się rozwiązania umowy, skoro została wprowadzona w błąd.

W piśmie procesowym z 26 czerwca 2013r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w R. wstąpiła do sprawy, jako następca prawny powódki Budowlana (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R..

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 29 marca 2011r. jedna z mieszanek R. zwróciła się do Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska o podjęcie działań w celu usunięcia niebezpieczeństwa, jakie stwarza dla życia i zdrowia mieszkańców ulicy (...) niszczący budynek, w którym dotychczas mieścił się Urząd Miejski w R.. Jej pismo zostało przesłane według właściwości do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w P.. Na tej podstawie dnia 27 kwietnia 2011r. została przeprowadzona kontrola stanu technicznego nieużytkowanego budynku administracyjno – biurowego usytuowanego na działce numer (...) w R. przy ulicy (...), o wymiarach 36,5 m x 12 m, piętrowego, na wysokim parterze, podpiwniczonego, o konstrukcji murowanej, pozostałymi elementami drewnianymi, elewacji wykonanej z płyt azbestowych. Budynek stanowił dawną siedzibę Urzędu Miejskiego w R. i był użytkowany do 1997r. Podczas kontroli stwierdzono: ubytki w drewnianych ścianach i stropach, zagrzybienie i zawilgocenie elementów drewnianych, pozrywane sufity podwieszane, zniszczoną instalację elektryczną, odcięty dopływ energii elektrycznej do budynku oraz brak instalacji c.o. Brak zabezpieczeń przed dostępem osób trzecich, nieprzeprowadzanie remontów bieżących i nieużytkowanie obiektu powodowały jego dewastację. W związku z powyższym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w P. w dniu 6 maja 2011r. wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w przedmiocie stanu technicznego budynku biurowego na działce nr (...). Podczas rozprawy administracyjnej ówczesny Burmistrz Gminy

M. R. – J. S. wniósł o dokonanie rozbiórki przedmiotowego budynku. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w P. dysponował także Ekspertyzą stanu technicznego budynku administracyjno – biurowego, sporządzoną na zlecenie Gminy M. R.. Autor opinii z 5 lipca 2011r. – E. G. stwierdził, że budynek w części drewnianej znajduje się w złym stanie technicznym i nie nadaje się do użytku. Ze względu na duży stopień zużycia technicznego (80%), jego remont z technicznego i ekonomicznego punktu widzenia jest nieuzasadniony. Zatem w jego ocenie ta część kwalifikuje się do rozbiórki. Jeśli idzie o część murowaną (parter) – kwestię remontu pozostawił do decyzji właściciela nieruchomości lub przyszłego inwestora. W dniu 6 września 2011r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w P. wydał decyzję nr (...), w której nakazał Gminie M. R. rozbiórkę nieużytkowanego budynku administracyjno – biurowego o wymiarach 36,50 m x 12 m położonego na działce nr (...) w R. przy ulicy (...) oraz uporządkowanie terenu po wykonanej rozbiórce. Prace rozbiórkowe należało wykonać w terminie od dnia 15 października 2011r. do dnia 31 sierpnia 2012r. z zachowaniem szczegółowo określonych warunków. (prośba o interwencję w sprawie niszczonego budynku k: 254, przekazanie wniosku do (...) w P. k: 253, protokół kontroli robót budowlanych k: 248 – 249, zawiadomienie Gminy M. R. o wszczęciu postępowania administracyjnego k: 246, wezwanie Burmistrza Miasta R. J. S. do złożenia dokumentów dot. stanu prawnego nieruchomości oraz opinii technicznej k: 243, protokół z rozprawy administracyjnej k: 237 – 238, Ekspertyza stanu technicznego budynku administracyjno – biurowego sporządzona przez E. G. k: 233 – 236, decyzja (...) w P. nr (...) z 6 września 2011r. k: 49 – 51)

W dniu 8 września 2011r. (dwa dni po wydaniu decyzji nakazującej rozbiórkę budynku) rzeczoznawca majątkowy – T. K., na zlecenie Gminy M. R., sporządził operat szacunkowy nieruchomości położonej w R. przy ulicy (...), stanowiącej działkę gruntu numer (...), zabudowanej budynkiem biurowym w celu jej sprzedaży w drodze przetargu. Rzeczoznawca wycenił wartość nieruchomości na 100.000 zł, z czego wartość gruntu na 60.000 zł. Opisując stan techniczny budynku T. K. określił jego stan jako średni, wymagający przeprowadzenia remontu kapitalnego i ewentualnej modernizacji. (operat szacunkowy z 8 września 2011r. k: 25 – 48)

Po przeprowadzeniu w dniu 12 grudnia 2011r. przetargu ustnego nieograniczonego, który wygrała Budowlana (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w dniu 3 stycznia 2012r. przed Notariuszem prowadzącym Kancelarię Notarialną w P. - R. S. została zawarta umowa sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego. Gminę M. R. prezentował Burmistrz J. S., zaś spółkę – jej Prezes Z. D.. Budowlana (...) spółka z o.o. w R. kupiła nieruchomość położoną w R., stanowiącą działkę gruntu numer (...) o powierzchni 0,3973 ha, dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą (...) za cenę 101.000 zł. Działający w imieniu Gminy M. R. Burmistrz J. S. oświadczył, że przedmiotowa nieruchomość nie jest obciążona żadnymi długami, roszczeniami ani prawami osób trzecich, w szczególności nie jest wdzierżawiana i nie jest wobec niej prowadzone żadne postępowanie sądowe ani egzekucyjne. Nie wspomniał natomiast o wydaniu przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w P. decyzji nr (...) z 6 września 2011r. nakazującej rozbiórkę budynku biurowego. (kopia aktu notarialnego rep. A nr (...) z 3 stycznia 2012r. k: 17 – 24)

W piśmie z 28 lutego 2012r. Burmistrz Gminy i Miasta R. J. S. w związku z decyzją nr (...) z 6 września 2011r., poinformował Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w P., iż nieruchomość przy ulicy (...) w R., zabudowana budynkiem biurowym została sprzedana w dniu 3 stycznia 2012r. (zawiadomienie z 28 lutego 2012r. k: 223)

Budowlana (...) spółka z o.o. w R. była zainteresowana remontem budynku biurowego, gdzie zamierzała przenieść swoją siedzibę oraz urządzić magazyny, a także hotel pracowniczy i dla sportowców. W tym celu jej Prezes Z. D. zamówił już okna oraz rozpoczął prace porządkowe, wykorzystując w tym celu swoich pracowników. W marcu i kwietniu 2012r. trwały roboty przy demontażu okien oraz budowa ogrodzenia przed rozpoczęciem remontu. Prezes spółki Budowlana (...) zobowiązał swojego zięcia – P. G., aby dowiedział się w Urzędzie Miasta R., jak uzyskać pozwolenie na przeprowadzenie remontu. Wówczas pracownica urzędu miasta poinformowała go, że w tej sprawie została wydana decyzja nakazująca rozbiórkę budynku. Z. D. udał się zatem do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w P., gdzie wiadomość została potwierdzona, dowiedział się także, że decyzja jest ostateczna i nie służy od niej środki odwoławcze. Nie składał wniosku o wznowienie postępowania. (dowód z przesłuchania stron – zeznania Prezesa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w R. Z. D. – nagranie rozprawy z 15

kwietnia 2014r. – czas nagrania 00:07:01 - 00:17:47, 00:54:08 - 00:58:50, fotografie przedstawiające stan budynku w dniu 9 stycznia 2012r. i w dniu 28 marca 2012r. k: 115 - 116)

Działający w imieniu Budowlanej (...) spółki z o.o. w R. jej Prezes - Z. D. w dniu 7 marca 2012r. wniósł o wydanie mu kopii decyzji nakazującej rozbiórkę budynku usytuowanego na zakupionej przez niego nieruchomości. Otrzymał ją w tym samym dniu. (wniosek o wydanie decyzji z 7 marca 2012r. k: 222)

W piśmie z 20 marca 2012r. poprzedniczka prawna powódki poinformowała Burmistrza Gminy i Miasta R. - J. S., że będzie dochodziła od Gminy roszczeń za szkodę, jakiej doznała wskutek zatajenia przez Burmistrza informacji o wydaniu decyzji nakazującej rozbiórkę budynku biurowego, szacując wstępnie jego wysokość na 300.000 zł. Jeszcze w tym samym dniu Burmistrz J. S. zwrócił się do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w P. z wnioskiem o dokonanie czynności kontrolnych w celu ustalenia, czy zostały podjęte prace rozbiórkowe budynku biurowego. W odpowiedzi został on poinformowany w piśmie z 2 kwietnia 2012r., że decyzja nie określała terminu rozpoczęcia prac rozbiórkowych, a jedynie okres, w jakim mają one trwać, zatem nie ma podstaw do kontroli. Podobną odpowiedź otrzymał od Starosty Powiatowego w P. w piśmie z 5 kwietnia 2012r. (zawiadomienie o roszczeniach odszkodowawczych z 20 marca 2012r. k: 64, wniosek Burmistrza Gminy i Miasta R. o przeprowadzenie kontroli k: 220, odpowiedź (...) z 2 kwietnia 2012r. k: 218, odpowiedź Starosty Powiatowego w P. z 5 kwietnia 2012r. k: 217)

W dniu 21 maja 2012r. Budowlana (...) spółka z o.o. w R. zawarła z P. Z., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) umowę o dzieło, na podstawie której przyjmujący zamówienie zobowiązał się do rozebrania budynku biurowego oraz wywozu gruzu z rozbiórki. Strony ustaliły wysokość wynagrodzenia na 300.000 zł brutto. Roboty wykonywane były etapami od czerwca do sierpnia 2012r. P. Z. wystawił faktury potwierdzające wykonanie pracy, mianowicie: nr (...) z 6 lipca 2012r. na 39.360 zł, nr (...) z 14 lipca 2012r. na 39.360 zł, nr (...) z 31 lipca 2012r. na 40.590 zł, nr (...) z 31 lipca 2012r. na 30.750 zł, nr (...) z 10 sierpnia 2012r. na 39.975 zł, nr (...) z 24 sierpnia 2012r. na 39.360 zł, nr (...) z 28 sierpnia 2012r. na 40.590 zł, nr (...) z 31 sierpnia 2012r. na 36.900 zł, łącznie na kwotę 306.885 zł. Powódka uiszczała tę należność gotówką, płacąc za każdy kolejny etap robót, po wystawieniu faktury. Ostatecznie cena zapłacona za rozbiórkę była wyższa niż ustalona pierwotnie, ponieważ zachodziła potrzeba wykonania robót dodatkowych, mianowicie rozebrania szamba przy budynku. (dowód z przesłuchania stron – zeznania Prezesa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w R. Z. D. – nagranie rozprawy z 15 kwietnia 2014r. – czas nagrania 00:07:01 - 00:17:47, 00:54:08 - 00:58:50, kopia umowy z 21 maja 2012r. k: 52 – 53, kopie faktur: k: 57 – 63, k: 74, dowody wpłaty KP k: 160 - 167)

Budowlana (...) spółka z o.o. w R. w dniu 3 lipca 2012r. zawiadomiła Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w P. o rozpoczęciu robót rozbiórkowych. Jednocześnie Uprawniony Kierownik budowy i robót w specjalności konstrukcyjno – budowlanej L. B. złożył pisemne oświadczenie o podjęciu obowiązków kierownika budowy przy rozbiórce budynku. (zawiadomienie z 3 lipca 2012r. k: 257, oświadczenie kierownika budowy k: 258 - 260)

W dniu 31 sierpnia 2012r. Budowlana (...) spółka z o.o. w R. zgłosiła Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego w P. wykonanie prac rozbiórkowych budynku administracyjno – biurowego w R. przy ulicy (...) – zgodnie z decyzją nr (...) z 6 września 2011r. Komisja, w skład której wchodził Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego – M. S. i starszy inspektor (...) I. J. 3 września 2012r. przeprowadziła oględziny nieruchomości i stwierdziła, że budynek administracyjno – biurowy został rozebrany, a teren po rozbiórce uporządkowany, tym samym obowiązek nałożony decyzją nr (...) został wykonany. (zgłoszenie k: 216, protokół kontroli robót budowlanych lub obiektu budowlanego z 3 września 2012r. k: 215)

W dniu 28 stycznia 2013r. Zgromadzenie Wspólników Budowlana (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. podjęło uchwałę o przekształceniu w (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową w R.. (informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców KRS: (...): 130 - 135)

Powyższy stan faktyczny ustalili na podstawie powołanych wyżej dokumentów oraz dowodu z przesłuchania stron – zeznania Prezesa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w R. Z. D. (nagranie rozprawy z 15 kwietnia 2014r. – czas nagrania 00:07:01 - 00:17:47, 00:54:08 - 00:58:50), częściowo zeznania Burmistrza

pozwanej Gminy i Miasta R. M. G. (nagranie rozprawy z 15 kwietnia 2014r. – czas nagrania - 00:17:47 - 00:28:19) i interwenienta ubocznego J. S. (nagranie rozprawy z 15 kwietnia 2014r. – czas nagrania 00:29:05 - 00:54:08, 00:58:50 - 00:59:39)

Twierdzenia M. G., składającego zeznania w imieniu pozwanej Gminy M. R., niewiele wniosły do sprawy, ponieważ został on powołany na stanowisko Burmistrza z dniem 4 marca 2013r. Wcześniej pełnił on funkcję Zastępcy Przewodniczącego Rady Miasta, ale nie wykonywał żadnych czynności związanych z przetargiem i sprzedażą nieruchomości przy ulicy (...).

Sąd odmówił wiary zeznaniom interwenienta ubocznego – J. S. w części, w jakiej utrzymywał on, że Prezes spółki Budowlana (...) wiedział przed zawarciem umowy sprzedaży, że usytuowany na tej działce budynek biurowy, przeznaczony jest do rozbiórki. Tezie tej zaprzecza Prezes spółki. Również z treści aktu notarialnego nie wynika, by sprzedający poinformował o tym fakcie kupującego. Z dokumentacji zgromadzonej w aktach postępowania administracyjnego wynika, że poprzedniczka prawna powódki uzyskała tę wiedzę dopiero w dniu 7 marca 2012r., kiedy jej Prezes Z. D. otrzymał kopię decyzji nr (...). Zeznania J. S. są w tym zakresie niekonsekwentne, na rozprawie 20 sierpnia 2013r. twierdził, że nie podał do aktu tej informacji, ponieważ projektem umowy zajmowali się pracownicy Urzędu Miasta R.. Z kolei w dniu 15 kwietnia 2014r. utrzymywał, że nie złożył odpowiedniego oświadczenia, bo w takim wypadku na nabywcę przeszedłby obowiązek przeprowadzenia rozbiórki. Nie są również przekonujące twierdzenia interwenienta ubocznego, że Z. D. posiadał wiedzę na temat postępowania administracyjnego w sprawie rozbiórki, ponieważ sam go o tym informował. Nie potrafił jednak przytoczyć szczegółów rozmowy na ten temat ani jaka była reakcja Prezesa spółki Budowlana (...).

Sąd oddalił wniosek pozwanej o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka T. K. (autora operatu szacunkowego, będącego podstawą do ustalenia wartości nieruchomości przed ogłoszeniem przetargu), ponieważ zagadnienia wymagające wiadomości specjalnych powinny być przedmiotem opinii biegłego, przeprowadzonej w toku procesu, a nie wykazywane przy pomocy zeznań świadków. Operat szacunkowy z 8 września 2011r. został sporządzony na zlecenie Gminy M. R., zaś zawartych w nim wniosków strona powodowa nie kwestionuje.

Sąd nie wziął pod uwagę również kosztorysów złożonych przez powódkę (k: 168), ponieważ zostały one sporządzone na jej zamówienie i nie mogą zastąpić dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa.

Sąd ostatecznie oddalił wnioski o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłych z zakresu szacowania nieruchomości i z zakresu budownictwa, ponieważ pozwana nie uiściła zaliczek na poczet wydatków związanych z tymi dowodami, zaś Sąd określił w tym wypadku rygor pominięcia dowodu. Zdaniem Sądu przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność wartości rynkowej prac rozbiórkowych nie jest konieczne, skoro powód przy pomocy dokumentów wykazał, jaką cenę zapłacił za te roboty. Warto przy tym podkreślić, że okoliczność uiszczenia ceny w ratach (a nie jednorazowo) i gotówką (a nie przelewem) nie prowadzi do wniosku, że cena 306.885 zł nie została zapłacona. Nie ma również potrzeby przeprowadzania dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, skoro cena sprzedaży została poprzedzona operatem szacunkowym wykonanym na zlecenie pozwanej Gminy i wyraźnie rozróżnia wartość gruntu i naniesień. Powódka nie domaga się odszkodowania wyższego niż wartość budynku ustalona na potrzeby przetargu, tj. 40.000 zł. Nawet gdyby Sąd uwzględnił wniosek dowodowy, to opinia miałaby charakter jeszcze bardziej hipotetyczny niż poprzednie, ponieważ budynek obecnie nie istnieje, zaś wnioski specjalistów, tj. T. K. i E. G., wykonujących opinie na zlecenie Gminy, zasadniczo się różnią. Ostatecznie pozwana i interwenient uboczny nie zgłaszali żadnych wniosków dowodowych na poparcie swoich racji, w tym na okoliczność aktualnej wartości rynkowej nieruchomości, która w ich przekonaniu po rozbiórce budynków, wzrosła. Sąd uznał, że nie zachodzi w tym wypadku sytuacja wymagająca prowadzenia postępowania dowodowego z urzędu.

Sąd zważył, co następuje:

Strona powodowa nie wskazała podstawy prawnej swojego żądania, poprzestając na sformułowaniu, że są to roszczenia odszkodowawcze. Dokonując oceny prawnej stanu faktycznego, w pierwszej kolejności należy sięgnąć do przepisów o umowie sprzedaży.

W myśl art. 556 kc 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). Wbrew przekonaniu stron, nieruchomości kupiona przez spółkę Budowlana (...) nie jest dotknięta wadą prawną tylko fizyczną. Art. 556 § 2 kc stanowi bowiem, że z wadą prawną mamy do czynienia w przypadku gdy rzecz sprzedana stanowi własność osoby trzeciej albo jeżeli jest obciążona prawem osoby trzeciej. Należy zatem przyjąć, że nieruchomości przy ulicy (...) została wydana powodce w stanie zmniejszającym jej wartość i użyteczność ze względu na cel umowy. Budowlana (...) spółka z o.o. w R. nabyła nieruchomości z zamiarem przeniesienia tam swojej siedziby, przy wykorzystaniu istniejącego budynku biurowego. Usunięcie tych naniesień spowodowało konieczność wybudowania obiektu od podstaw, a tym samym zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym na potrzeby przetargu, zmniejszyło wartość rzeczy o 40.000 zł (wartość całej nieruchomości 100.000 zł – wartość gruntu 60.000 zł).

W myśl art. 560 § 1 kc jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny. Ustawa pozostawia kupującemu wybór uprawnienia, z którego skorzysta. Powódka miała poczucie wprowadzenia w błąd, ale z uwagi na to, że bardzo jej zależało na nabyciu nieruchomości usytuowanej w pobliżu stadionu, nie zdecydowała się na złożenie oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli ani oświadczenia o odstąpieniu umowy. Pozostaje zatem żądanie obniżenia ceny i Sąd w tych kategoriach ocenił powództwo dotyczące zasądzenia 40.000 zł. Sąd uznał, że zasługuje ono na uwzględnienie. W myśl art. 560 § 3 kc jeżeli kupujący żąda obniżenia ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej, obniżenie powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. Budynek biurowy stanowił część składową nieruchomości, obowiązek rozebrania go skutkuje obniżeniem wartości nieruchomości o wartość części składowej, która zgodnie z operatem szacunkowym T. K. wynosi 40.000 zł, zatem powódka zasadnie oczekuje obniżenia ceny o tę kwotę.

Art. 566 § 1 kc stanowi, że 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. Na tej podstawie żądanie powódki o zapłatę odszkodowania za straty, jakie poniosła wykonując rozbiórkę budynku, zasługuje na uwzględnienie. Spółka Budowlana (...) poniosła wydatki na wykonanie ostatecznej decyzji Państwowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w P. nr 113/11 w wysokości 306.885 zł. Zawierając umowę sprzedaży nieruchomości, poprzedniczka prawna powódki nie miała wiedzy na temat istnienia decyzji, została wprowadzona w błąd, zatem Gmina powinna zapłacić jej odszkodowanie z tego tytułu.

Sąd zasądził odsetki ustawowe na podstawie art. 481 kc, ustalając datę ich wymagalności na dzień wytoczenia powództwa (zgodnie z żądaniem pozwu), ponieważ pozwana już w marcu 2012r. miała wiedzę na temat roszczeń spółki Budowlana (...), ponieważ działający w jej imieniu pełnomocnik poinformował Gminę pisemnie o stratach wynikających z wprowadzenia jej w błąd przy umowie sprzedaży.

Argumenty pozwanej i interwenienta ubocznego, zgodnie z którymi spółka powinna była wnieść o wznowienie postępowania, nie są przekonujące. W pierwszej kolejności należy podnieść, że w ocenie Sądu nie było w sprawie podstaw do uwzględnienia takiego wniosku. Pojawienie się nowej opinii nie może być postrzegane jako nowe okoliczności faktyczne, te bowiem były ustalane na podstawie oględzin i dokumentów, zaś operat szacunkowy T. K. nie istniał w dniu wydawania decyzji (art. 145 § 1 ust. 5 kpa). Z drugiej strony, skoro Gmina stoi na stanowisku, że jednak należało wzruszyć ostateczną decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w P., to sama powinna była podjąć działania w tym kierunku, a nie przerzucać odpowiedzialność za powstały po podpisaniu umowy sprzedaży stan rzeczy, na nabywcę, pozostawiając go z zobowiązaniami wynikającymi z tej decyzji. Operat szacunkowy T. K.,

wskazujący na możliwość remontu budynku, powinien skłonić Gminę M. R. do uprzedzenia osób biorących udział w przetargu o ostatecznej decyzji nakazującej rozbiórkę, ewentualnie powinna ona rozważyć przeprowadzenie rozbiórki we własnym zakresie i ogłoszenie przetargu na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości. Można było również zwrócić się do rzeczoznawcy majątkowego z zapytaniem, czy podtrzymałby wnioski zawarte w operacie szacunkowym, gdyby miał on wiedzę na temat ostatecznej decyzji w sprawie rozbiórki budynku. W każdym wypadku Gmina miała możliwość uniknięcia wprowadzenia nabywcy w błąd, a skoro nie wykorzystała tych możliwości, to ponosi z tego tytułu odpowiedzialność.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z art. 98 kc, obciążając obowiązkiem ich zwrotu pozwaną Gminę M. R., która w całości przegrała spór. Na koszty poniesione przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową w R. składają się opłata od pozwu w wysokości 17.345 zł, wynagrodzenie adwokackie w wysokości 7.200 zł i wydatki na opłatę skarbową od pełnomocnictwa 17 zł, razem: 24.562 zł.

Z tych wszystkich względów, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku, stosując art. 505 kpc i przytoczonych wyżej przepisów prawa.

SSO Renata Wanecka