

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 października 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:  
Przewodniczący: SSR Tadeusz Kotuk  
Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 października 2017 r. w G. sprawy z powództwa A. L. i D. C. przeciwko A. A.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego A. A. na rzecz powódki A. L. kwotę 15.000 zł (piętnaście tysięcy złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za okres od dnia 7 listopada 2016 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego A. A. na rzecz powoda D. C. kwotę 15.000 zł (piętnaście tysięcy złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za okres od dnia 7 listopada 2016 r. do dnia zapłaty;

III. w pozostałym zakresie powództwo oddala, w tym co do żądania zasądzenia solidarnego na rzecz powodów;

IV. zasądza od pozwanego A. A. na rzecz powódki A. L. kwotę 961,47 zł (dziewięćset sześćdziesiąt jeden złotych czterdzieści siedem groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. zasądza od pozwanego A. A. na rzecz powoda D. C. kwotę 961,47 zł (dziewięćset sześćdziesiąt jeden złotych czterdzieści siedem groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

VI. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni z roszczenia zasądzonych w punkcie I. niniejszego wyroku kwotę 283,96 zł (dwieście osiemdziesiąt trzy złote dziewięćdziesiąt sześć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

VII. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni z roszczenia zasądzonych w punkcie II. niniejszego wyroku kwotę 283,96 zł (dwieście osiemdziesiąt trzy złote dziewięćdziesiąt sześć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

VIII. nakazuje ściągnąć od pozwanego A. A. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 666,68 zł (sześćset sześćdziesiąt sześć złotych sześćdziesiąt osiem groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

## UZASADNIENIE

### ***Stan faktyczny***

W dniu 22 maja 2015 r. A. A. sprzedał A. L. i D. H. (w udziałach po 1/2 części) nieruchomość objętą księgą wieczystą (...) stanowiącą działkę nr (...) za cenę 120.000 zł oraz udział w wysokości 1/3 części we współwłasności nieruchomości objętej działką (...) stanowiącą działkę nr (...) w udziałach po 1/6 części za cenę 3.600 zł. W treści aktu notarialnego A. A. oświadczył, że działka (...) jest niezabudowana i nieuzbrojona, będzie miała zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez działkę nr (...), która stanowi wewnętrzną drogę dojazdową.

Dowód: wypis aktu notarialnego, k. 10-16

W późniejszym czasie okazało się, że w/w działki nie mają dostępu do drogi publicznej i powodowie – aby ów uzyskać – przeprowadzili pełną procedurę ustanowienia odpłatnej służebności drogi koniecznej, zakończoną aktem notarialnym

z dnia 30 listopada 2016 r. (służebność ustanowiona za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie łącznej brutto 21.481,95 zł).

Dowód: akt notarialny, k. 73-78

W dniu 21 października 2016 r. powodowie złożyli pozwanemu oświadczenie o obniżeniu ceny zakupu działki (...) (wg poprzedniej nomenklatury: 224/31) o 30.000 zł, po czym wezwali pozwanego do zapłaty sumy odpowiadającej obniżeniu ceny oraz kwoty 25.203,17 zł tytułem łącznych kosztów ustanowienia służebności (wraz z kosztami wynagrodzenia notariusza 747,08 zł oraz 2.460 zł z tytułu porady prawnej).

Dowód: oświadczenie, k. 81

wezwanie do zapłaty, k. 83

Wartość obniżenia wartości działki (...) w związku z ujawnioną wadą wynosi 31.754 zł.

Dowód: opinia biegłej M. R., k. 113-133, 242-243

### **Ocena dowodów**

Ustalenia faktyczne zostały dokonane w oparciu o obszerną dokumentację oraz opinię biegłej. Ponieważ sprawa miała typowo charakter związany z oceną treści dokumentacji, zbędne było przeprowadzenie dowodu z osobowych źródeł dowodowych – można byłoby w takim przypadku jedynie spodziewać się ogólnego potwierdzenia tego, co jest zawarte w dokumentacji, a więc przesłuchiwanie świadków i strony byłoby w tym kontekście jedynie zbędnym przedłużaniem procesu, bez uzasadnionej perspektywy na uzyskanie niewynikających z dokumentacji informacji. Także okoliczności dotyczące stanu świadomości i zawinienia – jak to będzie wynikać z dalszych rozważań – nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Opinię biegłej M. R. uznano za jasną, pełną i wewnętrznie niesprzeczną. Zarzuty stron (przede wszystkim strony pozwanej) zostały na rozprawie przez biegłą wyjaśnione w sposób usuwający potrzebę dalszego uzupełniania dotychczasowej opinii lub dopuszczania dowodu z opinii innego biegłego.

### **Kwalifikacja prawna**

Z ustaleń faktycznych wynika wprost, że sprzedana rzecz (działka nr (...)) miała wadę polegającą na braku dostępu do drogi publicznej, wbrew wyraźnemu skądinąd zapewnieniu sprzedającego (vide § 1 pkt III. 1) aktu notarialnego z dnia 22 maja 2015 r., k. 11). O tym, że wada taka radykalnie obniża użyteczność działki przeznaczonej na zabudowę i zamieszkanie na niej powodów – nie trzeba nikogo odrębnie przekonywać.

Stosunek obniżenia ceny związany z tą wadą został zdaniem Sądu poprawnie i przekonująco wyliczony przez biegłą (31.754 zł). Należy jednak w tym miejscu zauważyć, że zarówno oświadczenie woli powodów o obniżeniu ceny, jak też żądanie pozwu (w pkt 1 petitum) będące konsekwencją tegoż, obejmują sumę niższą (30.000 zł), która w odniesieniu do tej części powództwa (i jego podstawy faktycznej) stanowi górną granicę wyrokowania (por. art. 321 § 1 k.p.c.). Innymi słowy, z tytułu rękojmi (obniżenie ceny) do zasądzenia w niniejszej sprawie pozostawało 30.000 zł.

Odpowiedzialność z tytułu rękojmi jest łatwa do udowodnienia przede wszystkim z tego powodu, że **nie wymaga wykazania winy sprzedającego**; ma charakter obiektywny związany wyłącznie z faktem istnienia wady, a ta w niniejszej sprawie jest bezsporna. Pozwany nie może więc skutecznie powoływać się na to, że o wadzie nie wiedział, jest to z punktu widzenia rozpoznawanego roszczenia zupełnie obojętne. Twierdzenia o jakimś chaosie dokumentacyjnym w Urzędzie Miasta G. są pozbawione znaczenia w niniejszej sprawie. Sąd w niniejszej sprawie nie zajmował się czymś, co może stanowić co najwyżej przesłanki hipotetycznych roszczeń pozwanego przeciwko Gminie M. G..

Powodowie ponadto odrębnie dochodzili także odszkodowania związanego z istnieniem wady (25.203,17 zł). Składnikami odszkodowania jest jednak w istocie to samo, co stanowiło podstawę wyliczenia przez biegłą wartości

obniżenia ceny (por. k. 127). W tym ujęciu zasądzenie powtórne w/w sumy (obok kwoty stanowiącej wartość obniżenia ceny) na innej podstawie prawnej skutkowałoby bezpodstawnym wzbogaceniem powodów. **Reżim odpowiedzialności sprzedającego z rękojmi i ogólne zasady odpowiedzialności odszkodowawczej (kontraktowej) mają charakter komplementarny, a nie kumulatywny.**

To oznacza, że skoro cała suma żądanego odszkodowania została już z naddatkiem pokryta skutecznym roszczeniem o obniżenie ceny (z rękojmi), analiza tego, czy pozwanemu można przypisać odpowiedzialność kontraktową za powstanie tej szkody (art. 471 k.c.) jest zbyteczna. Dlatego nie prowadzono na tę okoliczność postępowania dowodowego, bo jego wynik (jakkolwiek by nie był) i tak nie zmieniłby treści wyroku.

Należy też zwrócić uwagę, że w niniejszej sprawie brak podstaw do zasądzenia sumy 30.000 zł **solidarnie** na rzecz powodów, gdyż nie są małżeństwem i nabyli obarczoną wadą nieruchomości do współwłasności w równych udziałach (po 1/2). Każdemu z powodów przypada więc odrębnie po 1/2 z sumy 30.000 zł (tj. po 15.000 zł).

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w punktach I. i II. sentencji na mocy art. 560 § 1 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i § 2 k.c.

W punkcie III. sentencji na mocy art. 566 § 1 k.c. a contrario oraz art. 369 k.c. a contrario oddalono powództwo w pozostałym zakresie. Należy

### **Koszty**

O kosztach procesu orzeczono w punkcie IV i V. sentencji na mocy art. 100 k.p.c. (stosunkowe rozdzielenie). Powodowie wygrali (łącznie) w 54%, pozwany – w 46%. Koszty powodów to: 2761 zł (opłata sądowa od pozwu), 5.400 zł (opłata za czynności radcy prawnego w stawce minimalnej, § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, ze zm.). 54% z tej sumy to: 4406,94 zł. Koszty pozwanego to: 5.400 zł (opłata za czynności radcy prawnego w stawce minimalnej, § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, ze zm.). 46% z tej sumy to: 2484 zł. Różnica na korzyść powodów to: 1922,94 zł, a więc na każdego z powodów przypada po 1/2 drugiej, czyli 961,47 zł (punkty IV. i V.).

Ponadto w punktach VI-VIII. orzeczono o nieuiszczonych kosztach sądowych (wydatki Skarbu Państwa na przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego), na podstawie art. 113 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Powodów obciąża po 1/2 z 46% nieuiszczonych kosztów sądowych (po 283,96 zł), pozwanego – pozostałość (666,68 zł).