

Sygn. akt I ACa 976/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Hanna Nowicka de Poraj
Sędziowie:	SSA Piotr Rusin <i>SSA Zbigniew Ducki</i>
Protokolant:	st. prot. sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 6 listopada 2012 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółka Akcyjna w K.

przeciwko G. D.

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego - Sądu Gospodarczego w Krakowie

z dnia 27 stycznia 2012 r. sygn. akt IX GC 543/10

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I ACa 976/12

(...)

W pozwie skierowanym przeciwko G. D., (...) S.A. w K. zniosła o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kwoty 189.293,34 zł z ustawowymi odsetkami od 1 sierpnia 2009 r., oraz kosztów procesu.

W podstawie faktycznej dochodzonego roszczenia strona powodowa stwierdziła, że jej pretensja dotyczy reszty ceny za sprzedane pozwanemu 22 grudnia 2008 r. lokale mieszkalne przy ul. (...) w N.. Otóż zapłata ceny za sprzedaż miała nastąpić za pomocą potrącenia mającego być dokonane przez pozwanego z wierzytelnością strony powodowej, wynikającej z umowy stron zawartej 28 maja 2007 r., z tytułu wykonanych zgodnie z harmonogramem robót budowlanych. W związku z łączącymi strony wspomnianymi stosunkami zobowiązaniami, potrącenia wzajemnych wierzytelności następowały automatycznie bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń woli

w tym względzie. Jednakże wobec opóźnienia pozwanego w realizacji robót i złożenia przez niego oświadczenia o rozwiązaniu umowy, część ceny dotyczącej wspomnianej zapłaty nie została uregulowana. Zatem brak było warunków do stosowania w/w potrącenia.

W ocenie strony powodowej doręczony jej 2 czerwca 2010 r. oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży pozwanemu lokalu nr (...), jest bezskuteczne, gdyż kontrahentowi nie przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi, w sytuacji której jako profesjonalny podmiot wykonał budynek (...) położony przy ul. (...), znał szczegółowy projekty i miał pełną wiedzę o wszelkich parametrach tego lokalu, niemającego jakichkolwiek wad. W szczególności brak możliwości prowadzenia w tym lokalu apteki nie stanowiło jego wady, gdyż takie określenie lokalu jako apteczny zostało roboczo sformułowane jedynie dla potrzeb umowy z grudnia 2008 r.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania.

Na kanwie swego stanowiska powód przyznał, że realizując postanowienia do aneksu nr (...) do umowy z 28 maja 2007 r., strony zawarły umowę m.in. sprzedaży lokalu nr (...), przy czym strona pozwana wówczas zapewniała go o przeznaczeniu tego lokalu na aptekę, co było potwierdzone w dokumentach załączonych przez kontrahenta do aktu notarialnego (zaświadczenie Starosty (...) z 15 grudnia 2008 r., inwentaryzacja lokalu). Pozwany zawarł w grudniu 2008 r. umowę kupna tego lokalu, w celu pozyskania środków na prowadzenie działalności gospodarczej. Na tym tle też zawarł w dniu 26 marca 2009 r. przedwstępna umowę sprzedaży lokalu, jednakże jego kontrahenci powzięli informacje, że niespełna on wymogów do planowanego przez nich prowadzenia w nim apteki. W tej sytuacji pozwany odstąpił od umowy z 22 grudnia 2008 r.

Wyrokiem z dnia 27 stycznia 2012 r. wydanym do sygn. akt IX GC 543/10 Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział IX Gospodarczy oddalił powództwo (pkt. I); zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanego koszty postępowania w kwocie 5.417 zł (pkt. II).

Na kanwie wydanego orzeczenia Sąd I instancji ustalił następujący stan faktyczny sprawy:

Strony od marca 2006 r. współpracowały ze sobą, przy czym pozwany wykonywał w oparciu o umowy ogólnobudowlane roboty na rzecz strony powodowej jako inwestora.

W dniu 22 grudnia 2008 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży, ustalając w niej, że strona powodowa jako właściciel nieruchomości położonej w N., obj. księgą wieczystą nr (...) i sprzeda pozwanemu, ustanowioną własność 4-ch lokali mieszkalnych i 3-ch lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, w tym lokalu nr (...) (apteka) – położonego na parterze budynku nr (...) przy ul. (...) w N., składającego się z izby ekspedycyjnej, izby recepturowej, zmywalni, dwóch magazynów, komory przyjęć, archiwum, pokoju socjalnego, przedsionka, w.c. wiatrołapu, korytarza gospodarczego, o łącznej powierzchni 87,50 m². Z lokalem tym związany był udział w wynoszący (...) części w nieruchomości wspólnej. Cena transakcji w odniesieniu do wszystkich lokali została określona na kwotę 3.029.923 zł.

Pozwany jako kupujący oświadczył, że znany mu jest stan techniczny budynków, w którym znajdowały się sprzedawane mu lokale, zobowiązał się zapłacić wyżej wspomnianą cenę do 31 lipca 2009 r. poprzez potrącenie kupującego z jego wierzytelnością wobec sprzedającego, przysługującego mu na podstawie umowy o roboty ogólnobudowlane, zawartej 28 maja 2007 r., zmienionej dwoma aneksami, zgodnie z harmonogramem dołączonym do umowy o roboty ogólnobudowlane.

Tak też strona powodowa w dniu 22 grudnia 2008 r. wystawiła pozwanemu fakturę nr (...) za sprzedane lokale na kwotę 3.029.923 zł. Tego samego dnia strony podpisały porozumienie w sprawie realizacji umowy z 21 marca 2006 r., aneksowanej 8 lutego r. i 28 maja 2007 r. Na podstawie tego porozumienia strony postanowiły, że wynagrodzenie w kwocie 3.626.418,37 zł brutto za roboty podstawowe i dodatkowe należne pozwanemu, po uwzględnieniu wpłaty 626.288,37 zł płatne w ratach do 14 kwietnia 2009 r. za wykonane na dzień podpisania aneksu prace budowlane oraz roboty pozostające do wykonania, a wynikające z umowy -rozliczone zostanie w cenie sprzedaży zabudowanej

nieruchomości obj. księga wieczystą nr (...), a którą pozwany zobowiązał się nabyć na podstawie umowy sprzedaży, poprzez oświadczenie o potrąceniu na warunkach ustalonych w umowie sprzedaży.

W/w porozumieniu i aneksach strony oświadczyły, że wygasają z momentem ich podpisania wszelkie, w tym potencjalne roszczenia, pretensje, które powstały lub mogłyby powstać w związku z realizacją, wykonaniem i zakończeniem wymienionych w nich umów o roboty budowlane. (okoliczności niesporne)

W celu kompleksowego rozliczenia realizowanych przez stronę powodową robót przy ul. (...) strony, przynajmniej od września 2008 r., prowadziły negocjacje, w ramach których pojawił się projekt rozliczenia części robót wykonanych przez pozwanego w zakresie ich wartości 1,5 mln zł poprzez sprzedaż na jego rzecz przez stronę powodową konkretnych lokali wykonanych w obiekcie (...) przy ul. (...).

Pozwany współpracujący ze swym teściem W. K. zajmujący się w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej wykonawstwem robót budowlanych, nigdy nie prowadził profesjonalnego obrotu nieruchomościami.

Pierwotnie budynek nr (...) miał mieć charakter mieszkalny, jednakże po przyjęciu go do użytkowania, w listopadzie 2008 r., nastąpiła zmiana części lokali w nim znajdujących się na lokale użytkowe.

Zgodnie z zaświadczeniem Starosty (...) z 15 grudnia 2008 r., wydanym na żądanie strony powodowej, lokale położone przy ul. (...), w tym przedmiotowy lokal nr (...), stanowiący aptekę bez pomieszczeń przynależnych, spełniają wymogi samodzielnych lokali w rozumieniu przesłanek o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 j.t., ze zm., dalej u.w.l.). Integralną częścią tego zaświadczenia był projekt wyodrębnienia 7-miu samodzielnych lokali, w tym 3-ch użytkowych i 4-ch mieszkalnych w budynku przy ul. (...).

Załącznikami do umowy sprzedaży z 22 grudnia 2008 r. były m.in. wspomniane zaświadczenie Starosty (...) i inwentaryzacja lokali sporządzona w maju 2008 r. przez uprawnionego geodetę.

W momencie podpisywania umowy strona powodowa nie miała wątpliwości, że sprzedaje aptekę, a pozwany mówił, że w lokalu nr (...) będzie prowadzona apteka, nie mając zamiaru przeznaczyć ów lokal na inny cel.

Pozwany od samego początku zamierzał sprzedać (odsprzedać) zakupione od strony powodowej lokale, gdyż chciał jak najszybciej odzyskać pieniądze, ażeby przeznaczyć je na dokończenie robót. Jeszcze w czasie rozmów stron prowadzonych przed podpisaniem umowy z grudnia 2008 r. pozwany miał potencjalnych kupców zainteresowanych zakupem lokali użytkowych, w tym przeznaczonego na aptekę.

Dodatkowo zakup przez pozwanego lokali umożliwiał mu zaciągnięcie kredytu obrotowego przeznaczonego na finansowanie swej działalności gospodarczej, ponieważ jednym z jego zabezpieczeń były hipoteki ustanowione na nieruchomościach.

Następnie pozwany w dniu 18 marca 2009 r. podpisał z I. i J. I. prowadzącymi działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej pod nazwą (...) w N., umowę przedwstępną przedmiotowego w sprawie lokalu nr (...), za cenę 480.000 zł, przy czym na poczet ceny kupujący mieli wpłacić zadek w kwocie 250.000 zł. Termin podpisania umowy przyrzeczonej został określony na 31 grudnia 2012 r.

Pozwany zawarł z kontrahentami umowy przedwstępnej także umowę najmu lokalu na okres do 31 grudnia 2012 r., którzy w lokalu rozpoczęli prace wykończeniowe. Wówczas jednak najemcy dowiedzieli się, że ze względu na zbyt małą powierzchnię lokalu, nie będą mogli prowadzić w nim apteki. Informacja ta została potwierdzona przez Inspektora Nadzoru Farmaceutycznego, po przedstawieniu mu inwentaryzacji lokalu dla apteki ogólnodostępnej.

Pismem z 10 czerwca 2009 r. pozwany zwrócił się do strony powodowej, jako inwestora o wyjaśnienie czy i w jakiej formie nastąpiła zmiana sposobu użytkowania budynku (...), w związku z rozbieżnościami między dokumentami w postaci potwierdzenia przyjęcia przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego ((...)) obiektu budowlanego do użytkowania z 10 września 2008 r., a zaświadczeniem Starosty (...) z 15 grudnia 2008 r.

Dodatkowo kontrahenci umowy przedwstępnej i najemcy lokalu nr (...) powiadomili pozwanego o negatywnej opinii Nadzoru Farmaceutycznego w przedmiocie możliwości wykorzystania lokalu na aptekę. W następstwie tego powstał spór, w związku z zapewnieniem przez powoda o sprzedaży lokalu przeznaczonego na aptekę.

W kolejności pismem z 1 lipca 2009 r. strona powodowa została poinformowana przez pozwanego, że lokal użytkowy nr (...), określony w umowie z 22 grudnia 2008 r. jak i zaświadczeniu Starosty (...) z 15 grudnia 2008 r. jako apteka, ze względu na zbyt małą powierzchnię nie spełnia wymogów lokalu przeznaczonego na wskazywane przeznaczenie. Zatem powód podpisując umowę sprzedaży działał pod wpływem istotnego błędu, co do czynności prawnej, gdyż posiadając wiedzę o braku możliwości przeznaczenia lokalu na aptekę, umowy kupna lokalu na nią przeznaczonego nie zawarłby. Skutkowało to koniecznością wykonania prac budowlanych kosztem sąsiedniego lokalu nr (...), których celem ma być zwiększenie powierzchni lokalu tak, ażeby spełniał on minimalne pod tym względem wymogi, jako przeznaczonego na aptekę. Pozwany przy tym w związku z tym oszacował swoją szkodę na kwotę 138.964 zł po czym wezwał stronę powodową o jej zapłatę do dnia 15 lipca 2009 r., z zagrożeniem, że w przypadku braku spełnienia tego odstąpi od skutków zawarcia umowy sprzedaży.

Wojewódzki Inspektorat Farmaceutyczny w K. w odpowiedzi na pismo pozwanego oraz załączony do niego projekt lokalu poinformował go, że z uwagi na zbyt małą powierzchnię podstawowa (mniejsza niż 80 m²), nie mają zastosowania do miejsca położenia lokalu przewidzianego na prowadzenie apteki w N. przy ul. (...), które nie mają statusu miejscowości czy terenu wiejskiego, odstępstwa od powierzchni podstawowej przewidzianych dla aptek ogólnodostępnych.

We wrześniu 2009 r. strona powodowa przygotowała projekt zamienny rozbudowy obiektu (...) przez dobudowanie od strony zewnętrznej budynku tj. od strony parkingu, części przylegającej do lokalu apteki. Jednakże taka dobudówka, jakkolwiek możliwa z punktu widzenia technicznego, ingerowałaby w elewację, kubaturę obiektu, część wspólna nieruchomości, i co za tym idzie wymagałaby pozwolenia na budowę.

Ostatecznie pozwany nie zgodził się na propozycje strony powodowej, tym bardziej, że powstał spór, która ze stron pokryje koszty związane z wykonaniem dobudówki. G. D. dodatkowo powołał się na brak zgody nabywców pozostałych lokali w budynku na dobudowę, choć ci nie spotkali się w tej kwestii ze stroną powodową.

W piśmie datowanym na 9 grudnia 2009 r., doręczonym stronie powodowej 2 czerwca 2010 r. pozwany poinformował, że wobec nie spełniania przez lokal nr (...) wymogów przepisanych prawem, odstępuje od umowy sprzedaży tego lokalu z 22 grudnia 2008 r., a ponadto rozwiązuje ze skutkiem natychmiastowym wyżej już wspomnianą umowę z 28 maja 2007 r. o roboty ogólnobudowlane. To ostatecznie zostało podtrzymane w pismach z 27 lipca i 17 sierpnia 2010 r.

Po doręczeniu stronie powodowej pisma datowanego na 9 grudnia 2009 r. współpraca stron pogorszyła się, przy czym w związku z realizacją robót budowlanych każda z nich miała pretensję, inwestor co do opóźnień w wykonaniu poszczególnych robót, wykonawca w przedmiocie opóźnień w płatności za wykonane prace.

W piśmie z 16 grudnia 2009 r. I. i J. I. (2) uchylili się od skutków prawnych oświadczeń zawartych w umowach: przedwstępnej sprzedaży lokalu z dnia 18 marca 2009 r. i najmu z 26 marca 2009 r., wskazując, że pozwany wprowadził ich w błąd, co do możliwości wykorzystania lokalu nr (...) na aptekę, wzywając kontrahenta do zwrotu zapłaconego zadatku w podwójnej wysokości 500.000 zł, wyznaczając przy tym termin przekazania lokalu na dzień 22 grudnia 2009 r.

Ostatecznie pozwany rozliczył się z państwem I., którzy wcześniej nie kontaktowali się ze stroną powodową, jako inwestorem w kwestii lokalu nr (...).

Pozwany od lutego do maja 2010 r. podpisał umowy przedwstępne sprzedaży lokali mieszkalnych nr (...)wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej, a następnie w okresie od marca do czerwca 2010 r. sprzedał kontrahentom na podstawie umów przyrzeczonych wspomniane lokale.

Pozwany po odstąpieniu od umowy dotyczącej lokalu użytkowego nr (...), choć uiszcza należności za media, nie użytkuje go.

Strona powodowa w odpowiedzi na oświadczenie powoda o odstąpieniu od umowy sprzedaży lokalu nr (...), stwierdziła o bezskuteczności tego, z uwagi na brak po jego stronie prawa do odstąpienia z tytułu rękojmi. Otóż lokal nie posiada jakichkolwiek wad, a pozwany posiadał pełną o nim wiedzę w momencie podpisywania umowy, gdyż był wykonawcą inwestycji, znał zmiany projektowe dotyczące użytkowania i rozbudowy obiektu F – 1. Jednocześnie strona powodowa nigdy go nie zapewniała, jakoby lokal spełnia wszelkie wymogi konieczne do prowadzenia w nim apteki. Jeśli zaś takie sformułowanie zostało określone w umowie, to miało ono jedynie charakter technicznej identyfikacji lokalu. Jednocześnie strona powodowa powołała się na niedochowanie przez kupującego aktów staranności do zbadania nabytego lokalu i upływu terminów prekluzyjnych do złożenia oświadczenia oraz zasady współzycia społecznego oceniane w kontekście zrzeczenia się przez Spółkę w zamian za nabycie lokali kilkumilionowych roszczeń wobec pozwanego.

Pismem z 18 czerwca 2010 r. strona powodowa wezwała pozwanego do zapłaty w terminie 7 dni kwoty później dochodzonej pozwem, z tytułu pozostałej do zapłaty części ceny sprzedaży lokali wynikającej z umowy z 22 grudnia 2008 r. oraz zapłaty ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie liczonych od dnia 1 sierpnia 2008 r.

W ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd Okręgowy w szczególności zauważył, że jakkolwiek zeznania stron różnią się w zakresie dotyczącym rozliczenia kosztów związanych z uzyskaniem przez lokal użytkowy nr (...) standardu apteki, po stwierdzeniu o zbyt małej powierzchni dla prowadzenia w nim apteki ogólnodostępnej, to okoliczność ta nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sporu, gdyż twierdzenia strony powodowej jakoby była gotowa usunąć wadę na swój koszt, a pozwany tego nie przyjął, zostały zgłoszone z uchybieniem terminu z art. 479¹² § 1 k.p.c.

W rozważaniach prawnych Sąd Okręgowy na wstępie zauważył, że istota sporu sprowadza się do skuteczności odstąpienia przez pozwanego od zawartej przez strony wyżej wspomianej umowy z 22 grudnia 2008 r. Na tym tle w nawiązaniu do treści art. 556 § 1 k.c. zostało wywiezione, że przedmiotowy w sprawie lokal niewątpliwie nie spełnia wymagań technicznych do prowadzenia w nim apteki. To zaś może być poczytane na gruncie zawartej przez strony umowy za fizyczną wadę przedmiotowego lokalu. Ustalenie natomiast czy strony umawiały się na zakup lokalu o skonkretyzowanym przeznaczeniu oraz czy strona powodowa zapewniała pozwanego o zdatności przedmiotu sprzedaży do umówionego celu wymaga wykładni treści umowy opartej o wymogi art. 65 § 1 i 2 k.c., a więc z uwzględnieniem wszystkich okoliczności zawarcia umowy, jej kontekstu sytuacyjnego, zasad współzycia społecznego, ustalonych zwyczajów, a także woli i zamiaru stron. Na tym tle oraz w nawiązaniu do przeprowadzonych w sprawie dowodów Sąd Okręgowy wysnuł tezę, że zgodną wolą stron była sprzedaż lokalu przeznaczonego na działalność w postaci apteki. Świadczy o tym nie tylko § 5 umowy, w którym *expressis verbis* określono przeznaczenie lokalu jako apteka, okoliczności powołania w umowie wydanego zaświadczenia Starosty (...) o przeznaczeniu lokalu na ten cel, inwentaryzacja i opis lokalu zawierającego wszystkie części składowe apteki w rozumieniu prawa farmaceutycznego ale także okoliczności zawarcia umowy. To ostatnie dotyczy faktu przeznaczenia przez inwestora poszczególnych lokali użytkowych na ten cel, znany pozwanemu, tudzież zachowanie strony powodowej *ex post*, która składała propozycje przebudowy i adaptacji lokalu na cele prowadzenia apteki. W końcu przesłuchiwany w charakterze strony przedstawiciel strony powodowej jej Prezes Zarządu M. L., zeznał, że nie miał wątpliwości sprzedaży pozwanemu apteki. Z kolei wiedza pozwanego o cechach fizycznych i parametrach budynku oraz lokalu nie implikowała jego znajomości wymagań technicznych dla lokali, w których ma być prowadzona apteka. Powyższe tym bardziej, że pozwany jest przedsiębiorcą budowlanym i nigdy nie zajmował się profesjonalnie obrotem nieruchomościami. Trudno także byłoby rozsądnie oczekiwać od przedsiębiorcy budowlanego znajomości przepisów prawa farmaceutycznego. Ryzyko weryfikacji czy sporządzona dokumentacja odpowiada celom dla przeznaczenia poszczególnych lokali obciąża inwestora, mogącego mieć ewentualne roszczenia przeciwko autorom dokumentacji technicznej. Dopiero zaś posiadanie przez pozwanego takiej wiedzy pozwalałoby stwierdzić, że nabywając przedmiotowy lokal był on świadomy jego wad, a to z kolei w świetle art. 557 § 1 k.c. powodowałoby możliwość wyłączenie odpowiedzialności strony powodowej z tytułu rękojmi.

W dalszym ciągu Sąd Okręgowy przypomniał, że odpowiedzialność z tytułu rękojmi ma charakter odpowiedzialności na zasadzie ryzyka, stąd też bez znaczenia w sprawie ma fakt wskazywanej przez stronę powodową okoliczności działania przez nią w zaufaniu do fachowej wiedzy autorów projektu budowlanego.

Skoro zatem strona powodowa ponosi odpowiedzialność względem pozwanego na zasadach rękojmi to aktualizuje się jego uprawnienie z art. 560 § 1 k.c. do odstąpienia od umowy.

Na tle treści art. 563 § 2 k.c. Sąd I instancji zauważył, że okoliczności sprawy wskazują na możliwość działania pozwanego w zaufaniu do dokumentu urzędowego w postaci zaświadczenia Starosty (...) w którym potwierdzono zdatność przedmiotowego lokalu na cele prowadzenia apteki oraz pośrednich zapewnień strony powodowej w tym zakresie i tym samym powstrzymywania się od wykonywania badań zmierzających do sprawdzenia czy lokal ten faktycznie spełnia wymogi techniczne przewidziane dla lokali aptecznych. Rezygnacja w tym względzie nie może być poczytywana w świetle powołanych okoliczności, jako niedochowanie należytej staranności, jakiej można oczekiwać od przedsiębiorcy nabywającego lokal.

W efekcie natomiast dokonania zawiadomienia przez pozwanego strony powodowej o wadzie w piśmie z 1 lipca 2009 r., niezwłocznie po uzyskaniu stosownej informacji od swoich kontrahentów państwa I. o braku możliwości wykorzystania lokalu na aptekę, należało przyjąć o zachowaniu roszczeń z tytułu rękojmi.

W kontekście uprawnienia kupującego wynikającego z art. 560 § 1 k.c. do odstąpienia od umowy lub obniżenia ceny i zniweczenia możliwości odstąpienia od umowy w przypadku niezwłocznej wymiany rzeczy wadliwej na wolną od wad czy też usunięcia wady, Sąd I instancji skonstatował, że w pozwie jak i w odpowiedzi na odpowiedź na pozew, strona powodowa nie podnosiła, niezwłocznie po zgłoszeniu wady lokalu przez pozwanego chęci zaoferowania nowego lokalu albo przerobienia lokalu nr (...) zgodnie z wymogami dla przeznaczenia go na cele apteczne, a jedynie odwoływała się do propozycji współdziałania w celu polubownego załatwienia sprawy. W ogóle samo przedstawienie przez stronę powodową pozwanemu dokumentacji projektowej zamienną nie wystarcza do przyjęcia, jakoby strona powodowa miała możliwość szybkiego i należytego wykonania takich prac bez uszczerbku dla interesów pozwanego, związanych z prawem własności lokali na parterze budynku oraz bez narażania pozwanego na straty związane z roszczeniami osób trzecich.

W tej sytuacji Sąd Okręgowy przyjął o niezaoferowaniu przez stronę powodową pozwanemu możliwości usunięcia wady na swój koszt.

Nadto skutek występowania wady lokalu pozwany nie mógł zrealizować swego zamiaru jakim kierował się przy zawieraniu umowy ze stroną powodową, tj. nabycia lokalu w zamian za wynagrodzenie za zrealizowane prace budowlane i następnie ich szybkie zbycie, w tym osobie zainteresowanej w prowadzeniu w jednym z nich apteki.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł przy zastosowaniu zasady odpowiedzialności stron za wynik procesu.

W apelacji od powyższego wyroku strona powodowa zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

1) Naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, a w szczególności:

a) art. 233 § 1 w zw. z art. 316 k.p.c. polegające na sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału, a w szczególności przez przyjęcie, że z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że wolą stron była sprzedaż lokalu przeznaczonego na szczególną działalność w postaci apteki, choć ustalenia Sądu wskazują na prowadzenie negocjacji stron w przedmiocie wzajemnych rozliczeń przez potrącenie z ceną sprzedaży budynku (...) przynajmniej od września 2008 r., zatem przed formalną zmianą przeznaczenia niektórych lokali na użytkowe; do tego pozwany nie szukał na rynku ofert sprzedaży lokali o szczególnym przeznaczeniu, gdyż zależało mu na nabyciu lokali tylko i wyłącznie od strony powodowej, to też nie miało dla niego znaczenia jakie będzie przeznaczenie tych lokali, a jedynie sposób rozliczenia poprzez potrącenie; powyższa sprzeczność doprowadziła do naruszenia przepisu art. 556 § 1 k.c. polegające na przyjęciu, że brak możliwości prowadzenia w lokalu nr (...) apteki jest wadą fizyczną, w

sytuacji gdy z uwagi na wolę stron sprzedaż całego budynku (...) niezależnie od ich ostatecznego przeznaczenia, brak możliwości prowadzenia w lokalu apteki przy prawidłowym zgodnym z rzeczywistością opisie lokalu w umowie, nie może być kwalifikowany jako jego wada fizyczna;

b) przepisów art. 479¹² § 1 oraz art. 233 § 1 w zw. z art. 229 k.p.c. polegające na przyjęciu, że twierdzenia strony powodowej, iż gotowa była usunąć wadę na swój koszt, a pozwany tego nie zaakceptował, zostały zgłoszone z uchybieniem terminu art. 479¹² § 1 k.p.c. oraz przyjęcia jakoby z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynikało, że strona powodowa nie zaoferowała niezwłocznie usunięcia wady na swój koszt, podczas gdy zgola przeciwne okoliczności wynikają z odpowiedzi na pozew, zatem była to okoliczność bezsporna nie wymagająca dowodu, nadto w piśmie z 24 października 2011 r. strona powodowa powołała jedynie skutki prawne związane z zaoferowaniem rozbudowy lokalu wynikające z art. 560 § 1 k.c.; do tego okoliczność zaoferowania przez stronę powodową przebudowy lokalu na własny koszt wynikają z zeznań świadka W. K., z pisma przedłożonego przez pozwanego załącznika do pisma z 10 stycznia 2011 r. w postaci pisma pełnomocnika strony powodowej z 7 października 2009 r., zaś fakt, że do przebudowy nie doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanego potwierdził dodatkowo świadek K. R.;

2) naruszenie przepisów prawa materialnego, a w szczególności naruszenie:

a) przepisu art. 2 ust. 3 w zw. z art. 2 ust. 2 u.w.l. przez przyjęcie, że zaświadczenie Starosty (...) z 15 grudnia 2008 r. potwierdza zdatność lokalu na cele prowadzenia apteki oraz potwierdzenia przez to zaświadczenie przeznaczenia lokalu na ten cel, podczas gdy wspomniane zaświadczenie stwierdzało jedynie fakt spełniania przez lokale znajdujące się na parterze budynku w tym lokal nr (...), wymogu samodzielności i w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l., bez potwierdzenia zaistnienia dla lokalu wymogów dla lokalu aptecznego o którym mowa w ustawie z 6 września 2001 r. Prawo farmaceutyczne (Dz. U. z 2008 r., nr 45 poz. 271 ze zm., dalej u.p.f.);

b) przepisów art. 99 ust. 1 i 2 oraz art. 100 u.p.f. poprzez przyjęcie, że zaświadczenie Starosty (...) z 15 grudnia 2008 r. „potwierdzało zdatność lokalu nr (...) na cele prowadzenie apteki, podczas gdy wspomniane przepisy stanowią, że apteka ogólnodostępna może być prowadzona tylko na podstawie uzyskanego zezwolenia na prowadzenie apteki wydanego przez wojewódzkiego inspektora farmaceutycznego po dostarczeniu wraz z wnioskiem m.in. planu i opisu technicznego pomieszczeń przeznaczonych na aptekę (...) tylko w stosownym postępowaniu przewidzianym w u.p.f., zaś w/w zaświadczenie Starosty (...) nie może tego dotyczyć;

c) przepisu art. 563 § 1 k.c. przez przyjęcie, że pozwany mógł rozsądnie działać w zaufaniu do dokumentu urzędowego, zaświadczenia Starosty (...) potwierdzające zdolność lokalu na cele prowadzenia apteki oraz pośrednich zapewnień powódki w tym zakresie i tym samym powstrzymać się od wykonania badań zmierzających do sprawdzenia czy lokal faktycznie spełnia wymagania techniczne przewidziane dla lokali aptecznych podczas, gdy ze wspomnianego przepisu wynika, że w przypadku sprzedaży między osobami prowadzącymi działalność gospodarczą nakłada się na kupującego bezwzględny obowiązek zbadania rzeczy w czasie i w sposób przyjęty przy rzeczach tego rodzaju i działanie w zaufaniu do zaświadczenia Starosty (...) z obowiązku tego pozwanego nie zwalniało; doprowadziło to do błędnej oceny stanu prawnego polegającego na przyjęciu, że strona powodowa ponosi względem pozwanego odpowiedzialność z tytułu rękojmi, w sytuacji gdy uprawnienia pozwanego z tytułu rękojmi, nawet gdyby przedmiotowy lokal miał wadę, a pozwany o tej wadzie wiedział, wygasłyby wskutek niedochowania obowiązku zbadania rzeczy wnikającego z art. 563 § 2 k.c.;

d) przepisów art. 556 § 1 w zw. z art. 557 § 1 oraz art. 560 k.c. polegające na przyjęciu, że pozwanemu przysługiwało prawo odstąpienia od umowy sprzedaży lokalu nr (...), podczas gdy w uwagi na brak wady fizycznej, brak dochowania aktów staranności z art. 563 § 2 k.c., ewentualnie w związku z niezwłocznym zaoferowaniem przez stronę powodową przebudowy lokalu na własny koszt i uniemożliwieniem usunięcia wady przez pozwanego, nie przysługiwały mu roszczenia z tytułu rękojmi.

Na powyższy tle apelant wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz strony powodowej kwoty dochodzonej pozwem oraz kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa we wszystkich instancjach według norm przepisanych.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji strony powodowej zasądzenie od strony przeciwnej na swoją rzecz kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony powodowej jest bezzasadna ponieważ żaden z podniesionych w niej zarzutów nie mógł doprowadzić do uwzględnienia jej wniosku.

Na wstępie wypada stwierdzić, że wszelkie ustalenia stanu faktycznego sprawy są prawidłowe, nie wymagające uzupełnienia, stąd też mogące stanowić wystarczającą podstawę do wydania orzeczenia (Sąd odwoławczy uznaje je za własne).

Odnosząc się natomiast do poszczególnych zarzutów apelacji, w pierwszej kolejności należało ocenić zarzut w przedmiocie naruszenia przepisów postępowania w tym art. 233 § 1 k.p.c. dotyczący sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału, gdyż zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego może być skutecznie podniesiony tylko w niewadliwie ustalonym stanie faktycznym. Na tym tle przypomnieć trzeba, że skuteczne postawienie zarzutu w zakresie swobodnej oceny dowodów wymaga wykazania uchybienia przez sąd zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, gdyż to jedynie może być przeciwstawione wspomnianemu uprawnieniu sądu. Otóż nie jest wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z: 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98; 10 kwietnia 2000 r., VCKN 17/2000, OSNC 2000, nr 10, poz. 189).

Apelant przede wszystkim podniósł, że w sprawie doszło do naruszenia art. 233 § 1 w zw. z art. 316 k.p.c. polegające na sprzeczności istotnych ustaleń Sądu Okręgowego z treścią zebranego w sprawie materiału, w szczególności przez wadliwe przyjęcie, jakoby z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynikała wola stron sprzedaży przedmiotowego lokalu z przeznaczeniem go na szczególną działalność w postaci apteki. Tymczasem Sąd Okręgowy trafnie przyjmuje w oparciu o zaoferowany w sprawie materiał dowodowy, przy zastosowaniu reguł racjonalnej oceny dowodów, że zgodną wolą stron była sprzedaż lokalu nr (...) jako lokalu aptecznego. Świadczy o tym nie tylko § 5 umowy, w którym *expressis verbis* określono przeznaczenie lokalu jako apteka, czy też świadome powołanie się w umowie na wydane zaświadczenia Starosty (...) o przeznaczeniu lokalu na ten cel, inwentaryzacja i opis lokalu zawierającego części składowe apteki (m.in. izba recepturowa, izba ekspedycyjna, zmywalnia), ale przede wszystkim okoliczności zawarcia umowy z 22 grudnia 2008 r. i zachowanie się stron po wyjściu na jaw okoliczności o zbyt małej powierzchni aby przeznaczyć go na aptekę. Niesporną okolicznością sprawy jest reakcja strony powodowej, która złożyła pozwanemu propozycję po oświadczeniu przez niego chęci odstąpienia od umowy, odnośnie przebudowy i adaptacji lokalu na cele prowadzenia apteki (jednakże na warunkach jak niżej). Słusznie wyekspozowano także fakt w zeznaniach przedstawiciela strony powodowej jej Prezesa Zarządu M. L., że nie miał on wątpliwości sprzedaży pozwanemu apteki.

Z kolei wiedza pozwanego o cechach fizycznych i parametrach budynku oraz lokalu nie musiała implikować jego znajomości w przedmiocie szczegółowych wymagań technicznych dla lokali, w których ma być prowadzona apteka. Otóż pozwany jest przedsiębiorcą budowlanym i nigdy w ramach swej zawodowej działalności nie zajmował się profesjonalnie obrotem nieruchomościami, stąd też nie musiał w powyższym względzie mieć obligatoryjnej wiedzy co do warunków technicznych dotyczących lokalu w którym ma być prowadzona działalność apteczna. Przynajmniej nieuzasadnione jest oczekiwanie na zasadach art. 563 § 3 k.c. od niego znajomości przepisów prawa farmaceutycznego, w tym co do wymogów powierzchniowych przeznaczenia lokalu na aptekę. Powyższe tym bardziej, że po stwierdzeniu wady kupowanego lokalu pozwany w piśmie z 1 lipca 2009 r. niezwłocznie (co niekwestionowane) powiadomił o niej sprzedawcę. Przypomnieć trzeba, że podmioty prowadzące działalność gospodarczą mają co prawda obowiązek

badania rzeczy w sposób przyjętych przy rzeczach danego rodzaju, jednakże brak jest jakichkolwiek kryteriów do badania przez podmiot nabywający lokal jego celowego i potencjalnego przeznaczenia w kontekście szczegółowych przepisów, przy rozliczaniu się z kontrahentem w ramach potrącenia ceny nabycia z tytułu rozliczenia stosunku mownego je łączącego. Istotnie ryzyko weryfikacji czy sporządzona dokumentacja odpowiada celowi przeznaczenia lokalu na aptekę obciąża inwestora sprzedającego pozwanemu lokal apteczny (takie zapewnienie zostało kupującemu złożone), mogącego mieć ewentualne roszczenia przeciwko autorom dokumentacji technicznej, zapewniającego go o konkretnym przeznaczeniu lokalu. Zresztą obie strony umowy nie miały wątpliwości, że lokal nr (...) spełnia cechy lokalu mogącego być przeznaczonym na aptekę. Dopiero zaś posiadanie przez pozwanego takiej wiedzy o wadzie fizycznej lokalu w rozumieniu art. 556 § 1 k.c. pozwalałaby stwierdzić, że nabywając przedmiotowy lokal był on świadomy jego wad, a to z kolei w świetle art. 557 § 1 k.c. powodowałoby możliwość wyłączenie odpowiedzialności strony powodowej z tytułu rękojmi. W tej sytuacji pozwanemu przysługiwało uprawnienie o odstąpieniu na zasadach art. 560 § 1 k.c. od umowy kupna-sprzedaży przedmiotowego w sprawie lokalu użytkowego. Ma to związek z faktem, że strona powodowa nie przedstawiła powodowi po myśli ostatniego przepisu efektywnego zamiaru usunięcia wad lokalu. Abstrahując od wskazywanego przez apelanta naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 479¹² § 1 k.p.c. dotyczącego prekluzji dowodowej, występowały w sprawie pełne warunki do przyjęcia niezaferowania przez stronę powodową usunięcia wady lokalu nr (...), poprzez zwiększenie jego powierzchni niezwłocznie o zawiadomieniu jej przez kupującego lokal o jego wadzie. Przeciż nastąpiło to dopiero we wrześniu 2009 r., a więc w 3 miesiące po informacji o wadzie. Do tego adaptacja lokalu wymagała pozwolenia na budowę (co przy pozytywnym założeniu takiej decyzji wydłużało proces inwestycyjny o wiele miesięcy) Najistotniejsze jednak było dążenie strony powodowej dokonania przebudowy lokalu na koszt kupującego. Nie jest nawet w apelacji zaprzeczone, że propozycja inwestora co do usunięcia wady została skorelowana ramach uwzględnienia jej pretensji w przedmiocie globalnego rozliczenia porozumienia stron w którym postanowiono o wynagrodzeniu w kwocie 3.626.418,37 zł brutto za roboty podstawowe i dodatkowe należne pozwanemu, po uwzględnieniu wpłaty 626.288,37 zł, płatne w ratach do 14 kwietnia 2009 r. za wykonane na dzień podpisania aneksu prace budowlane oraz roboty pozostające do wykonania, a wynikające z umowy - rozliczone w cenie sprzedaży zabudowanej nieruchomości obj. księga wieczystą nr (...), a którą pozwany zobowiązał się nabyć na podstawie umowy sprzedaży, poprzez oświadczenie o potrąceniu na warunkach ustalonych w umowie sprzedaży. Cały czas bowiem strona powodowa wywodziła możliwość skompensowania realizacji przebudowy lokalu, przy uwzględnieniu należnych jej zdaniem względem kontrahenta kar umownych.

W powyższym kontekście bez znaczenia dla rozstrzygnięcia zasadności zarzutu z pkt. 1 a apelacji pozostaje twierdzenie apelanta o dacie formalnej zmiany przeznaczenia niektórych lokali użytkowych, rzekomym braku poszukiwania przez pozwanego ofert sprzedaży lokali o szczególnym przeznaczeniu, ponieważ istotnym okazał się fakt przeznaczenie lokalu nr (...) co do możliwości prowadzenia w nim działalności aptecznej w chwili transakcji tj. 22 grudnia 2008 r. Takie wszak były podówczas zapewniana strony pozwanej, co później (pół roku później) wskutek ustaleń u Wojewódzkiego Inspektora Farmaceutycznego w K. niedoszłych nabywców lokalu od pozwanego (państwa I.), nota bene prowadzących profesjonalną działalność gospodarczą w przedmiocie prowadzenia aptek, nie potwierdziło się. Zatem, o czym już wyżej, przedmiotowy lokal był obarczony wadą fizyczna w rozumieniu art. 556 § 1 k.c., zaś jej nieusunięcie na warunkach art. 560 § 1 k.c. dawało pozwanemu prawo odstąpienia od umowy sprzedaży lokalu, tym bardziej, że o wadzie tej w chwili kupna lokalu nie miał on wiedzy (art. 557 § 1 k.c.) oraz nie musiał jej mieć w warunkach art. 563 § 2 k.c.

W tej sytuacji bezprzedmiotowe w sprawie są zarzuty apelacji z pkt. 2 a, b i c o naruszeniu prawa materialnego w postaci art. 2 ust. 3 w zw. z art. 2 ust. 2 u.w.l., art. 99 ust. 1 i 2 oraz art. 100 u.p.f. czy też art. 563 § 2 k.c.

Z kolei brak zasadności zarzutu opisanego w pkt. 2 d wynika z wcześniej opisanej sekwencji oceny zasadności wspomnianych w nim przepisów prawa.

W końcu zarzut apelacji pkt. 1 b, o naruszeniu przepisu prawa procesowego art. 479¹² § 1 k.p.c. o tyle nie ma znaczenia w sprawie, gdyż, o czym już wcześniej szczegółowo wspomniano, strona powodowa nie tylko nie zaferowała pozwanemu usunięcia wady lokalu niezwłocznie, ale jeśli już dopuściła taką możliwość, to na pewno nie na swój koszt.

W tej sytuacji pozwany dysponował uprawnieniem nie wyrażenia zgody na przebudowę lokalu przez stronę powodową i odstąpienia od umowy. Zresztą adaptacja lokalu nr (...) na potrzeby prowadzenia działalności aptecznej, której strona powodowa się podjęła, mogła się zakończyć przynajmniej ponad rok od zawarcia umowy sprzedaży z 22 grudnia 2008 r., co burzyło dla powoda sens gospodarczy tego kontraktu.

Mając powyższe na uwadze, Sąd odwoławczy przy uwzględnieniu art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku, rozstrzygając przy tym o kosztach postępowania apelacyjnego na zasadach odpowiedzialności stron za wynik procesu przewidzianych w art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 12 ust. 1 pkt. 2 w zw. z § 6 pkt. 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. nr 163 poz. 1349 ze zm.)