



Sygn. akt V CSK 141/18

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 5 czerwca 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Wojciech Katner (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marian Kocon

SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z powództwa Fundacji G. w J.  
przeciwko Gminie J.  
z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanej J. W.  
o zapłatę,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym  
w Izbie Cywilnej w dniu 5 czerwca 2019 r.,  
skargi kasacyjnej powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)  
z dnia 26 października 2017 r., sygn. akt I ACa (...),

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od strony powodowej na  
rzecz pozwanej kwotę 2700,- (dwa tysiące siedemset) złotych z  
tytułu kosztów postępowania kasacyjnego.**

### **UZASADNIENIE**

Wyrokiem z dnia 26 października 2017 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację strony powodowej Fundacji G. w J. od wyroku Sądu Okręgowego w J. z dnia 10 listopada 2016 r., z wyjątkiem uchylenia zaskarżonego wyroku w punkcie

pierwszym co do kwoty 10 000 złotych oraz w zakresie kosztów postępowania. Zaskarżonym wyrokiem oddalone zostało powództwo przeciwko Gminie J. o obniżenie ceny ze względu na wady ukryte nieruchomości nabytej przez powoda od pozwanej oraz odszkodowania za zniszczenia wynikające z zalania wnętrza przez brak zabezpieczenia instalacji wodnej i c.o. przed skutkami mrozów. Ponadto, według powodowej Fundacji nie uzyskała ona obniżenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, mimo że nabyta nieruchomość stanowi zabytkowy park i budynek o charakterze pałacowym, który także powinien zostać uznany za zabytek.

Jak ustalono w sprawie pozwana Gmina w wyniku uwłaszczenia była właścicielką opisanej szczegółowo nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu zabudowaną wspomnianym budynkiem, znajdując się w strefie ochrony uzdrowskiej uzdrowiska C. W budynku od 1992 r. do końca sierpnia 2005 r. było prowadzone prywatne przedszkole, a po zakończeniu jego działalności został on wystawiony na sprzedaż wraz z użytkowaniem wieczystym gruntu, na którym jest posadowiony. Przez teren działki przebiega sieć kanalizacyjna i podziemny przewód energetyczny wysokiego napięcia oraz przyłącze wysokoparametrowe i magistrala ciepła ciągnąca się wzdłuż ulicy, około 15 metrów od ogrodzenia po wewnętrznej stronie działki, będące własnością Przedsiębiorstwa Energetyki (...) spółki z o.o., a w piwnicy budynku znajduje się węzeł cieplny. Pod koniec lutego 2005 r. została spuszczone woda ze wszystkich urządzeń cieplnych – kaloryferów i zbiornika na ciepłą wodę. Główne zawory wody i ciepła zostały zamknięte. W czasie użytkowania budynku jako przedszkola nie był w nim przeprowadzany remont, a jedynie drobne bieżące naprawy. Budynek został postawiony w 1912 r. jako obiekt wolnostojący, trzykondygnacyjny, podpiwniczony, zrealizowany w technologii tradycyjnej. Ma konstrukcję mieszaną: ściany murowane z cegły ceramicznej, stropy stalowo-ceramiczne nad piwnicami i stropy belkowe drewniane nad kondygnacjami nadziemnymi, drewnianą konstrukcję dachu, pokrycie z dachówki ceramicznej. Ochronę przed wilgocią stanowi drenaż opaskowy wraz ze studzienkami rewizyjnymi, a także izolacje przeciwwilgociowe pionowe ścian fundamentowych i piwnicznych oraz poziome w płaszczyźnie posadzek piwnic.

Miejscowe odkrywki obniżonych fundamentów i ściany kotłowni w poziomie piwnicy nie wykazały izolacji przeciwwilgociowych poziomych ścian fundamentowych.

Jak wynika z dokumentów budynek miał być centralnym elementem większego zespołu koncertowego przy promenadzie parkowej. W studium historyczno-urbanistycznym miasta J. określone zostały zalecenia konserwatorskie, tj. zachowanie bryły budynku, czterospadowego dachu ceramicznego, podziałów gzymsowych i ramowych elewacji, środkowych ryzalitów, wykroju i układu okien oraz zachowanie owalnego salonu w trakcie frontowym. Zbycie obiektu w istniejących granicach działki z odpowiednim otoczeniem miało zapewnić zachowanie istniejącej bryły budynku i nienaruszenie istniejącego układu przestrzennego. Przedmiot przetargu został określony jako grunt oddawany w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat wraz ze sprzedażą posadowionych na nim budynków z przeznaczeniem na cele usługowe, obciążony przebiegiem sieci kanalizacyjnej sanitarnej i podziemnym przewodem energetycznym wysokiego napięcia, znajdujący się na obszarze ochrony wód mineralnych, w strefie A ochrony uzdrowskiej i w strefie B ochrony konserwatorskiej.

Powołany przez pozwaną rzeczoznawca majątkowy, który przystąpił do sprawy po stronie pozwanej jako interwenient uboczny, ustalił wartość nieruchomości i na tej podstawie została w ogłoszeniu o przetargu wskazana cena wywoławcza nieruchomości w wysokości 545 514 złotych, w tym cena budynku – 234 738 złotych, a cena gruntu – 316 731 złotych.

Przed przystąpieniem do przetargu uczestnicy zobowiązani byli zapoznać się z przedmiotem przetargu oraz byli poinformowani o braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ze wskazaniem, że w drodze decyzji następuje określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, w przypadkach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nieruchomości objęte ogłoszeniem są objęte granicami opracowania planu zagospodarowania przestrzennego, a nabywca jest zobowiązany w terminie trzech lat o daty zawarcia notarialnej umowy do przeprowadzenia remontu i adaptacji istniejących obiektów zgodnie z wymaganiami Architekta Miejskiego i Konserwatora Zabytków, a zlokalizowany na gruncie

drzewostan oddaje się pod opiekę i pielęgnację nabywcy. Podano także informację, że korzystanie z urządzeń infrastruktury komunalnej i technicznej wymaga uzgodnienia z dysponentami sieci i obciąża całkowicie nabywcę, a istniejące na nieruchomości urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej mogą być wykorzystywane przez nabywcę tylko na warunkach określonych przez dysponenta tych urządzeń. Opłata roczna za grunt oddany w użytkowanie wieczyste wynosić ma 3% wylicytowanej ceny gruntu plus podatek VAT.

Z ustaleń wynika, że przed przystąpieniem do przetargu oględzin nieruchomości dokonał w imieniu strony powodowej prezes zarządu Fundacji, będący magistrem inżynierem budownictwa lądowego. Wiedział, że na pół roku przed przetargiem w budynku funkcjonowało przedszkole. W toku oględzin na ścianach budynku były widoczne rysy i spękania, na ścianach plamy wilgoci, których położenie mogło wskazywać na uszkodzenie rynien, niewielkie plamy wilgoci na ścianach nad lastrykiem oraz niewielkie zawilgocenie w pomieszczeniach piwnicznych.

Powodowa Fundacja nabyła użytkowanie wieczyste gruntu i własność budynku w wyniku przeprowadzonego przetargu ustnego nieograniczonego, do którego zgłosiło się czterech uczestników, za cenę 940 000 złotych, w tym cena prawa do gruntu wynosiła 539 842 złotych, a własności budynku – 400 158 złotych. Umowa notarialna została zawarta między stronami dnia 16 grudnia 2005 r. i tego dnia nastąpiło protokolarne wydanie nieruchomości nabywcy. Działający w imieniu nabywcy prezes Zarządu Fundacji przedłożył uchwałę Rady Fundacji z dnia 9 grudnia 2005 r. wyrażającą zgodę na zawarcie opisanej transakcji oraz uchwałę z dnia 16 grudnia 2005 r. zawierającą zgodę na warunki zakupu określone w protokole z przetargu przeprowadzonego dnia 2 grudnia 2005 r. W umowie (§ 12) znalazło się oświadczenie strony powodowej, że przyjmuje do wiadomości fakt istnienia na nieruchomości urządzeń ciepłych stanowiących własność spółki komunalnej.

Od stycznia 2006 r. rozpoczęły się prace remontowe, w czasie których ujawniły się poważne wady budynku, a zimą 2006 r. popękały grzejniki i rury na najniższym poziomie budynku. W maju 2007 r. powodowa Fundacja zleciła

opracowanie orzeczenia o stanie technicznym budynku, w którym stwierdzono, że w chwili przejęcia przez powoda budynek znajdował się ogólnie w złym stanie technicznym i nie nadawał się do dalszego użytkowania, wymagał wykonania generalnego remontu z wymianą części całkowicie zniszczonych elementów konstrukcyjnych, tj. nadproży, schodów zewnętrznych, balkonu, drewnianych elementów konstrukcji dachu. Stopień zużycia budynku został stwierdzony według metody wskazanej w uzasadnieniu wyroku w 93%, a kolejnych elementów, tj.: zużycie techniczne ścian wyniosło 66,43%, konstrukcji dachu – 124%, a pokrycia dachowego – 186%, konstrukcji murowej kominów – 71,54%, balkonu – 116,25%, konstrukcji murowej schodów – 93%, nadproży okiennych – 71,54% i konstrukcji okien drewnianych – 186%. Było to więc albo pełne zużycie techniczne w dacie zawarcia umowy stron, albo zły stan techniczny. Według opinii jednego z biegłych, przyjętej przez Sąd pierwszej instancji i podzielonej w zaskarżonym wyroku, uznaniowo za wady ukryte budynku zostały przyjęte: konstrukcja drewniana dachu w części elementów przyściennych i opartych na murach budynku, konstrukcję drewnianą balkonu, stolarkę okienną przy lukarnach osłoniętą maskownicami i drenaż opaskowy. Zgodnie z kosztorysem uproszczonym udział elementów stanowiących wady ukryte w wartości budynku wynosił: dla izolacji przeciwwilgociowej – 0,7%, dla stropów, w tym balkonu – 7,4%, konstrukcji dachu – 3,4% i stolarki okiennej – 6,5%.

Pismem z dnia 6 czerwca 2016 r. strona powodowa złożyła pozwanej oświadczenie o obniżeniu wylicytowanej ceny sprzedaży nieruchomości o kwotę 115 000 złotych za wady fizyczne sprzedanego budynku i o kwotę 269 921 złotych za wady fizyczne nieruchomości gruntowej związane z zakazem zabudowy w efekcie wpisu do rejestru zabytków i obciążenia sieciami kanalizacyjnymi, rurami centralnego ogrzewania i przewodami energetycznymi, ponadto wystąpiła o zwrot nadpłaconych jej zdaniami o 50% opłat rocznych za użytkowanie wieczyste.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo w ostatecznie sprecyzowanej kwocie 145 295,54 złotych, uznając brak odpowiedzialności pozwanej Gminy na gruncie art. 560 § 1 k.c., w brzmieniu przepisu obowiązującym w dniu zawarcia umowy 16 grudnia 2005 r., ze względu na upływ miesięcznego terminu na zgłoszenie wady od jej wykrycia (art. 563 § 1 i 3 k.c.). Ponadto, nie można było przyjąć

odpowiedzialności na podstawie art. 471 i nast. k.c. za szkodę wyrządzoną na skutek popękania rur ciepłowniczych i grzejników ze względu na brak dowiedzenia szkody i związku przyczynowego. Odnośnie do zawyżonej wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego Sąd odwołał się do art. 365 § 1 k.p.c. i prawomocnego rozstrzygnięcia tej kwestii wcześniejszym orzeczeniem sądowym na niekorzyść strony powodowej, także ze względu na niemający zastosowania w sprawie art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Oddalając apelację strony powodowej Sąd drugiej instancji, mimo przyznania racji niektórym zarzutom Fundacji uznał poprawność rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego i oddalenie powództwa, poza uchyleniem zaskarżonego wyroku w niewielkim stopniu, wskazanym w pkt pierwszym wyroku. Dotyczyło ono roszczeń powódki dotyczących gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste.

W skardze kasacyjnej strona powodowa zarzuciła Sądowi Apelacyjnemu naruszenie - w zakresie objętym zaskarżeniem - przepisów postępowania, tj. art. 716 w związku z art. 717 § 1 i art. 379 pkt 5 k.p.c.; art. 328 § 2 w związku z art. 716 i art. 717 oraz art. 719 k.p.c.; art. 379 pkt 5 w związku z art. 214 k.p.c.; art. 328 § 2 w związku z art. 217 § 1 k.p.c.; art. 379 pkt 1 w związku z art. 217 § 1, art. 2 § 3 i art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. oraz art. 16 i art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a., a ponadto art. 10, art. 7, art. 45 i art. 177 Konstytucji; art. 365 § 1 w związku z art. 366 k.p.c.; art. 391 § 1 w związku z art. 217 § 3 k.p.c. i art. 64 ust. 1 ustawy prawo budowlane; art. 391 § 1 w związku z art. 217 § 3 k.p.c. i art. 6 ust. 1 pkt 1b) i g) oraz art. 365 § 1 k.p.c. w związku z art. 73 ust. 4 u.g.n. Naruszenie prawa materialnego dotyczy art. 7 i art. 9 ust. 4 w związku z art. 9 ust. 3 i art. 6 ust. 1 pkt 1b) i g) ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568) wskutek błędnej wykładni i niewłaściwego zastosowania; art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 6 ust. 1 pkt 1g), art. 6 ust. 1 pkt 1b) ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami przez niewłaściwą wykładnię; art. 46 § 1 k.c. i art. 24 u.k.w.h. wskutek błędnej wykładni. Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia w punkcie drugim oraz w całości orzeczenia Sądu pierwszej instancji, zniesienie postępowania w zakresie dotkniętym nieważnością i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, a także zasądzenie kosztów postępowania.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną strona pozwana wniosła o oddalenie skargi i zasądzenie od strony powodowej kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarżący powołał zarzuty dotyczące obu podstaw kasacyjnych, to znaczy odnoszące się do naruszeń prawa materialnego oraz przepisów postępowania. Rozpatrując najpierw zarzuty dotyczące naruszenia przepisów postępowania stwierdzić należy, że albo są one bezpodstawne, albo naruszenia wskazanych przepisów procesowych nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, albo też, co ma miejsce w znacznym zakresie uzasadnienia zarzutów – kwestionują ustalenia faktyczne lub ocenę dowodów, a to jest niedopuszczalne w skardze kasacyjnej (art. 398<sup>3</sup> § 3 i art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c.). Niezasadność zarzutów procesowych odnosi się w pierwszej kolejności do podnoszonych braków w aktach sądowych, jak część oryginału pozwu oraz załączników, co nie ma już żadnego znaczenia na obecnym etapie postępowania. Nie było potrzeby odtwarzać tych dokumentów z urzędu, a należy uznać ich posiadanie w kolejnych egzemplarzach za oczywiste u stron postępowania. Nie odwoływanie się do ich treści w procesie wskazuje na to, że to, co mogło być w nich istotne znalazło się w innych środkach dowodowych, a więc nie może być mowy ani o pozbawieniu powoda możliwości obrony swych praw, ani o pozbawieniu postępowania dwuinstancyjnego charakteru. Należy przypomnieć, że postępowanie ze skargi kasacyjnej ma charakter nadzwyczajny i ma na celu albo wyjaśnienie istotnych wątpliwości prawnych co do rozumienia i zastosowania obowiązujących przepisów, albo skorygowanie rażących wad postępowania sądu drugiej instancji w związku z wydaniem orzeczenia wynikającego z rozpoznania wniesionego środka zaskarżenia orzeczenia pierwszoinstancyjnego.

Tak więc, w przekonujący sposób w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku zostało wyjaśnione, dlaczego nie było zasadne odraczanie rozprawy w dniu 17 czerwca 2008 r. i w jaki sposób strona powodowa, nieobecna na rozprawie mogła przedstawić swoje racje na piśmie przez zadanie pytań do przesłuchiwanym świadków, w sytuacji gdy - jak wyjaśniła - brała udział w innej rozprawie, w której jej udział był obowiązkowy i dokonała wyboru swojego osobistego w niej uczestnictwa;

nie łączyło się to z sytuacjami nadzwyczajnymi. Takie zbieżności terminów sądowych nieraz mają miejsce, a mimo to nie zostały wprowadzone przepisy o postępowaniu cywilnym, które zobowiązywałyby sąd do odroczenia rozprawy w takiej sytuacji, pozostawiając to uznaniu sądu. W utrwalonym orzecznictwie Sądu Najwyższego obligatoryjne odroczenie rozprawy jest wiązane z sytuacją, gdy w konkretnych okolicznościach strona jest pozbawiona przez swoją nieobecność obrony swoich praw (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2016 r. I PK 87/15; z dnia 4 listopada 2016 r. I CZ 67/16; z dnia 31 stycznia 2018 r. I CZ 3/18 i z dnia 26 kwietnia 2018 r. IV CSK 590/17 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 1 marca 2017 r. IV CSK 350/16 i z dnia 1 marca 2018 r. III PK 19/17, nie publ.). W rozpoznawanej sprawie nie chodziło o rozprawę bezpośrednio poprzedzającą wydanie wyroku, strona była bardzo aktywna w całym postępowaniu i mimo nieobecności na jednej z rozpraw mogła po zapoznaniu się z protokołem rozprawy wnioskować nawet o ponowne przeprowadzenie dowodów, a tego nie uczyniła, jak słusznie podnosi pozwana w odpowiedzi na skargę kasacyjną. W tej sytuacji nie można twierdzić o pozbawieniu strony możliwości obrony jej praw.

Podobnie, należy potwierdzić argumentację Sądu Apelacyjnego, odnoszącą się do zastosowania art. 365 § 1 k.p.c. w związku z wydanymi prawomocnymi wyrokami dotyczącymi należnej od powodowej Fundacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Wbrew twierdzeniu skarżącej nie były to sprawy nie mające związku ze sprawą obecnie rozpoznawaną, przeciwnie dotyczyły opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, ale wiązały się one także z pierwszą opłatą i należną stawką procentową w stosunku do ceny użytkowania wieczystego. Potwierdzenie wysokości opłaty znalazło się w oświadczeniu prezesa Zarządu Fundacji w dokumentach nabycia prawa i objęcia nieruchomości w posiadanie. Odnosi się to również do zarzutu opartego na art. 365 § 1 k.p.c. w związku z art. 73 ust. 4 u.g.n., co prawidłowo zostało przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Skarżąca Fundacja nie chce ponadto przyjąć do wiadomości postanowienia z dnia 30 października 2015 r. Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego – Generalnego Konserwatora Zabytków, mocą którego za nieważne zostało uznane postanowienie (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 18 stycznia 2011 r., a na nie oraz na jego pismo z dnia 26 czerwca 2014 r. powołuje się strona skarżąca



odnośnie do kwestii indywidualnego wpisania nieruchomości do rejestru zabytków i należnej bonifikaty pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.

Podstawową kwestią wypowiedzianą w dosyć niejasny sposób w zarzutach skargi jest upomnienie się o obniżenie ceny zapłaconej przez nabywcę – powoda w sprawie za przeniesienie własności budynku, mającego wady ukryte i to, jak stwierdził w podstępny sposób, czego dowodem ma być w szczególności nieprzedstawienie przez stronę pozwaną Książki Obiektu Budowlanego. Tymczasem z ustaleń wynika, że wątpliwe jest w ogóle aby były jakieś wady zatajane, tym bardziej podstępnie (art. 86 k.c.), a więc przez umyślne wprowadzenie w błąd. Mimo wielokrotnego podnoszenia braku wspomnianej Książki, wymaganej dla takiego obiektu, jak nabyty przez powódkę, to nie zostało wskazane, co z tego dokumentu miałoby wynikać dla osiągnięcia dowodu odnośnie do jeszcze większych rozmaitych uszkodzeń budynku, ustalonych przez biegłych w postępowaniu dowodowym. Ustalone także zostało, czego dotyczyły uszkodzenia i w jakim stopniu wady ukryte budynku miały znaczenie dla kondycji całości obiektu nabywanego przez Fundację. Pomijając, że mający kwalifikacje budowlane prezes Fundacji dokonał oględzin budynku przed przystąpieniem do przetargu, miał więc możliwość ocenić, czy jest on wart zakupu wraz z użytkowaniem wieczystym otaczającego gruntu, w warunkach prawnych opisanych w ogłoszeniu, to nabywca mógł także ocenić, czy nieruchomość odpowiada jego potrzebom ze względu na cel usługowy, jaki na tej nieruchomości chciał zrealizować. Nie może mieć także pretensji o niemożliwość inwestowania budowlanego na tej nieruchomości ze względu na charakter parku i jego zabytkowy status, gdyż w ofercie pozwanej Gminy nie było mowy o możliwościach inwestycyjnych, a przeciwnie, odwoływała się ona do indywidualnych decyzji i regulacji prawnych dotyczących ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym. Prezes Zarządu podpisał stosowny protokół przejęcia nabywanej nieruchomości.

Dla postępowania odwoławczego w sprawie miało znaczenie niedochowanie wymaganego przez nieobowiązujący już w tym brzmieniu art. 563 § 1 k.c. terminu do zgłoszenia wykrycia wady. Problemu tego nie porusza strona powodowa w skardze kasacyjnej, możemy ją jednak pominąć w sytuacji gdy niezależnie od tego nie ma podstaw do uznania roszczeń powodowej Fundacji z tytułu rękojmi za

wady fizyczne i prawne rzeczy sprzedanej. Należy się zgodzić z odpowiedzią na skargę, co stanowi zresztą wiedzę wynikającą z doświadczenia życiowego i zdrowego rozsądku, że nabywając ponad stuletni budynek, o którym wiadomo również, że nie był przez kilkadziesiąt lat remontowany należy się liczyć z koniecznością poddania go generalnemu remontowi, a to oznacza konieczność wydatkowania przez nowego właściciela znacznych środków finansowych. Zostało to nawet ujęte w umowie stron jako obowiązek nabywcy do wykonania w ciągu trzech lat. Mając na uwadze cenę wywoławczą zaproponowaną przez pozwaną Gminę za zakup całego opisanego wcześniej budynku w wysokości 234 788 złotych, a więc cenę odpowiadającą na rynku nieruchomości wartości niedużego mieszkania należy uznać, że zbywca miał świadomość, iż rzeczoznawca majątkowy przygotowując ekspertyzę uwzględnił zniszczenia budynku wywołane czasem i znaczny koszt nabywcy, który musi go dodać do ceny, aby budynek nadawał się do użycia. Musiała sobie z tego także zdawać sprawę Fundacja nabywająca całą nieruchomość, a mimo to była przez swojego umocowanego przedstawiciela tak zdecydowana co do zakupu, że wylicytowała w przetargu ustnym nieograniczonym kwotę niemal dwukrotnie wyższą (za nabycie własności budynku - 400 158 złotych), wygrywając przetarg z innymi uczestnikami. Nie kwestionując rzetelności przeprowadzonego przetargu nie może obecnie domagać się świadczeń z tytułu rękojmi, gdyż stan obiektu (a więc i jego wady) był jej wcześniej znany, a wady uznane za ukryte nie miały procentowo żadnego znaczenia dla przebiegu licytacji i wylicytowanej ceny, zaś twierdzenia o zatajeniu tych wad przez powodową Gminę nie mają pokrycia w ustaleniach faktycznych. Uogólniając, należy zatem przyjąć, że nie przysługuje kupującemu uprawnienie do obniżenia ceny kupionej nieruchomości budynkowej (art. 560 § 1 k.c. w brzmieniu sprzed 25 grudnia 2014 r.), jeżeli wady budynku wskazywane przez kupującego były lub przy dołożeniu należytej staranności mogły być mu znane w chwili zawierania umowy, a stanowią je nawet znaczne zniszczenia wynikające z normalnej eksploatacji wiekowego już budynku i niedokonywania w nim od kilkadziesiąt lat żadnych poważniejszych remontów.

Z powyższego wynika, że nie zostały naruszone przez Sąd Apelacyjny w zaskarżonym wyroku ani powołane obszernie przepisy postępowania cywilnego,

ani normy prawa materialnego i z tych względów należy uznać zaskarżony wyrok za prawidłowy, oddalając skargę kasacyjną na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. oraz rozstrzygając o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 98 w związku z art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c.

aj