

Sygn. akt: I C 380/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 stycznia 2021 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Piotr Suchecki
Protokolant:	sekretarz sądowy Małgorzata Bycka

po rozpoznaniu w dniu 16 grudnia 2020 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B.

przeciwko L. W.

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powódki - (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. na rzecz pozwanego L. W. kwotę 25 017 (dwadzieścia pięć tysięcy siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. nakazuje pobrać od powódki - (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gliwicach/ kwotę 677,85 (sześćset siedemdziesiąt siedem 85/100) złotych.

SSO Piotr Suchecki

Sygn. akt I C 380/18

## UZASADNIENIE

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. w ramach powództwa skierowanego przeciwko L. W. wniosła o zasądzenia na jej rzecz:

- 1) kwoty 15 921 451,20 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od:
  - kwoty 5 000 000 zł od dnia 28.09.2016 r.
  - kwoty 10 921 541,20 zł od dnia 14.09.2017 r.,
- 2) kosztów postępowania według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje żądanie powodowa Spółka wskazała, iż między stronami doszło do zawarcia umowy, na mocy której pozwany sprzedał powódce nieruchomości, dla których Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach prowadzi księgi

wieczyste o numerach (...) oraz (...) za kwotę 17 835 000 zł brutto. Oświadczyła, że po zawarciu umowy ujawniło się, że nieruchomości te nie miały cech, o których zapewniał pozwany, tzn. nie nadawały się do prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem mieszkańców w wodę pitną w rozmiarze, w jakim zakładała to powódka przy zakupie nieruchomości, z uwagi na pojawiające się zanieczyszczenia wody. Powódka wskazała, iż na dochodzoną kwotę składa się: 11 181 536,15 zł tytułem poniesionej szkody związanej z zakupem nieruchomości po zawyżonej przez pozwanego cenie, 3 000 000 zł tytułem kosztów koniecznych do poniesienia na wybudowanie stacji uzdatniania wody, a także strata poniesiona dotychczas w związku z brakiem możliwości należytego korzystania ze studni w wysokości 1 739 915,05 zł. Jako podstawę prawną powództwa powódka wskazała przepisy odnoszące się do roszczeń odszkodowawczych powstałych na gruncie niewykonania lub niewłaściwego wykonania umowy, w szczególności art. 471 k.c. oraz przepisy dotyczące rękojmi przy sprzedaży, tj. art. 556 k.c. Wskazała, iż nie decyduje się na korzystanie z uprawnień z tytułu rękojmi, albowiem chce pozostać właścicielem ujęć wody i w dalszym ciągu je użytkować.

W odpowiedzi na pozew L. W. domagał się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu zaprzeczył, aby zapewniał powódkę o cechach nieruchomości, których by one nie posiadały. Podniósł, że powódce znane były właściwości sprzedawanych nieruchomości i nie wносиła co do nich zastrzeżeń. Pozwany wskazywał, iż powódka przed zawarciem umowy miała dostęp do wszelkiej dokumentacji dotyczącej eksploatacji źródeł wody, w tym stanu wód znajdujących się na przedmiotowych nieruchomościach i miała możliwość jej przeanalizowania. Powódka znała treść i warunki obowiązującego dla przedmiotowych studni pozwolenia wodno-prawnego, wiedziała na jakich zasadach i w jakich ilościach może być eksploatowana woda i stan taki akceptowała przystępując do zawarcia umowy.

### ***Stan faktyczny***

Na podstawie aktów notarialnych z dnia 18 września 2014 r. oraz 29 września 2014 r. (...) sp. z o.o. z siedzibą w B. (dalej: (...)) nabyła od L. W. nieruchomości, dla których Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach prowadzi księgi wieczyste o numerach (...), za kwotę 17 835 000 zł brutto. Sprzedawca w akcie notarialnym oświadczył, iż nie są mu znane żadne fizyczne wady ukryte lub wady prawne przedmiotowych nieruchomości. Na zakupionych nieruchomościach znajdują się ujęcia wód podziemnych z otworów triasowych – studnie głębinowe S-II, S-III wraz z infrastrukturą techniczną. Na skutek umowy doszło do sprzedaży nieruchomości wraz z ruchomościami i prawami służącymi do wydobywania wody. Na powódkę przeszły prawa wynikające z pozwolenia wodno-prawnego oraz prawa i obowiązki wynikające z umowy dostawy wody zawartej z Przedsiębiorstwem (...) sp. z o.o. z siedzibą w T. (dalej: (...) w T.). Pośrednikiem transakcji na zlecenie sprzedającego była (...) sp. z o.o. (dalej: (...)). Zawarcie umów poprzedzone było negocjacjami, które trwały od przełomu lat 2013/2014.

Przedmiotowe nieruchomości przed zakupem były dzierżawione i użytkowane przez A. D., a woda przez niego wydobywana z ujęcia, była odsprzedawana (...) w T.. Na jego rzecz wydane było pierwotnie pozwolenie wodnoprawne na pobór wód podziemnych w ilości do 210 m<sup>3</sup>/h. Po zakupie nieruchomości powódka wstąpiła w prawa i obowiązki dostawcy wody dla (...) w T., a A. D. przez okres kolejnych dwóch lat, nadal obsługiwał ujęcie wody na podstawie umowy zawartej już z powódką.

### ***/okoliczności bezsporne***

W momencie zakupu ujęcie funkcjonowało i dostarczało wodę bez uzdatniania, o parametrach jakościowych zgodnych z wymogami, w ilości zgodnej z pozwoleniem wodnoprawnym i umową z (...) w T.. Powódka chciała nabyć nieruchomość z ujęciem wody, aby sprzedawać wodę pitną w B., informowała ona przed zakupem o planach zwiększenia wydobycia wody. W związku z tym była ona informowana o zagrożeniu zwiększenia się poziomu chromu w pobieranej wodzie przy zwiększonym ujęciu oraz ewentualnej możliwości wykorzystania stacji uzdatniania wody do usuwania tych zanieczyszczeń.

Zwiększone ponadnormatywne stężenia związków chromu w wodzie z przedmiotowego ujęcia zdarzały się już okresowo przed zawarciem umowy sprzedaży, zwłaszcza w przypadku zwiększania poboru. Skutkiem tego w 2012 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w B. wydał decyzję zakazującą wykorzystania do spożycia wody z

ujęcia. Ujęcie wody przez okres około roku było nieczynne. W przedmiotowym ujęciu przed sprzedażą, nie było nigdy stwierdzone występowanie przekroczenia norm tri- i tetrachloroetenu. W celu usuwania chromu z wody zbudowano stację pilotażową uzdatniania wody. W 2013 r. przystąpiono do prób wydobywania wody, które wykazały, że próbki wody nie zawierały już przekroczonych wartości dopuszczalnych chromu i to bez wykorzystania stacji uzdatniania wody, ale utrzymywały się na granicy normy. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny cofnął decyzję i wyraził zgodę na uruchomienie ujęcia, pod warunkiem przeprowadzania comiesięcznych badań poziomu chromu, które były stale wykonywane. (...) było o wszystkich tych okolicznościach poinformowane przed zakupem nieruchomości. Na spotkaniach z przedstawicielami powódki wskazywano, iż istnieje możliwość budowy stacji uzdatniania wody do działalności eksploatacyjnej, która może być wykorzystywana do ewentualnego usuwania nadmiaru chromu z wody. Z ramienia ówczesnego zarządu powódki informację o tych okolicznościach posiadali m.in. wiceprezes E. T., a także prezes D. Z..

***/dowód:***

***zeznania świadka S. G. – protokół – k. 1010-1012,***

***zeznania świadka A. D. – protokół – k. 1029-1030,***

***zeznania świadka M. B. – protokół – k. 1024-1025,***

***zeznania świadka E. T. – protokół – k. 1028-1029,***

***zeznania świadka D. Z. – protokół – k. 1065-1067,***

***przesłuchanie pozwanego na rozprawie w dniu 19 czerwca 2019 r. – k. 1100-1102,***

***operat wodno-prawny (k. 324-336),***

W marcu 2014 r. na zlecenie (...) M. A. sporządziła opinię hydrogeologiczną, w której określiła zagrożenia dla dalszej pracy ujęcia z zakładaną, zwiększoną wydajnością oraz zaleciła przeprowadzenie długotrwałego pompowania badawczego w celu sprawdzenia nowych warunków dopływu wody do ujęcia, wzajemnego oddziaływania studni ujęcia oraz określenia jakości wody, a także zwracała uwagę na konieczność rozpoznania możliwości usuwania zanieczyszczeń z ujmowanej wody oraz ustalenia stanu technicznego filtrów studni.

***/dowód:***

***raporty z badań i analiz wody, korespondencja mailowa (k. 258-302),***

***zeznania świadka M. L. – protokół – k. 1027-1028,***

***zeznania świadka E. T. – protokół – k. 1028-1029,***

***zeznania świadka D. Z. – protokół – k. 1065-1067,***

***opinia (...) w G. – k. 1140-1144***

Przed zakupem (...) mogła pozyskać informacje dotyczące specyfikacji ujęcia, (możliwości eksploatacyjnych), jakości znajdującej się w nim wody oraz zagrożeń w funkcjonowaniu ujęcia związanych z możliwym przekraczaniem dopuszczalnych wartości związków chromu dla wód przeznaczonych do spożycia. (...) przez kilkumiesięczny okres negocjacji miała dostęp do wszystkich dokumentów charakteryzujących ujęcie, w tym m.in.: dokumentacji hydrogeologicznej, operatu wodno-prawnego, pozwolenia wodno-prawnego, wyników monitoringu wydajności ujęcia i jakości wody, umowy z (...) w T. na dostawę wody, raportu z badań nad możliwością usuwania chromu z wody, decyzji SANEPID-u o czasowym zamknięciu ujęcia z powodu nadmiernego stężenia chromu w wodzie. Wszelkie dokumenty i informacje, którymi byli zainteresowani przedstawiciele powódki przekazywane im były w imieniu

dotychczasowego właściciela przez S. G. – specjalistę ds. gospodarki wodno-ściekowej w(...). Pozwany oferował możliwość przeprowadzenia dowolnych oględzin, badań i analiz. Powódka miała również swobodny dostęp do całej nieruchomości wraz z ujęciem wody.

***/dowód:***

***opinia (...) w G. – k. 1140-1144***

***zeznania świadka S. G. – protokół – k. 1010-1012,***

***zeznania świadka M. B. – protokół – k. 1024-1025,***

***zeznania świadka A. D. – protokół – k. 1029-1030,***

***zeznania świadka E. T. – protokół – k. 1028-1029,***

***zeznania świadka D. Z. – protokół – k. 1065-1067,***

***przesłuchanie pozwanego na rozprawie w dniu 19 czerwca 2019 r. – k. 1100-1102,***

***wyniki badań i raport badań (k. 73-80),***

***faktury VAT wystawione przez A. D. (k. 85-99),***

***raporty z badań i analiz wody, korespondencja mailowa (k. 258-302),***

***dokumentacja hydrogeologiczna sporządzona na zlecenie A. D. (k. 303-323),***

***operat wodno-prawny – k. 324-336,***

***decyzja o udzieleniu A. D. pozwolenia na pobór wód z dnia 19 grudnia 2013 roku (k. 337-338),***

***sprawozdanie z wyników obserwacji i wydajności ujęcia wody za rok 2008, 2009, 2010 wraz z wynikami analiz (k. 339-386),***

***protokół przekazania nieruchomości wraz z infrastrukturą służącą do wydobycia i przesyłu wody (k. 389-390),***

***opracowanie dotyczące usuwania chromu z wody (k. 391-407),***

***raport z badań laboratoryjnych (k. 408-412),***

***umowa na dostawę wody zawartej między A. D. a (...) w T. w dniu 13 marca 2014 roku wraz z załącznikiem (k. 414-417)***

Powódka zawierając umowę sprzedaży nieruchomości mogła przewidzieć większość z działań jakie należy podjąć w celu umożliwienia wydobycia i sprzedaży wody w celach konsumpcyjnych, w planowanym przez nią wymiarze oraz jakie będą koszty koniecznych inwestycji. Zakładano przecież, że aby projekt był rentowny konieczne jest wykonanie własnej sieci wodociągowej do odbiorców, zasilania w energię oraz budowę stacji uzdatniania wody. Powódka przejęła od A. D. m.in. raporty z badań pilotowych w skali technologicznej w zakresie usuwania chromu oraz raporty z badań laboratoryjno-pilotażowych mających na celu określenie technologii usuwania chromianów z wody pitnej, raporty z badań jakości wody. Z uwagi na przyszłą konieczność poniesienia kosztów budowy stacji uzdatniania wody celem zmniejszenia ilości chromu w wodzie, ostateczna cena transakcji uległa, w wyniku negocjacji, zmniejszeniu o około 3 000 000 zł.

***/dowód:***

***zeznania świadka M. B. – protokół – k. 1024-1025,***

***zeznania świadka E. T. – protokół – k. 1028-1029,***

***zeznania świadka D. Z. – protokół – k. 1065-1067,***

***przesłuchanie pozwanego na rozprawie w dniu 19 czerwca 2019 r. – k. 1100-1102,***

***protokół przekazania nieruchomości wraz z infrastrukturą służącą do wydobycia i przesyłu wody (k. 389-390),***

***opracowanie dotyczące usuwania chromu z wody (k. 391-407),***

***raport z badań laboratoryjnych (k. 408-412),***

Powódka nie przeanalizowała w sposób należyty przedstawionej jej dokumentacji, nie dokonała koniecznej weryfikacji pod kątem hydrogeologiczno-ekonomicznym i podjęła decyzję o zakupie ujęcia wody nie dochowując należytej staranności w ocenie okoliczności realizacji inwestycji. W proces nabywania ujęcia wody nie byli zaangażowani pracownicy merytoryczni (...), którzy posiadali specjalistyczną wiedzę dot. sieci wodociągowej i mogliby przeanalizować oraz zinterpretować dokumentację, wypowiedzieć się co do ilości i jakości wody.

***/dowód:***

***zeznania świadka M. G. – protokół – k. 1025-1026,***

***zeznania świadka B. K. – protokół – k. 1026-1027,***

***zeznania świadka M. L. – protokół – k. 1027-1028,***

***zeznania świadka J. R. – protokół – k. 1099-1100,***

***pismo pozwanego z dnia 23 kwietnia 2014 r. (k. 52-53),***

***operat szacunkowy z 24 lutego 2014 r. (k. 54-72),***

***wyniki badań i raport badań (k. 73-80)***

***raporty z badań i analiz wody, korespondencja mailowa (k. 258-302),***

***dokumentacja hydrogeologiczna sporządzona na zlecenie A. D. (k. 303-323),***

***operat wodno-prawny – k. 324-336,***

***decyzja o udzieleniu A. D. pozwolenia na pobór wód z dnia 19 grudnia 2013 roku (k. 337-338),***

***sprawozdanie z wyników obserwacji i wydajności ujęcia wody za rok 2008, 2009, 2010 wraz z wynikami analiz (k. 339-386),***

***protokół przekazania nieruchomości wraz z infrastrukturą służącą do wydobycia i przesyłu wody (k. 389-390),***

***opracowanie dotyczące usuwania chromu z wody (k. 391-407),***

***raport z badań laboratoryjnych (k. 408-412),***

**umowa na dostawę wody zawarta między A. D. a (...) w T. w dniu 13 marca 2014 roku wraz z załącznikiem (k. 414-417)/**

Już po zakupie nieruchomości w 2015 r. powódka uzyskała zmianę pozwolenia wodnoprawnego, które zwiększało dopuszczalny pobór wody z 210 na 310 m<sup>3</sup> na godzinę. Podczas eksploatacji studni następuje zwiększenie gradientu hydraulicznego i przyspieszenie przepływu wody, a tym samym przyspieszenie migracji zanieczyszczeń docierających z powierzchni terenu lub z dalszych rejonów warstwy wodonośnej. Po zwiększeniu poboru wody przez powódkę stwierdzono zwiększenie wartości chromu w wodzie. Zaś badania zasobów eksploatacyjnych ujęć wód podziemnych z przeprowadzonym pompowaniem pomiarowym, przeprowadzone w marcu 2016 r. stwierdziły, iż w wodach oprócz chromu występują również związki tri- i tetrachloroetenów w ilościach przekraczających dopuszczalne normy. Powódka ograniczyła pobór wody, pobierając obecnie do 80-130 m<sup>3</sup> na godzinę, dzięki czemu wartości dopuszczalne nie są przekraczane.

Jakość wód pompowanych studniami S-II i S-III na ogół spełnia wymogi stawiane wodom podziemnym przeznaczonym do spożycia, do dziś woda w stanie bez uzdatniania dostarczana jest do T., jednak pompowanie długotrwałe na maksymalnych wydajnościach może powodować ustalanie nowych warunków dopływu w ramach większego leja depresji i co za tym idzie dopływu wód z większego obszaru i o określonej, zmienionej jakości.

**/dowód:**

**zeznania świadka S. G. – protokół – k. 1010-1012,**

**zeznania świadka M. G. – protokół – k. 1025-1026,**

**zeznania świadka B. K. – protokół – k. 1026-1027,**

**zeznania świadka M. L. – protokół – k. 1027-1028,**

**zeznania świadka E. T. – protokół – k. 1028-1029,**

**zeznania świadka D. Z. – protokół – k. 1065-1067,**

**zeznania świadka J. R. – protokół – k. 1099-1100,**

**opinia (...) w G. – k. 1140-1144, 1172,**

**opracowanie wyników badań wody z 6 kwietnia 2016 r. (k. 101-141),**

**operat szacunkowy z 21 lipca 2017 r. - k. 142-167,**

**dodatek nr 1 do dokumentacji hydrogeologicznej z maja 2016 r. k. 857-990,**

**decyzja z dnia 22 listopada 2016 roku - k. 419-420,**

**operat szacunkowy z dnia 11 września 2017 roku z załącznikami k. 421-447,**

**faktury VAT wystawione przez powódkę oraz na jej rzecz k. 466-856/**

Koniecznych inwestycji powódka nie poczyniła do chwili obecnej, co skutkowało nierentownością planowanej wstępnie inwestycji. Niemożliwym okazało się też wybudowanie własnej sieci wodociągowej bez dotacji unijnej, z uwagi na zbyt wysokie koszty. Stacja uzdatniania wody nie została wybudowana z uwagi na fakt, iż wiązało by się to ze zwiększeniem nakładów na ten cel, w związku z występowaniem w wodzie również tri- i tetrachloroetenu w ilościach przekraczających dopuszczalne normy. Przyczyniła się do tego również okoliczność, iż woda trzymała parametry przy

mniejszych wydobyściach, a (...) w T. nie dawało gwarancji odbioru zwiększonej ilości wody. (...) znalazło się również w planie naprawczym.

**/dowód:**

**zeznania świadka E. T. – protokół – k. 1028-1029,**

**zeznania świadka D. Z. – protokół – k. 1065-1067,**

**zeznania świadka M. G. – protokół – k. 1025-1026,**

**zeznania świadka B. K. – protokół – k. 1026-1027,**

**zeznania świadka M. L. – protokół – k. 1027-1028,**

**zeznania świadka J. R. – protokół – k. 1099-1100,**

Przedstawiony powyżej stan faktyczny został ustalony w oparciu o powołane dowody. Dokonując oceny materiału dowodowego sąd kierował się dyrektywami wynikającymi z art. 233 § 1 k.p.c. i art. 229 k.p.c. Wszystkie wykorzystane przez sąd dokumenty nie były przedmiotem kwestionowania ani w zakresie autentyczności, ani treści i dlatego mogły stanowić podstawę do czynienia w oparciu o nie ustaleń. Zeznania przesłuchanych w sprawie świadków pozwoliły na poczynienie ustaleń w zakresie okoliczności faktycznych istotnych dla sprawy. Zeznania świadków zawnioskowanych zarówno przez stronę pozwaną jak i powodową, sąd uznał za wiarygodne, bowiem w zakresie mającym dla sprawy znaczenie były one zgodne, a wszystkie przesłuchane w sprawie osoby zeznawały w sposób spójny z resztą materiału dowodowego. Istotne znaczenie dla sprawy, w tym zwłaszcza w aspekcie oceny czynności i działań stron poprzedzających zawarcie umowy, świadomości co do stanu przedmiotu umowy, dochowania przez strony umowy swoich obowiązków, miała opinia (...) w G.. Opinia ta, wobec zawartych w niej jasnych i logicznych wniosków, wyprowadzonych z analizy całokształtu okoliczności sprawy, wnikliwego przeanalizowania bogatej dokumentacji i relacji wynikających ze źródeł osobowych oraz doświadczenia zawodowego autorów, zasługiwała na pełną aprobatę. W ramach pisemnych wyjaśnień autorzy opinii systematycznie odnieśli się do wszystkich zgłoszonych zastrzeżeń i w niebudzący wątpliwości sposób rozwiali wszelkie zgłoszone wątpliwości, wykazując się przy tym bogatym doświadczeniem praktycznym oraz znajomością przedmiotu. Żadna ze stron nie wykazała, aby w opinii Politechniki występowały jakiegokolwiek błędy logiczne bądź metodologiczne, przy czym autorzy opinii odpowiedzieli na każde pytanie i wyjaśnili każdą wątpliwość dotyczącą meritum zagadnienia, a tłumaczenia poparli prostym, zrozumiałym przekazem i stanowczymi konkluzjami. Pisemne wyjaśnienia udzielone przez autorów opinii skutkowały rozwianiem wszelkich istotnych dla sprawy wątpliwości i brakiem potrzeby posiłkowania się dalszymi wyjaśnieniami pisemnymi czy ustnymi. Natomiast dla sądu rzetelne i kompletne wyjaśnienia autorów opinii stanowiły asumpt do jej wykorzystania w ramach czynionych ustaleń i podejmowanych rozstrzygnięć. Dalsze kwestionowanie tej opinii przez powodową Spółkę miało charakter nieuprawnionej, gołosłownej polemiki i nie wymagało przedstawiania dalszych wyjaśnień, zwłaszcza w formie ustnej. Oczywiście autorzy opinii powinni ustosunkować się do zastrzeżeń, jakie mają strony w stosunku do opracowanej opinii i odpowiedzieć na wynikające stąd pytania i wątpliwości. Od sądu jednak zależy, czy wyjaśnienia takie zostaną złożone w formie ustnej, czy pisemnej (tak min. Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 9 grudnia 2010 r. w sprawie I ACa 951/10). Wyjaśnić nadto należy, że art. 286 k.p.c. przyznaje sądowi kompetencję do żądania ustnego wyjaśnienia opinii złożonej na piśmie. Przepisowi temu sąd mógłby uchybić wówczas, gdyby opinia przedłożona na piśmie była niejasna, niekompletna, budziła wątpliwości co do treści (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2000 r. I UKN 5/00). Opinii (...) w G., zwłaszcza po udzieleniu pisemnych wyjaśnień, zarzutów takich postawić zasadnie nie można. Była przejrzysta, zupełna, a wnioski zostały sformułowane jednoznacznie. Przepis art. 286 k.p.c. nie wymaga, aby w przypadku złożenia przez stronę zastrzeżeń do opinii sąd każdorazowo wzywał autorów opinii na rozprawę celem złożenia wyjaśnień. Skoro sąd ma uprawnienie do dokonania wyboru co do formy, w jakiej ma być złożona opinia (art. 278 § 3 k.p.c.), to do niego należy decyzja w tej kwestii. Jeżeli sąd dokonał wyboru formy pisemnej i wybór ten okazał się trafny, gdyż opinia nie budzi wątpliwości sądu, to zbędne jest wzywanie biegłego na rozprawę, aby jedynie potwierdził wnioski opinii (vide: Sąd Apelacyjny w Krakowie

w wyroku z dnia 24 października 2013 r. w sprawie III APa 27/13). W judykaturze wielokrotnie podkreślano też, że sąd nie ma obowiązku przeprowadzania dowodu z opinii kolejnych biegłych, czy innego instytutu z tej przyczyny, że dotychczasowa opinia była dla strony niekorzystna oraz gdy strona nie zgadza się z wnioskami opinii już wydanej w sprawie i nie uznaje argumentacji autorów opinii, co do podnoszonych przez nią zarzutów /vide np. wyrok Sądu Najwyższego z dn. 21 maja 2014 r. sygn. II CSK 441/13, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dn. 8 maja 2014 r. sygn. I ACa 1178/13, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dn. 23 kwietnia 2014 r. sygn. I ACa 71/14/. Sąd, na podstawie art. 235<sup>(2)</sup> § 1 pkt 2 i 5 pominął wnioskowany dowód z opinii biegłego z zakresu finansów i rachunkowości, uznając go za zbędny dla rozstrzygnięcia sprawy i zmierzający tym samym do przedłużenia postępowania. Ponieważ roszczenie okazało się nieuprawnione co do samej zasady, zatem wyliczanie wartości strat wskazywanych przez powódkę było bezprzedmiotowe. Zeznania pozwanego uzupełniły materiał dowodowy i ocenić je należało jako wiarygodne, pozostawały bowiem spójne z zeznaniami świadków i zebraną dokumentacją. Dla porządku wskazać jeszcze należy, że w oparciu o art. 302 § 1 k.p.c. i zgodnie ze stanowiskiem strony powodowej, sąd pominął dowód z przesłuchania powódki w charakterze strony z przyczyn natury faktycznej, albowiem doszło do zmian personalnych w zarządzie powódki, a osoby pełniące obecnie funkcje reprezentacyjne spółki nie posiadały żadnej wiedzy odnośnie do okoliczności dotyczących zawarcia umów sprzedaży nieruchomości, mających znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

### ***Sąd zważył, co następuje***

Na wstępie zaznaczyć należy, że powódka jednoznacznie sprecyzowała podstawę swojego roszczenia wskazując, że dochodzi od pozwanego odszkodowania obejmującego poniesiony koszt zakupu nieruchomości po zawyżonej przez pozwanego cenie, a także koszty konieczne do poniesienia przez nią na wybudowanie stacji uzdatniania wody, wskazywała również na straty poniesione dotychczas w związku z brakiem możliwości należytego korzystania ze studni. Powódka w treści pozwu wyraźnie oświadczyła, że nie decyduje się na korzystanie z uprawnień z tytułu rękojmi, albowiem chce pozostać właścicielem ujęć wody i nadal je użytkować. Tak określone granice powództwa powodowały, że podstawą oceny roszczenia powódki była treść przepisu art. 471 k.c., statuującego możliwość domagania się odszkodowania z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania.

Powódka domagając się odszkodowania powoływała się na istnienie wad fizycznych zakupionych nieruchomości. Przepis art. 566 § 1 k.c. wprowadza dwa reżimy odpowiedzialności odszkodowawczej: 1) ogólny reżim odpowiedzialności odszkodowawczej kontraktowej (art. 471 i n. k.c.), 2) odpowiedzialność odszkodowawczą w reżimie rękojmi (odpowiedzialność o charakterze absolutnym, która nie dopuszcza ekskulpacji). Jeśli kupiony towar jest wadliwy, nabywca ma wybór co do sposobu uzyskania rekompensaty od sprzedawcy, może dochodzić swych praw z rękojmi za wady, może też żądać odszkodowania za faktyczną szkodę, jakiej doznał wskutek wadliwości towaru (wyrok SN z dnia 25 sierpnia 2004 r., IV CK 601/03, Mon. Praw. 2004, nr 18, s. 823). Utrata uprawnień z rękojmi nie powoduje utraty roszczeń odszkodowawczych na ogólnych zasadach odpowiedzialności dłużnika za nienależyte wykonanie zobowiązania. Konieczne jest jednak w takiej sytuacji wykazanie ogólnych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 471 k.c., dopuszczalna jest także ekskulpacja sprzedawcy (zob. wyrok SA w Warszawie z 23.01.2008 r., VI ACa 1348/06, LEX nr 446213).

Pomiędzy stronami nie było sporu co do ważności samej umowy sprzedaży, a skoro powódka dochodziła odszkodowania z tytułu nienależytego wykonania umowy i nie realizowała w tym procesie uprawnień z rękojmi, to określona podstawa powództwa wskazywała na ewentualną odpowiedzialność pozwanego na zasadzie art. 471 k.c. W konsekwencji fakt istnienia wady fizycznej rzeczy (art. 556 k.c.) może stanowić podstawę odpowiedzialności kontraktowej sprzedawcy – pozwanego – na zasadzie art. 471 k.c.

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



Powódka wskazywała, iż jedyną przyczyną zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości był fakt, iż znajdują się na niej studnie S-II i S-III, dzięki którym powódka miała wydobywać wodę, a następnie odsprzedawać ją odbiorcom końcowym jako zdatną do picia. Powódka twierdziła, iż po zawarciu umowy sprzedaży i wydaniu nieruchomości ujawniło się, iż nie ma ona cech, o których zapewniał ją pozwany, tzn. nie nadaje się do prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem mieszkańców w wodę pitną w rozmiarze w jakim zakładała to powódka przy zakupie nieruchomości, z uwagi na pojawiające się zanieczyszczenia wody. Z ustaleń poczynionych przez sąd wynika, iż pozwany znał cel zakupu nieruchomości przez powódkę. Powódka wskazywała przy tym, iż pozwany miał informować ją, iż z nieruchomości pobierana jest woda, która spełnia wymogi dla wody pitnej i nie ma przeszkód, aby prowadzić pobór wody w ilości, na którą już przy zakupie wskazywała powódka. Tymczasem z udostępnionej powódce przed zawarciem umowy dokumentacji badań cech ujęć wody przeprowadzonych w marcu 2016 r. wynika, iż ujęcie to nie jest zdatne do użytku i dostarczania wody w takim rozmiarze, gdyż charakteryzuje się dużym stopniem zanieczyszczenia wody. Powódka mimo tego twierdziła, iż wcześniejsze pomiary dokonane przez pozwanego nie wskazywały na występowanie przekroczenia norm. Twierdziła, iż przedstawiono jej dokumentację, z której wprost wynikało, iż będzie mogła czerpać wodę z ujęcia zdatną do picia bez konieczności dalszego jej uzdatniania, filtrowania czy przeprowadzenia innych procesów usprawniających, że woda będzie spełniała wymagane prawem normy i będzie mogła być sprzedawana. Pozwany zaprzeczył, aby zapewniał powódkę o cechach nieruchomości, których by one nie posiadały, a z żadnego z przedłożonych przez powódkę dowodów nie wynika, aby pozwany rzeczywiście składał zapewnienia o właściwościach nieruchomości co do możliwych rozmiarów eksploatacji źródeł wody. Z zeznań świadków oraz przedłożonej do akt niniejszego postępowania dokumentacji wynika, iż powódka była informowana przed zakupem nieruchomości o występujących w przeszłości przekroczeniach dopuszczalnych norm związków chromu w wodzie z ujęcia oraz o możliwości rozwiązania tego problemu poprzez wybudowanie stacji uzdatniania wody. Jak wynika z zeznań pośrednika w przeprowadzeniu transakcji - M. B., ale i z zeznań ówczesnych członków zarządu powódki - E. T. i D. Z., to z powodu konieczności wybudowania stacji uzdatniania wody podczas negocjacji obniżono wartość transakcji o około 3 000 000 złotych.

Według powódki obecność w pobieranej z nieruchomości wodzie znacznych ilości chromu oraz substancji chemicznych o stężeniu przekraczającym dopuszczalne normy, warunkujące możliwość wykorzystania tak pobranej wody na potrzeby socjalno-bytowe odbiorców, powinna być kwalifikowana jako wada fizyczna rzeczy sprzedanej, która zmniejsza wartość nieruchomości ze względu na jej przeznaczenie. Jednakże w niniejszej sprawie nawet jeżeliby uznać, iż tak wskazywane okoliczności stanowią wadę fizyczną nieruchomości, to nie sposób obarczać odpowiedzialnością za powstałą w związku z tym szkodą pozwanego, któremu nie można przypisać jakiegokolwiek postaci winy.

Zgodnie z art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Odpowiedzialność kontraktowa znajduje zastosowanie w stosunkach między wierzycielem i dłużnikiem, którzy są stronami określonego stosunku zobowiązaniowego. Odpowiedzialność ta powstaje, jeżeli spełnione zostaną następujące przesłanki: 1) szkoda wierzyciela w postaci uszczerbku majątkowego; 2) szkoda musi być spowodowana niewykonaniem lub nienależycie wykonanym zobowiązaniem przez dłużnika; 3) związek przyczynowy między faktem nienależytego wykonania lub niewykonania zobowiązania a poniesioną szkodą. Ciężar dowodu istnienia wyżej wymienionych przesłanek, faktu aktualizującego odpowiedzialność z art. 471 k.c., istnienia związku przyczynowego oraz powstania szkody, w świetle art. 6 k.c. spoczywa na wierzycielu jako osobie, która z tychże faktów wywodzi skutki prawne (wyrok SA w Lublinie z dnia 19 lutego 2013 r., I ACa 717/12, LEX nr 1314796).

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

wykazanie, iż przy wykonywaniu zobowiązania dołożył on należytej staranności, a więc, że nie doprowadził do szkody w sposób zawiniony.

Powódka nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwanego upatrywała w określeniu ujęć zlokalizowanych na nieruchomościach jako umożliwiających czerpanie wody zdatnej do picia. Jednakże w trakcie postępowania nie wykazała, aby woda wydobywana nie była do tego celu zdatna. Jak wynika z poczynionych w toku niniejszego postępowania ustaleń, powódka do dnia dzisiejszego dokonuje wydobycia wody z zakupionych ujęć i dostarcza wodę bez uzdatniania do (...) w T. – w takim samym wymiarze, czy nawet niższym, aniżeli dokonywała tego pozwany. Okoliczność, iż powódka pobiera wodę w ilościach mniejszych od wynikających z uzyskanego pozwolenia wodnoprawnego (80-130 m<sup>3</sup>/h zamiast 310 m<sup>3</sup>/h) wynika nie tylko z okoliczności, że w wodzie po zwiększeniu eksploatacji wykryto zwiększone wartości chromu, czy tri- i tetrachloroetenu. Przede wszystkim wynika z faktu, iż odbiorca wody (...) w T. nie był zainteresowany odbiorem wody na wyższym poziomie z uwagi na to, iż ujęcie zasila zbyt małe obszary, zaś zasilanie większego obszaru wymagałoby dodatkowych inwestycji – wybudowania własnej sieci wodociągowej, na co powódka nie miała odpowiednich środków.

Istotą sporu zaistniałego w niniejszej sprawie było ustalenie, czy przedstawiciele powódki nie zostali wprowadzeni przez pozwanego w błąd. Powódka konsekwentnie wskazywała, iż nie miała dostępu do określonych danych, dokumentacji dotyczącej ujęcia. Twierdzenia te pozostają jednak w jaskrawej sprzeczności z zeznaniami świadków, również tych zawnioskowanych przez stronę powodową, którzy pełnili wówczas funkcje członków zarządu powodowej spółki. Potwierdzili oni, iż posiadali dostęp do wszelkiej dokumentacji dotyczącej ujęcia znajdującego się na nieruchomościach, będących przedmiotem umowy oraz byli informowani o występujących w przeszłości ponadnormatywnych stężeniach związków chromu w wodzie z przedmiotowego ujęcia oraz o możliwej konieczności wybudowania stacji uzdatniania wody w przypadku zwiększenia poboru wody z ujęcia.

Nie ma znaczenia, iż pozwany w akcie notarialnym złożył zapewnienie o braku wad ukrytych nieruchomości. W niniejszej sprawie nie może być mowy o podstępym wprowadzeniu w błąd powódki, skoro miała ona dostęp do wszelkiej dokumentacji charakteryzujące ujęcie znajdujące się na zakupionych nieruchomościach oraz posiadała informacje o okresowo występujących do tej pory zanieczyszczeniach związkami chromu. Wszelkie dokumenty zostały przekazane powódce w imieniu ówczesnego właściciela przez S. G. – specjalistę ds. gospodarki wodno-ściekowej w (...), co potwierdzają zeznania przesłuchanych w sprawie świadków. Pozwany oferował też możliwość przeprowadzenia dowolnych oględzin, badań i analiz. Powódka miała również swobodny dostęp do całej nieruchomości wraz z ujęciem wody.

Oznacza to, że pozwany dołożył należytej staranności przy wykonywaniu swoich obowiązków jako strony umowy, a tym samym nie doprowadził do szkody powódki w sposób zawiniony. Pozwany nie może ponosić odpowiedzialności za ewentualną szkodę powstałą po stronie powódki, skoro znane jej były właściwości sprzedawanych nieruchomości, miała bowiem dostęp do wszelkich informacji i dokumentacji związanych z ujęciem, a także swobodny dostęp do samej nieruchomości i nie wносиła co do nich zastrzeżeń. Należało mieć również na względzie, iż istotne dokumenty dotyczące przedmiotowego ujęcia wody znajdują się w posiadaniu właściwych organów ochrony środowiska – WIOŚ, SANEPID i niezależnie od dobrej woli po stronie pozwanego, powódka miała możliwość zapoznania się z nimi.

Powódka czyni pozwanemu zarzuty dotyczące występowania w pobieranej wodzie zanieczyszczeń w postaci tri- i tetrachloroetenu, jednakże nie przedstawia żadnych dowodów na okoliczność posiadania przez niego wiedzy o możliwości występowania tego rodzaju zanieczyszczeń. Właściwości wód podziemnych są niezależne od zachowania stron, a z przedłożonych w sprawie dokumentów wynika, iż w przeszłości w pobieranej wodzie występowały jedynie podwyższone stężenia związków chromu, z czego powódka zdawała sobie sprawę, była bowiem o tym informowana. Związki tri- i tetrachloroetenu od wielu lat występują w wodach w okolicznych ujęciach, które ze względu na ich wysokie stężenia były wyłączone z eksploatacji. W wodzie z zakupionego ujęcia wraz ze wzrostem wydajności, zwiększała się zawartość tych związków. To na powódce, jako kupującym, spoczywa ryzyko gospodarcze związane z inwestycją. Pozwany nie może odpowiadać za niemożność czy utrudnienia w realizacji zamierzeń gospodarczych powódki, czy pojawienie się w przyszłości wad, o których wiedzy nie miał w chwili dokonania transakcji. Eksploatacja

źródła wody to złożony proces, w ramach którego należy liczyć się z całą masą różnych ryzyk, w tym zmianą parametrów wody, pojawieniem się w niej skażeń chemicznych czy biologicznych, które mogą mieć różnorakie źródła. Zwłaszcza na terenie uprzemysłowionym, górniczo eksploatowanym, obciążonym występowaniem skażeń w wodzie z sąsiadujących ujęć.

Powódka wskazywała, iż zanieczyszczenia uniemożliwiają jej eksploatację ujęć wód podziemnych w pełnym zakresie. Powodują konieczność obniżenia wydobycia wody, aby zmniejszyć występowanie zanieczyszczeń do poziomu zgodnego z obowiązującymi normami. Wskazywała również, iż aby dostosować wodę do niezbędnych norm konieczne jest poniesienie znacznych nakładów finansowych na wybudowanie stacji uzdatniania wody. Skutkuje to obniżeniem przychodów ze sprzedaży wody, a tym samym zwiększeniem kosztów i utratą spodziewanych zysków. Należy jednak wskazać, iż problem zanieczyszczeń jest możliwy do rozwiązania poprzez wybudowanie odpowiedniej stacji uzdatniania wody, a powódka o konieczności poczynienie takiej inwestycji, w przypadku zwiększenia eksploatacji wody, wiedziała już przed zakupem nieruchomości, przynajmniej w zakresie koniecznym do zmniejszenia ilości chromu w wodzie. Mając tę wiedzę powódka zawarła umowę z pozwanym na warunkach przez nich uzgodnionych.

Jak wynika z opinii (...) jakość wody dopływającej do ujęcia zależy od wielu czynników (m.in. w związku ze zwiększeniem wydajności studni i ustaleniem nowych warunków dopływu) i może być zmienna w czasie. To odróżnia złożę kopaliny od obszaru zasobowego ujęcia wody podziemnej. W rejonie T. prowadzony jest szczegółowy monitoring hydrogeologiczny, a jego wyniki są publikowane m.in. w sprawozdaniach WIOŚ w K., które pokazują duże wahania rodzajów zanieczyszczeń oraz wielkości ich stężeń, przy braku precyzyjnych informacji odnośnie dróg migracji zanieczyszczeń. Ciężko więc obarczać pozwanego odpowiedzialnością za szkody wynikające z wad ujęcia wody, o których nie miał on informacji w momencie dokonania transakcji, ani przed zawarciem umowy. To na powódce, jako podmiocie profesjonalnym, ciąży odpowiedzialność za niedochowanie należytej staranności. Jako, że była ona zainteresowana zwiększeniem poboru wody z ujęcia winna dokonać wnikliwej analizy przedstawionych dokumentów oraz przedsięwziąć dodatkowe badania, próby, które mogłyby przyczynić się do weryfikacji stany wody z ujęcia przy zwiększonej eksploatacji. Niezbadanie możliwości wytwórczych źródeł celem realizacji przyjętych zamierzeń gospodarczych, a także kalkulacja ryzyka gospodarczego i konieczności potencjalnych inwestycji w nabywaną nieruchomość obciąża powódkę. Za skutki niepowodzenia gospodarczego tylko ona może ponosić odpowiedzialność.

Powódka знаła treść i warunki obowiązującego dla przedmiotowych studni pozwolenia wodnoprawnego, wiedziała też na jakich zasadach i w jakich ilościach do tej pory była eksploatowana woda ze źródeł. Okoliczność, iż przy zwiększonym poborze wody wykryto, że w wodach oprócz związków chromu występują również związki tri- i tetrachloroetenów w ilościach przekraczających dopuszczalne normy nie może obciążać sprzedawcy przedmiotowych nieruchomości, do tej nieprawidłowości doszło już po zakupie nieruchomości przez powódkę, kiedy to na nią przeszło „niebezpieczeństwo przypadkowego uszkodzenia”.

Jako, że powódkę należy uznać za podmiot profesjonalny w zakresie działalności gospodarczej polegającej na zaopatrzeniu w wodę, to wymagany jest od niej podwyższony poziom staranności w zakresie zawierania tego rodzaju transakcji. Winna ona dokonać należytej analizy dokumentacji dotyczącej wielomilionowej inwestycji. Powódka nie może czynić zarzutów pozwanemu, który udostępnił jej wszelkie posiadane informacje dotyczące przedmiotu transakcji, jak i sam jej przedmiot. To powodowa Spółka, jako podmiot zainteresowany zwiększeniem, w stosunku do dotychczasowego, poboru wody z ujęcia, winna zasięgnąć dodatkowych informacji i przeprowadzić wnikliwą analizę właściwości ujęcia, która umożliwiłaby jej podjęcie rozważnej decyzji co do przydatności zakupionego ujęcia dla zamierzonych przez nią celów. Zwłaszcza mając na uwadze, iż powszechnie znane w środowisku są zagrożenia jakości wody w rejonie T. i B.. Powódka zaniechała przeprowadzenia jakichkolwiek badań ujęcia wody, mimo że przed dokonaniem transakcji w marcu 2014 r. ze sporządzonej opinii hydrogeologicznej, wykonanej na jej zlecenie, wynikało zagrożenie dla dalszej pracy ujęcia z zakładaną, zwiększoną wydajnością i zalecano przeprowadzenie długotrwałego pompowania badawczego w celu sprawdzenia nowych warunków dopływu wody do ujęcia, wzajemnego oddziaływania studni ujęcia oraz określenia jakości wody, a także zwracając uwagę na konieczność rozpoznania możliwości usuwania zanieczyszczeń z ujmowanej wody oraz ustalenia stanu technicznego filtrów studni.

Nie znajdują natomiast żadnego potwierdzenia wskazywane przez powódkę okoliczności jakoby pozwany nie umożliwił jej przeprowadzenia próbnego pompowania wody z odwiertów, co pozwoliłoby na obiektywne oraz praktyczne zweryfikowanie danych przedstawianych przez sprzedającego jako podstawa do określenia ceny zakupu. Z zeznań świadka A. D. wynika, iż istniała możliwość przeprowadzenia próby zwiększenia wydobycia poprzez wystąpienie o zgodę na odprowadzanie ścieków w większej ilości i odprowadzenie wody do rzeki, gdyż istnieje do tego urządzona infrastruktura, jednakże powódka o to nigdy nie występowała.

Powódka podnosiła, iż prognozy zawarte w operacie szacunkowym z dnia 19 lutego 2014 r. okazały się odmienne zarówno co do ponoszonych nakładów jak i wartości nieruchomości i możliwości jej użytkowania zgodnie z przeznaczeniem. Pozwany nie może jednak za to odpowiadać. Operat został sporządzony dla ustalenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych jako podstawa do prowadzenia rokowań, ustalenia ceny i zawarcia umowy sprzedaży. Wartość rynkowa aktualna, jak i prognozowana na lata przyszłe została określona przez rzeczoznawcę dla aktualnego na ten czas sposobu użytkowania, przy założeniu, że pozwolenie wodnoprawne nie zmieni się i wartości te nie były wówczas kwestionowane przez żadną ze stron. Okoliczność, iż według twierdzeń powódki wartość nieruchomości uległa obecnie zmniejszeniu, a prognozowane przychody nie zostały osiągnięte jest niezależna od pozwanego. Należało mieć na względzie, iż w operacie szacunkowym z dnia 21 lipca 2017 r. sporządzonym na zlecenie powódki wartość nieruchomości została ustalona przy uwzględnieniu zmian jakie zaszły od 2014 r., w szczególności braku realizacji przez powódkę zaplanowanych inwestycji (braku stacji uzdatniania wody i braku zaplecza technicznego do rozprowadzenia większej ilości wody), zmiany właściciela, zawarcia umowy sprzedaży wody dla gminy T. na bardzo niekorzystnych warunkach i przedłużenie jej bez możliwości negocjacji, o ile nie zostanie wybudowana stacja uzdatniania wody. Za okoliczności te odpowiedzialności nie ponosi pozwany, a wynikają one głównie z zaniedbań powstałych po stronie powódki. Należało mieć również na uwadze zmiany w sytuacji ekonomicznej, prawnej i gospodarczej państwa, o których brak było informacji w 2014 r., dlatego ówczesna wycena nie obejmowała obecnego ryzyka i braku stabilności cen wody i pozostałych mediów, opłat środowiskowych.

Powódka wskazywała również, iż koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości są znacznie wyższe niż wskazywał pozwany. W trakcie postępowania nie wykazała jednak, aby pozwany zataił ponoszenie jakichkolwiek kosztów, a nie może on ponosić odpowiedzialności za wzrost tych kosztów już po zakupie nieruchomości.

Powyższe okoliczności wskazują, iż nie sposób obarczać pozwanego odpowiedzialnością za szkody powstałe po stronie powodowej spółki po zakupie nieruchomości powstałe na skutek właściwości wód niezależnych od niego, ale od sił przyrody. Pozwany, stosownie do art. 355 § 1 k.c. zachował staranność ogólnie wymaganą w stosunkach danego rodzaju, gdyż umożliwił kupującej zapoznanie się z przedmiotem umowy i dotyczącą go dokumentacją. Okoliczności podnoszone przez powódkę nie znalazły potwierdzenia w zeznaniach przesłuchanych w sprawie świadków, w tym pracowników powódki i osób zasiadających w zarządzie spółki w chwili zawierania przedmiotowej umowy. To powódka, która jest podmiotem profesjonalnym (w przeciwieństwie do pozwanego) nie dochowała należytej staranności, nie przeanalizowała w sposób dostateczny przedstawionej jej dokumentacji i nie przeprowadziła stosownych czynności, które umożliwiłyby jej przebadanie właściwości nabywanego ujęcia wody i możliwości jego wykorzystania do zamierzonych przez nią celów. Pozwany w żaden sposób nie doprowadził do powstania po stronie powódki szkody w sposób zawiniony. Jak wynika z poczynionych ustaleń, to powódka nie poczyniła odpowiednich inwestycji na zakupionej nieruchomości, mimo iż zdawała sobie sprawę z ich konieczności dla osiągnięcia zamierzonych przez nią celów. Jak wynika z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków, już w momencie zawarcia umowy zakładano, że aby projekt był rentowny konieczne jest wykonanie własnej sieci wodociągowej do odbiorców, zasilania w energię oraz budowę stacji uzdatniania wody, tymczasem żadna z tych inwestycji nie została do dziś zrealizowana.

Z uwagi na całokształt przedstawionych powyżej okoliczności sąd oddalił powództwo w całości.

Stosownie do treści art. 98 § 1 i 3 k.p.c. powódka jako strona przegrywająca postępowanie była zobowiązana zwrócić pozwanemu poniesione przez niego koszty procesu, stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik procesu i zasady zwrotu kosztów niezbędnych i celowych. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego

pozwanego w osobie adwokata określone na podstawie § 15 ust. 1 w zw. z § 2 pkt 9 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie w stawce minimalnej w wysokości 25 000 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Zgodnie z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąża przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. Pozostałe do rozliczenia koszty sądowe w niniejszej sprawie wyniosły 677,85 zł i wynikały z tytułu wydatków na poczet opinii uzupełniającej (...) w G., które nie znalazły pokrycia w uiszczonej przez powódkę zaliczce. Pozwana winna ponieść całość tych kosztów jako strona przegrywająca niniejszą sprawę.

SSO Piotr Suhecki