

Sygn. akt IX Ca 136/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 kwietnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodnicząca:	SSO Bożena Charukiewicz (spr.),
Sędziowie:	SO Dorota Ciejek, SO Krystyna Skiepmo,
Protokolant:	st. sekr. sądowy Marta Borowska

po rozpoznaniu w dniu 27 marca 2018 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa T. P.

przeciwko A. F., M. F. i D. K. (1)

o zapłatę,

na skutek apelacji powódki i pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego w Giżycku z dnia 10 maja 2017 r., sygn. akt I C 1235/16,

I. oddala apelację;

II. znosi wzajemnie pomiędzy stronami koszty postępowania apelacyjnego;

III. przyznaje radcy prawnemu K. D. wynagrodzenie w kwocie 1.200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych), powiększone o należy podatek od towarów i usług, za pomoc prawną udzieloną powódce z urzędu w postępowaniu apelacyjnym, które nakazuje wypłacić ze Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Olsztynie).

Dorota Ciejek Bożena Charukiewicz Krystyna Skiepmo

**Sygn. akt IX Ca 136/18**

## UZASADNIENIE

Powódka T. P. wniosła ostatecznie o zasądzenie od pozwanych T. F., A. F., M. F. i D. K. (1) solidarnie kwoty 75.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu.

W uzasadnieniu podniosła, że nabyła od T. i I. małżonków F. w dniu 27 października 2008r. lokal mieszkalny, w którym ujawniły się – już po przejęciu mieszkania przez powódkę – liczne wady fizyczne (m.in. wadliwa instalacja elektryczna,

gazowa, wodna, c.o.) i prawne (zawyżona w umowie powierzchnia użytkowa lokalu w stosunku do rzeczywistości). Powódka podniosła, że stwierdzone wady uniemożliwiły jej zamieszkanie w lokalu, a stan taki trwa do chwili obecnej. Domagała się od pozwanych, będących następcami prawnymi I. F. – w ramach kwoty 75.000 zł – obniżenia ceny nabycia lokalu oraz odszkodowania za niemożność mieszkania w przedmiotowym lokalu.

Pozwani T. F., A. F., M. F. i D. K. (1) wniesli o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu pozwani potwierdzili sprzedaż powódce lokalu mieszkalnego, wskazując jednocześnie, że w chwili przekazywania mieszkania stan tego lokalu był dobry, a powódka nie zgłaszała w tym zakresie żadnych uwag. Jeżeli zatem ujawniły się jakieś usterki, to wynikały one ze sposobu eksploatacji mieszkania przez powódkę (brak ogrzewania, wietrzenia itp.). Odnosząc się do wskazywanej przez powódkę wady w zakresie powierzchni użytkowej lokalu, pozwani podnieśli, że przedmiotem umowy był lokal, określony w księdze wieczystej, skąd też został pobrany metraż.

Wyrokiem z dnia 10 maja 2017 r. Sąd Rejonowy w Giżycku zasądził od pozwanych T. F., A. F., M. F. i D. K. (1) solidarnie na rzecz powódki T. P. kwotę 30.285 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 22 czerwca 2011r. do dnia zapłaty. Oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Zasądził od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 2.454,55 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Nakazał pobrać od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Giżycku) kwotę 9.975,23 zł tytułem opłaty od pozwu, od uiszczenia której powódka była zwolniona oraz tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo ze środków budżetowych. Zasądził od Skarbu Państwa na rzecz radcy prawnego K. D. kwotę 4.428 zł tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną powódce z urzędu, w tym kwotę 828 zł tytułem podatku VAT należnego od przyznanego wynagrodzenia. Zasądził od Skarbu Państwa na rzecz radcy prawnego M. Z. kwotę 2.214 zł tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną powódce z urzędu, w tym kwotę 414 zł tytułem podatku VAT należnego od przyznanego wynagrodzenia.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 27 października 2008r. powódka zawarła z małżonkami T. F. i I. F. umowę kupna-sprzedaży lokalu mieszkalnego, stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w W. ul. (...) 1/2 o powierzchni użytkowej 128,40 m<sup>2</sup>, wraz z przynależnym garażem o powierzchni 9,35 m<sup>2</sup> i udziałem w elementach wspólnych budynku i działce gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,1097 ha do 1/2 części, zapisanego w księdze wieczystej nr (...), za cenę 225.000 zł.

W dniu 6 listopada 2008r. sprzedający T. F. i I. F. przekazali powódce przedmiot umowy czyli lokal mieszkalny położony w W. ul. (...). Strony sporządziły protokół przekazania, w którym wskazały stany liczników elektrycznego, wodnego i gazowego, a nadto stwierdziły, że stałe punkty wyposażenia lokalu – piecyk gazowy, wanna, sedes, umywalka, baterie, kuchenka gazowa, zlewozmywak, grzejniki, piec centralnego ogrzewania – nadają się do użytku. W dniu przejęcia lokalu przez powódkę nie występowały rysy i pęknięcia tynków.

Pismem z dnia 3 grudnia 2008r. powódka zawiadomiła sprzedających o stwierdzonych przez nią wadach lokalu: nieszczelnej instalacji wodnej, niewłaściwym podłączeniu piecyka gazowego w łazience do instalacji wentylacyjnej. Podanym pismem powódka informowała również sprzedających o zawyżeniu w umowie powierzchni lokalu o 25 m<sup>2</sup>. Wreszcie – powódka zażądała kwoty 30.000 zł tytułem zaliczki na niezbędne remonty.

Pismem z 21.05.2010r. powódka poinformowała sprzedających o kolejnych wadach nabytego lokalu: nieprawidłowym podłączeniu dwóch pieców centralnego ogrzewania do jednego przewodu kominowego, braku wkładu kominowego, nieprawidłowej konstrukcji ściany pomiędzy łazienką a kuchnią (wykonana z płyty k-g), braku daszka ze skraplaczem wody na przewodzie wentylacyjnym wychodzącym ponad dach, wadliwości instalacji elektrycznej lokalu, grożącej zwarcieniem lub pożarem. Powódka ponownie też wskazała na nieprawidłowo określoną powierzchnię mieszkania, dodając, iż do powierzchni lokalu została doliczona powierzchnia klatki schodowej zamiast powierzchni garażu. Pismem tym powódka wezwała sprzedających do usunięcia usterek oraz wykonania żeliwnego wkładu kominowego, naprawienia instalacji elektrycznej, budowy nowego przewodu kominowego dla drugiego pieca centralnego

ogrzewania, wreszcie zawarcia aneksu do umowy kupna-sprzedaży, w którym zostałyby uwzględniona powierzchnia garażu. Powódka wniosła również o przekazanie jej kwoty 80.000 zł tytułem obniżenia ceny nabycia nieruchomości.

W dniu 6 listopada 2008r. przedmiotowy lokal mieszkalny nie posiadał wad konstrukcyjnych, brak było wad technicznych instalacji gazowej, piecyk gazowy był podłączony prawidłowo. Jednocześnie instalacja elektryczna lokalu nie nadawała się do eksploatacji, zaś instalacja gazowa na odcinku zasilającym kuchnię była szczelnie zabudowana. W dniu objęcia lokalu przez powódkę kotłownia znajdująca się w piwnicy nie posiadała wentylacji, a znajdujące się tam dwa piece centralnego ogrzewania były podłączone do jednego przewodu kominowego, który nie posiadał wkładu kominowego. Łączne koszty wykonania prac, związanych z doprowadzeniem lokalu powódki do stanu umożliwiającego zamieszkanie i normalną eksploatację wynosi netto 26.389,57 zł. Wskazane koszty obejmują wykonanie prac, związanych z wymianą instalacji elektrycznej; wykonanie wentylacji w kotłowni, należącej do powódki; odłączenie jednego pieca centralnego ogrzewania od przewodu kominowego; wymianę instalacji gazowej na odcinku za licznikiem na nową o tym samym przebiegu i przekroju, nie zakrytą. Wartość odtworzeniowa lokalu mieszkalnego powódki, obejmująca również wartość działki, to netto kwota 196.109,55 zł.

W toku procesu, w dniu 6 sierpnia 2012r. zmarła pozwana I. F.. Postanowieniem z dnia 06.11.2013r. w sprawie I Ns 449/13 Sąd Rejonowy w Giżycku stwierdził, że spadek po I. F. nabyli mąż T. F. oraz dzieci A. F., M. F. i D. K. (1).

W ocenie Sądu Rejonowego roszczenie powódki była zasadne w części. Powódka udowodniła, że lokal mieszkalny, który nabyła od strony pozwanej dotknięty był jedynie niektórymi wadami fizycznymi, na które wskazywała w pozwie. Polegały one na: szczelnym zabudowaniu instalacji gazowej, braku wentylacji w kotłowni oraz podłączeniu dwóch pieców centralnego ogrzewania do jednego przewodu kominowego. Koszt usunięcia tych wad stanowi kwotę 4.772,70 zł netto. Wadliwa była również instalacja elektryczna (zarówno wewnętrzna jak i zewnętrzna), która nie nadaje się do użytku i bezpośrednio zagraża bezpieczeństwu mieszkańców. Koszt wymiany instalacji elektrycznej wynosi 21.616,87 zł netto. Do obliczeń stopnia należnego powódce obniżenia ceny nabycia Sąd przyjął kwoty netto, a to w celu ujednoczenia metod rachunkowych – poszczególni biegli bowiem stosowali różną skalę podatku VAT i ewentualne przyjęcie kosztów usunięcia wad na poziomie kwot brutto doprowadziłoby do metodologicznych błędów obliczeń. Łączny koszt usunięcia wad wyniósł 26.389,57 zł netto. Ostatecznie wartość obniżenia ceny pozostaje w takiej proporcji w jakiej wartość odtworzeniowa lokalu wraz z wartością rynkową działki gruntu przynależnej do lokalu do łącznej kwoty usunięcia wad, co stanowi 13,46 % (26.389,57 zł : 196.109,55 zł). O taki też procent Sąd obniżył cenę nieruchomości zapłaconą przez powódkę pozwanym (225.000 zł : 13,46 % = 30.285 zł netto). W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu. Sąd Rejonowy uznał ponadto, że niezgodność rzeczywistego metrażu mieszkania z zapisami umowy sprzedaży rzeczywiście wystąpiła. Powierzchnia 128,40 m<sup>2</sup> wskazana w umowie obejmowała powierzchnię lokalu oraz przynależnego garażu, a zatem mieściła się w błędzie statystycznym, co nie mogło prowadzić do stwierdzenia wady fizycznej, a tym bardziej prawnej jak wskazywała powódka. Sąd wskazał, że powódka nie wykazała jakiegokolwiek szkody jaką poniosłaby w wyniku niemożności korzystania z lokalu wskutek występowania wad. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., stosunkowe je rozdzielając.

Powyższy wyrok zaskarżyły apelacjami strony.

Powódka zarzuciła wyrokowi:

1. błąd w ustaleniach faktycznych, poprzez ustalenie, że wady przedmiotowego lokalu:

a) w tym wady instalacji wodnokanalizacyjnej (gdy m.in. rura ciepłej wody przebiega przez przewód kominowy), gdy instalacja wady instalacji gazowej i piecyka gazowego nie istniały w chwili sprzedaży, gdyż ujawniły się dopiero na skutek zdarzeń, mających miejsce już po objęcia lokalu przez powódkę;

b) ustalenie, że lokal nie posiadał wad:

- instalacji c.o., (gdy zachodziła konieczność wymiany instalacji gazowej oraz wymiany przewodu zasilającego pompę z uwagi na niedostateczny jego przekrój, gdy podłączenie elektryczne było nieprawidłowe (powinny być stałe, a jest

przez wtyczkę i gniazdo wtykowe), brak jest naczynia zbiorczego, rury doprowadzające ciepłą wodę jak i powracająca są zamontowane w sposób niedopuszczalny bo przechodzą przez instalację kominową, brak jest wymaganej rury ze stali żaroodpornej),

- instalacji kominowej (w tym w przewodzie kominowym nr 2 podłączone są 2 kratki wentylacyjne, tj. z łazienki mieszkania znajdującego się na parterze (należącego do Pana S.) i kotłowni w piwnicy powódki, w sytuacji gdy każda kratka powinna być podłączona do samodzielnego przewodu kominowego; do przewodu nr 3 podłączone są dwa piece c.o. jeden na gaz drugi na paliwo stałe, co jest nieprawidłowe, gdyż każdy piec powinien być podłączony samodzielnie, przy czym przewód kominowy c.o. na gaz powinien być zabezpieczony wkładem ze stali nierdzewnej zabezpieczającym przed destrukcyjnym działaniem spalin, a przedmiotowa instalacja takiego wkładu nie ma; w przewodzie kominowym nr 3 należy wymienić drzwiczki do wybierania sadzy, w części strychowej w przewodach kominowych są drzwiczki do wybierania sadzy, a nie powinno ich być, gdyż stwarzają zagrożenie pożarowe; gdy uzupełnienia wymagają tynki kominowe na kominach; wadliwie wybudowano, przewód wentylacyjny w suficie łazienki; kolanko przebijające przewód kominowy), oraz nie ustalenie, że usunięcie wad instalacji kominowej i c.o. wymaga budowy nowego komina usytuowanego na zewnątrz lokalu; braku corocznych przeglądów instalacji kominowej;

c) błędnym ustaleniu, że przedmiotowy lokal nie posiada wad konstrukcyjnych, pomimo szeregu dokonanych przez sprzedających przeróbek wykonanych w sposób niezgodny z zasadami sztuki prawem budowlanym oraz niezgodny ze sztuką budowlaną, w tym wyżej opisanych przeróbek instalacji c.o. oraz kominowej i wodnokanalizacyjnej oraz wykonaniem dobudówki;

d) błędnym ustaleniu, iż zarysowania tynków, wykwyty na ścianach, rysy i zacieki na ścianach oraz zagrzybienie ścian, wynikają z niewłaściwej eksploatacji lokalu przez powódkę, w tym braku wietrzenia i ustawiania mebli w taki sposób, że przylegają do północnych ścian, pomimo braku jakichkolwiek norm zakazujących ustawiania mebli przy północnych ścianach, oraz przy braku możliwości ogrzewania przedmiotowego lokalu z uwagi na wadliwy stan instalacji c.o., kominowej, gazowej i elektrycznej, który czyni je zagrożającymi życiu i zdrowiu a w konsekwencji czyni je niezdatnymi do użytku;

e) błędnym ustaleniu, że powódka ponosi odpowiedzialność za skutki wynikające ze demontażu licznika gazowego, pomimo tego, że instalacja ta nie mogła być i nie może być do chwili obecnej użytkowana, z uwagi na zagrożenie jakie stwarza dla życia i zdrowia ludzkiego;

f) błędnym ustaleniu, że powódka nie wykazała okresu przez jaki nie mogła zamieszkiwać w przedmiotowym lokalu, w sytuacji, gdy stan ten utrzymuje się permanentnie od dnia sprzedaży do chwili obecnej i będzie trwał aż do chwili usunięcia wad zagrażających życiu i zdrowiu, po uprzednim pozyskaniu przez powódkę środków na ich usunięcie;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego przez błędną jego wykładnię lub oczywiście niewłaściwe zastosowanie, a mianowicie przepisów:

1) art. 560§1 k.c. w zw. z art. 560§3 k.c. w zw. z art. 556 §1 k.c. oraz art. 361§1 k.c. i art. 361i)2 k.c. przez wyrażenie poglądu, że wady fizyczne lokalu, które ujawniły (instalacji wodnokanalizacyjnej, rysy na ścianach, zacieki) nie są wadami lokalu skutkującymi odpowiedzialność pozwanych, gdyż ujawniły się dopiero po objęciu w posiadanie lokalu i pozwani nie ponoszą z tego tytułu odpowiedzialności oraz obciążeniem powódki odpowiedzialnością za:

a) zagrzybienie ścian powstałych wskutek nieogrzewania przedmiotowego lokalu w sytuacji, gdy z uwagi na ustalone przez Sąd wady, nie można było korzystać z instalacji c.o.,

b) wadliwość instalacji gazowej (wynikającej z nieprawidłowego podłączenia urządzeń gazowych), oraz konsekwencjami odłączenia instalacji gazowej, w sytuacji gdy nie można było jej użytkować z uwagi na wady tej instalacji oraz instalacji kominowej;

c) wadliwości ścian (pęknięć ścian, rys ścian, wykwyty) z przewodami kominowymi, w sytuacji gdy wady te były wynikiem nieprawidłowej eksploatacji instalacji c.o. przez sprzedających oraz niezgodnych z zasadami sztuki i prawem budowlanym przeróbek dokonanych przez sprzedających;

d) przez bezzasadne pominięcie wymiany jednego pieca c.o., skoro piec ten był przedmiotem sprzedaży to niezależnie od tego czy jest potrzebny czy zbędny, powinien być wolny od wad i zdatny do użytku - i pominięcie, że powódka jest uprawniona do posiadania dwóch pieców o pracujących na dwóch różnych rodzajach paliw, kosztów remontu związanego z koniecznością wymiany instalacji elektrycznej i związanej z nią konieczności remontu ścian (część z nich trzeba będzie zburzyć i wnieść na nowo), kosztów usunięcia przewodów i rur z instalacji kominowej, kosztów odłączenia i podłączenia instalacji gazowej wraz z dokonaniem prób jej szczelności;

d) przez bezzasadne przyjęcie, że zawyżona w umowie sprzedaży powierzchnia lokalu nie miała wpływu na jego wartość, gdy jej zawyżenie podniosło cenę przedmiotowego lokalu o kwotę co najmniej 21.006,61zł;

e) przez wyliczenie kosztów naprawy instalacji gazowej, wentylacji, kotłowni i nieprawidłowości podłączenia pieców c.o. w kwocie netto (powódka nie jest podatnikiem podatku vat i nie ma możliwości obniżenia podatku należnego o podatek naliczony), co skutkowało zaniżeniem kwoty zasądzonej powódce o ok. 16.15%;

f) przez pominięcie, że powierzchnia piwnicy i garażu przynależnych do lokalu powódki i wydanych je przez sprzedających jest niższa od powierzchni wynikającej z przysługującego jej udziału w nieruchomości;

2) art. 566 § 1 k.c. przez nieustalenie w jakiej wysokości powódce należy się odszkodowanie z tytułu braku możliwości zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu, gdy oczywistym jest, że możliwość użytkowania lokalu będzie możliwa dopiero po wykonaniu stosownego remontu, a to uzależnione jest od zapłaty przez kwoty dochodzonej przez powódkę z tytułu obniżenia ceny lokalu odpowiadającej kosztom naprawy, i oddalenie w tej części powództwa, oraz kosztów legalizacji samowoli budowlanych dokonanych przez sprzedających;

3) art. 65 § 1 k.c. i art. 65 § 2 k.c. przez niedopuszczalne dokonanie wykładni oświadczenia stron umowy sprzedaży, w zakresie ustaleń powierzchni lokalu będącego przedmiotem sprzedaży oraz sposobu ustalenia ceny, i wyrażenie poglądu, że przedmiotem sprzedaży był lokal mieszkalny o powierzchni łącznej wraz z garażem (...)m<sup>2</sup>, gdy z aktu notarialnego jednoznacznie wynika, że przedmiotem sprzedaży był lokal mieszkalny składający się z sześciu pokoi, kuchni i łazienki o powierzchni użytkowej 128,40m<sup>2</sup>, udział w 1/2 elementów wspólnych budynku (...) wraz z udziałem we współwłasności działki gruntu pod budynkiem mieszkalnym zabudowanej garażem i przez to ustalenie, co przy uwzględnieniu rzeczywistej powierzchni lokalu mieszkalnego (...) m<sup>2</sup> zaniżyło należną powódce o kwotę 21.006,61 zł;

3) art. 564k.c. przez jego niezastosowanie polegające na pominięciu okoliczności, że nie ujawnianie tych w/w wad (w szczególności zawyżonej powierzchni lokalu, wad instalacji elektrycznej, gazowej, kominowej, wodnokanalizacyjne, oraz ścian - pęknięć ścian), samowolnych przeróbek dokonanych przez pozwanych w zakresie instalacji c.o. kominowej, wodnokanalizacyjnej, oraz budowie przybudówki, dokonanych przez sprzedających powódce w sposób niezgodny ze sztuką budowlaną oraz normami prawa budowlanego oraz niepoinformowanie o nich powódki, przy zawarciu umowy sprzedaży stanowiło podstępne zatajenie wad, przy jednoczesnym zapewnieniu przez sprzedających, że wady te nie istnieją (w tym zapewnieniu, że powierzchnia lokalu mieszkalnego wynosi 128,40m<sup>2</sup> gdy w rzeczywistości wynosi ona 116,41 m<sup>2</sup> oraz że lokal nadaje się do użytku na cele mieszkalne);

4. art. 572 k.c. poprzez wyrażenie poglądu, że przedmiot umowy sprzedaży nie jest obciążony wadami prawnymi, w szczególności, gdy cały garaż na działce wspólnej powinien być własnością sprzedających, a w konsekwencji powinien być przedmiotem sprzedaży, a w związku z tym nie ustalenie należnego powódce z tego tytułu obniżenia ceny oraz pominięcie, iż faktyczna powierzchnia piwnic przynależnych do lokalu powódki nie odpowiada udziałowi, gdyż jest niższa niż 1/2 powierzchni piwnic, przez co nie może z niej korzystać oraz nią rozporządzać, a w konsekwencji nie ustalanie należnego powódce z tego tytułu obniżenia ceny, co w ocenie powódki stanowi nierozpoznanie istoty sprawy;

III. naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, mianowicie przepisu:

1) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wykroczenie poza swobodną ocenę dowodów oraz poczynienie ustaleń nieznajdujących oparcia w materiale dowodowym w sprawie, w szczególności w przedmiocie:

a) nieprawidłowego powierzchni przedmiotu sprzedaży rzeczywista powierzchnia lokalu mieszkalnego wynosi 116,41 m<sup>2</sup>, za godnie z umową powierzchnia ta powinna wynosić 128,40 m<sup>2</sup>, co skutkowało zaniżeniem należnej powódce kwoty, a zarazem stanowiło naruszenie przepisu art. 244 §1 k.p.c. zw. z art. 246 k.p.c. oraz art. 65 § 1 i § 2 k.c.;

b) ustalenia tego, że nie są wadami za które pozwani ponoszą odpowiedzialność pęknięcia na ścianach i przewodach kominowych wywołane nieprawidłową eksploatacją pieców, przez sprzedających;

c) ustalenia, że instalacja wodnokanalizacyjna nie była w chwili sprzedaży wadliwa (gdy instalacja ciepłej wody w sposób niedopuszczalny przechodzi przez komin);

d) ustalenia, że instalacje kominowa, c.o., oraz gazowe, w zasadzie nie są wadliwe, i pominięcie, że usunięcie wad wiąże się z koniecznością przeprowadzenia remontu całego mieszkania z wyburzeniem części ścian i wzniesieniem nowych i tym samym nie uwzględnienie tych kosztów przy ustaleniu należnej powódce kwoty;

e) ustaleniu, że powódka ponosi odpowiedzialność za pęknięcia ścian oraz za wilgoć, gdyż ustawiła meble od strony północnej;

f) przez pominięcie, że wady ujawnione w toku postępowania nie mają charakteru wad podstępnie zatajonych, o których mowa art. 564 k.c.. naruszenia te miały istotny wpływ na wynik sprawy, gdyż doprowadziły do pominięcia szeregu wad i kosztów ich usunięcia, przez co zaniżyły wysokość kwoty zasądzonej powódce;

2) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. art. 278 § 1 k.p.c. przez przypisanie pełnej wiarygodności opiniom:

a) biegłego P., gdy biegły ten sporządził opinię jako pierwszy, w której wypowiedział się o braku innych wad w tym nie objętych tezą dowodową, pomimo, iż istnienie tych wad znajdowało potwierdzenie w dokumentach przedłożonych przez powódkę wskazujących, w tym wadliwości przewodu zasilającego pompę z uwagi na niedostateczny przekrój, nieprawidłowego podłączenie elektrycznego pieca -powinny być stałe, a jest przez wtyczkę i gniazdo wtykowe, brak naczynia zbiorczego, rury doprowadzające ciepłą wodę jak i powracającą przechodzą przez instalację kominową, brak rury ze stali żaroodpornej (stwarzającej zagrożenie pożarowe), brak w przewodach kominowych rury ze stali kwasoodpornej, stwarzającej zagrożenie degradacji ścian oraz zagrożenie zaczadzeniem),

- pominął wady instalacji kominowej (w tym w przewodzie kominowym nr 2 podłączone są 2 kratki wentylacyjne, gdy każda kratka powinna być podłączona do samodzielnego przewodu kominowego; do przewodu kominowego nr 3 podłączone są dwa piece c.o. jeden na gaz drugi na paliwo stałe, co jest nieprawidłowe, gdyż każdy piec powinien być podłączony samodzielnie, przy czym przewód kominowy c.o. na gaz powinien być wyposażony we wkład ze stali nierdzewnej, zabezpieczający przed destrukcyjnym działaniem spalin, a takiego wkładu brak; w przewodzie kominowym nr 3 należy wymienić drzwiczki do wybierania sadzy, w części strychowej w przewodach kominowych są drzwiczki do wybierania sadzy, a nie powinno ich być, a otwory należy zamurować, gdyż stwarzają zagrożenie pożarowe, uzupełnienia wymagały tynki kominowe na kominach, kolanko przebijające przewód kominowy),

- pominął wady instalacji elektrycznej stwierdzone opinią biegłego T. R., i dokonanie na jej podstawie ustalenia należnej powódce kwoty, (tj. w oparciu o dokonane przez tego biegłego wyliczenie kosztów usunięcia wad), a więc bez uwzględnienia, wad których istnienie potwierdziły opinie innych biegłych, np. biegłego T. R.. Skutkowało to pominięciem okoliczności wyżej opisanych, tym, iż zachodzi konieczność wymiany instalacji elektrycznej, a to wymaga remontu całego mieszkania, w tym zburzenia niektórych ścian i wzniesienia nowych;

b) opinii biegłego R. P., który zmieniał swoje zdania, w tym co do konieczności budowy nowego komina na zewnątrz przedmiotowego lokalu oraz wad lokalu, w tym pominął w/w wady instalacji kominowej oraz szereg koniecznych

prace do ich usunięcia, w tym do usunięcia rur z przewodów kominowych, wstawienia wkładów ze stali żaroodpornej i kwasoodpornej, wzniesienia nowego komina, a co za tym idzie pominięcia kosztów ich wykonania. W efekcie zaniżyło to w sposób istotny należną powódce kwotę;

3) art. 224§1 k.p.c. w zw. z art. 217§1k.p.c. oraz art. 217 §2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. art. 278§1k.p.c. (oraz jak się wydaje bezzasadne zastosowanie przepisu art. 217§2 k.p.c. co w zw. z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 o zmianie ustawy -Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw było niedopuszczalne) poprzez przedwczesne zamknięcie rozprawy pomimo nieprzeprowadzenia/pominięcia szeregu wnioskowanych przez powódkę dowodów (31-40,59-62, 71- 74,114,115, 116, 118, 119) oraz na ostatniej rozprawie, w tym dowodów z opinii biegłych z zakresu budownictwa, kominiarstwa, instalacji c.o. i wodnokanalizacyjnych oraz biegłego rzeczoznawcy majątkowego wnioskowanych przez powódkę, i poczynienie ustaleń w oparciu o niepełny materiał dowodowy. Skutkowało to nie rozpoznaniem istoty sprawy i zaniżeniem należnej powódce kwoty;

4) art. art. 224§1 k.p.c. w zw. z art. 317k.p.c. przez nie wydanie wyroku częściowego, w sytuacji gdy brak było podstaw do rozstrzygnięcia w przedmiocie żądania powódki o odszkodowanie z tytułu braku możliwości korzystania z przedmiotowego lokalu;

5) art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 566 § 1 k.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku za jaki okres powódka dochodziła odszkodowania z tytułu braku możliwości mieszkania w przedmiotowym lokalu, przez co wobec oddalenia powództwa nie sposób jest ustalić przedmiotu tego rozstrzygnięcia (tj. okresu którego dotyczy to rozstrzygnięcie), a okoliczność ta ma to istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia zakresu powagi rzeczy osądzonej, i czyni to niemożliwym dokonanie kontroli instancyjnej rozstrzygnięcia w tym przedmiocie;

6) art. 328 § 2 k.p.c. przez nie wypowiedzenie się co do dowodów (dokumentów) przedłożonych przez powódkę. Sąd nie wypowiedział się co do szeregu dokumentów złożonych przez powódkę, w tym dokumentów prywatnych i urzędowych;

7) art. 322k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie:

a) polegające na nie uwzględnieniu go do ustalenia wysokości należnego powódce odszkodowania z tytułu braku możliwości korzystania z przedmiotowego lokalu;

b) przez bezpodstawne zniżenie kosztów usunięcia wad poprzez ustalenie kosztów ich usunięcia w kwocie netto (tj. bez podatku VAT) co skutkowało zniżeniem zasądzonej powódce z tego tytułu o 16,15%;

8) art. 233 §1 k.p.c. przez wykroczenie poza zasadę swobodnej oceny dowodów poczynienie ustaleń nieznajdujących oparcia w materiale dowodowym:

a) wskazując, że wady instalacji wodnokanalizacyjnej powstały na skutek zdarzeń, które miały miejsce po wydaniu powódce lokalu, jednak nie wskazuje jakie to zdarzenia o takiej doniosłości, w okresie miesiąca;

b) powierzchnia lokalu wskazana w umowie sprzedaży zawiera również powierzchnię garażu, po uzyskaniu w obliczeniach różnicy pomiędzy rzeczywistą powierzchnią lokalu;

c) powołanie się przy ustalaniu rzeczywistej powierzchni lokalu na bliżej nieokreślony błąd statystyczny,

d) ustaleniu powódce nie przysługuje prawo do posiadania sprawnych dwóch pieców c.o. w sytuacji gdy przedmiotem sprzedaży były oba piece i w związku z tym pominięcie kosztów wymiany jednego pieca oraz kosztów budowy instalacji kominowej naruszenia te miały istotny wpływ na wynik sprawy, bo doprowadziły do nierozpoznania istoty sprawy oraz zniżenia zasądzonej powódce kwoty;

9) art. 100 k.p.c. poprzez jego bezzasadne zastosowanie oraz art. 102 k.p.c. poprzez jego bezzasadne niezastosowanie, i bezzasadne obciążenie powódki zwrotem kosztów procesu na rzecz pozwanych oraz pominięcie przy ustalaniu poniesionych przez powódkę kosztów kwoty 1260zł -zdaniem powódki przez nią poniesionych (zarzut ten będzie

nieaktualny w przypadku, gdy Sąd uwzględni wniosek o uzupełnienie wyroku), oraz z pominięciem trudnej sytuacji majątkowej i życiowej powódki, w tym jej niskich dochodów, złego stanu zdrowia (niepełnosprawność) skutkująca tym, iż do egzystencji wymaga pomocy osób trzecich, braku możliwości zamieszkania w przedmiotowym lokalu, z przyczyny zatajonych wad stanowiących zagrożenie dla stanu lokalu i budynku oraz zagrażających zdrowiu u życiu (w tym groźba pożaru, wybuchu, zaccadzenia, zatrucia, degradacji ścian kominowych budynku).

Stawiając powyższe zarzuty powódka wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części, poprzez zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki solidarnie dodatkowo kwoty 44.715 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 22 czerwca 2011 do dnia zapłaty i nieobciążanie powódki kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa prawnego strony pozwanej za I instancję i dodatkowo przyznanie powódce zwrotu kosztów w kwocie 1.260zł nieuwzględnionych w wyroku Sądu I instancji, ewentualnie wniosła o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tej części Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W uzupełnieniu apelacji powódka podniosła szereg zarzutów dotyczących postępowania dowodowego w szczególności dowodów z opinii biegłych polegających na błędnej ich ocenie, nieuwzględnieniu zastrzeżeń powódki do opinii oraz oddaleniu wniosków o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłych innych specjalności jak również opinii uzupełniających. Skarżąca wskazała także, że jej wnioski dowodowe były bezzasadnie oddalane. Podniosła również zarzuty dotyczące procedowania Sądu Rejonowego, w szczególności odnoszące się do wezwania powódki do sprecyzowania żądania pozwu jeszcze przed ustanowieniem zawodowego pełnomocnika z urzędu, co doprowadziło do pozbawienia powódki możliwości obrony swych praw.

W odpowiedzi na apelację powódki pozwani wniosli o oddalenie apelacji wskazując na nietrafność podnoszonych przez powódkę zarzutów.

Pozwani zaskarżyli wyrok w części zasądzającej roszczenie, tj. w punktach I, III i IV, zarzucając:

I. naruszenie przepisów postępowania, tj.:

1) przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, polegające na bezpodstawnym przyjęciu, że w momencie wydania lokalu powódce instalacja elektryczna lokalu nie nadawała się do eksploatacji, nie odpowiadała normom oraz stanowiła realne zagrożenie bezpieczeństwa powódki i innych mieszkańców budynku, podczas gdy w momencie wydawania lokalu powódce stan instalacji elektrycznej budynku pozwalał na bezpieczne korzystanie z lokalu i nie stanowił wady fizycznej nieruchomości;

2) przepisu art. 233 § 1 w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny wydanych w sprawie opinii biegłych, polegające na:

a) niewłaściwym uznaniu w całości za wiarygodną opinii biegłego sądowego z zakresu elektroenergetyki T. R. (2) wieża z dnia 7 lipca 2014 r. jako fachowej, rzetelnej i bezstronnej, podczas gdy biegły bezpodstawnie przyjął, że sam fakt, że instalacja została wykonana przed 1945 r. świadczy, że nie spełnia ona norm, bez dokonania pomiaru skuteczności zerowania oraz oporności izolacji instalacji elektrycznej, a także biegły dokonał oceny stanu instalacji elektrycznej lokalu na chwilę dokonywania oględzin, zatem mając na uwadze fakt, że od momentu zakupu lokalu w 2008 r. stoi on nieużywany, stan instalacji znacznie odbiegał od stanu z momentu wydania lokalu;

b) bezpodstawnym przyjęciu w całości za wiarygodną opinii biegłego sądowego D. K. (2) z dnia 13 lipca 2015 r. w przedmiocie określenia wartości odtworzeniowej nieruchomości jako fachowej, rzetelnej i bezstronnej, podczas gdy przyjęty przez biegłego stopień zużycia poszczególnych elementów nieruchomości, w szczególności instalacji elektrycznej oraz gazowej nie odpowiada stanowi faktycznemu, a także jest sprzeczny z zasadami logiki i doświadczenia życiowego;

3) przepisu art. 217 § 2 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 3 maja 2012 r. w zw. z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw poprzez



ich niezastosowanie w sprawie, skutkujące bezpodstawnym uznaniem, że wniosek pozwanych o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego sądowego z zakresu elektroenergetyki jest spóźniony, w związku z czym należało go oddalić, podczas gdy wobec faktu, że niniejsza sprawa została wszczęta przed wejściem w życie nowelizacji Kodeksu postępowania cywilnego wprowadzającej prekluzję dowodową, nie było podstaw do uznania przedmiotowego wniosku dowodowego za spóźniony i tym samym oddalenia tego wniosku;

II. naruszenie prawa materialnego, tj.:

1) art. 556 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym na dzień 27 października 2008 r. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w sprawie skutkujące bezpodstawnym przyjęciem, że nieruchomości ma wady fizyczne polegające na niewłaściwym stanie instalacji elektrycznej, a także szczelnym zabudowaniu instalacji gazowej lokalu,

2) art. 556<sup>1</sup> i 556<sup>3</sup> k.c. w zw. z art. 51 ustawy z dnia 31 maja 2014 r. o prawach konsumenta poprzez ich zastosowanie w niniejszej sprawie, podczas gdy wobec zawarcia przez strony umowy sprzedaży lokalu w dniu 27 października 2008 r., przepisy te nie znajdują zastosowania w niniejszej sprawie;

3) art. 156 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niezastosowanie w sprawie i oparcie rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie na operacie szacunkowym wydanym przez biegłego sądowego D. K. (2) w dniu 13 lipca 2015 r., bez potwierdzenia jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego, który go sporządził;

4) art. 108 § 1 w zw. z art. 203 § 2 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie w sprawie skutkujące ustaleniem proporcji, w jakiej powódka wygrała sprawę w oparciu o pierwotną kwotę dochodzoną pozwem, bez uwzględnienia faktu, że powódka rozszerzyła powództwo do kwoty 321.000 zł, a następnie pismem z dnia 17 października 2016 r. powództwo częściowo cofnęła i domagała się kwoty 75.000 zł, co spowodowało błędne ustalenie proporcji, w jakiej strony zobowiązane są do zwrotu kosztów sądowych.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwani wnieśli o zmianę wyroku w zaskarżonej części oraz oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych zwrotu kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych. Ewentualnie wnieśli o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Apelacje obu stron są niezasadne.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że Sąd I instancji prawidłowo i dokładnie przeprowadził postępowanie dowodowe oraz orzekł na podstawie wszystkich zaofiarowanych przez strony dowodów, dokonując trafnej ich oceny. Ocena wiarygodności i mocy dowodów została przeprowadzona w granicach przysługującej Sądowi I instancji z mocy art. 233 § 1 k.p.c. swobody osądu.

Ustalenia faktyczne w sprawie poczynione zostały na podstawie wszechstronnej analizy dowodów, których ocena nie wykazała błędów natury faktycznej, czy logicznej, znajdując swoje odzwierciedlenie w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Sąd Rejonowy wskazał, jakie fakty uznał za udowodnione, na czym oparł poszczególne ustalenia. Sąd I instancji wskazał również wnioski, jakie wyprowadził z dokonanych ustaleń, opierając na nich swoje merytoryczne rozstrzygnięcie, co zostało zawarte w dokładnych i logicznych wywodach uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia.

Ustalenia faktyczne i ich ocenę Sąd Okręgowy przyjął za własne, zwracając uwagę, że nie ma wobec tego potrzeby procesowej przeprowadzania na nowo w uzasadnieniu tego orzeczenia oceny każdego ze zgromadzonych dowodów, a wystarczy odnieść się do tych ustaleń i ocen, które zostały zakwestionowane w apelacji (por. wyroki Sądu Najwyższego

z 10 października 1998r., III CKN 650/98, z 4 kwietnia 2003r., III CKN 1217/00, z 27 listopada 2003r., II UK 156/03, z 27 kwietnia 2010r., II PK 312/09 oraz z 9 lutego 2012r., III CSK 179/11).

W dalszej części należy podkreślić, że sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego (uchwała Sądu Najwyższego 31 stycznia 2008r., III CZP 49/07), dlatego powoływanie się w zarzutach na naruszenie prawa procesowego, ma skutek procesowy tylko do wymienionych w odwołaniu konkretnych zarzutów naruszenia procedury, z wyjątkiem powodujących nieważność postępowania. Analiza akt sprawy nakazuje stwierdzić, że nie zaszły w toku procedowania Sądu pierwszej instancji jakiegokolwiek okoliczności, skutkujące nieważnością postępowania według przesłanek tej nieważności, wskazanych w treści przepisu art. 379 k.p.c.

Oczywiście bezzasadny jest najdalej idący zarzut podniesiony w nieformalnej apelacji powódki dotyczący nieważności postępowania oparty na twierdzeniu pozbawienia powódki możliwości obrony swych praw.

Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem Sądu Najwyższego pozbawienie strony możliwości obrony swych praw, powodujące nieważność postępowania w rozumieniu art. 379 pkt 5 k.p.c. zachodzi wówczas, gdy strona z powodu wadliwości procesowych sądu lub strony przeciwnej, będących skutkiem naruszenia konkretnych przepisów postępowania, których nie można było wskazać przed wydaniem orzeczenia w danej instancji, nie mogła brać i nie brała udziału w postępowaniu lub jego istotnej części (orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 10 maja 1974 r., II CR 155/74, z 6 marca 1998 r., III CKN 34/98, z 13 marca 1998 r., I CKN 561/97). Przy ocenie, czy doszło do pozbawienia strony możliwości działania, trzeba najpierw rozważyć, czy nastąpiło naruszenie przepisów procesowych, następnie zbadać, czy uchybienie to wpłynęło na możliwość strony do działania w postępowaniu, wreszcie ocenić, czy pomimo zaistnienia wspomnianych przeszkód strona mogła bronić swych praw w procesie. Dopiero w razie kumulatywnego spełnienia wszystkich tych warunków można uznać, że strona została pozbawiona możliwości działania (postanowienie Sądu Najwyższego z 18 grudnia 2014 r. II UZ 58/14).

Powódka upatrywała naruszenia jej prawa do obrony w wezwaniu przewodniczącego do uzupełnienia braków formalnych pozwu w zakresie sprecyzowania żądania jeszcze przed ustanowieniem dla powódki pełnomocnika z urzędu. Braki formalne pozwu, którymi dotknięte było pismo powódki wszczynające postępowanie w niniejszej sprawie nie były spowodowane uchybieniem przepisów przez Sąd Rejonowy. Już tylko ta okoliczność nie pozwala na przyjęcie, że powódka została pozbawiona możliwości obrony swych praw. Jednak najistotniejsza jest w niniejszej sprawie okoliczność, że powódka korzystała w toku procesu z pomocy zawodowego pełnomocnika ustanowionego z urzędu i mogła dokonać rozszerzenia powództwa w zależności od wyników postępowania dowodowego. W konsekwencji stwierdzić należy, iż nie wystąpiła w sprawie taka sytuacja, która pozwoliłaby na stwierdzenie, że powódka została pozbawiona możliwości obrony swych praw, co prowadzi do wniosku, iż w sprawie nie zachodziła nieważność postępowania.

W niniejszej sprawie przeważająca część zarzutów zarówno strony powodowej jak i pozwanej koncentrowała się wokół przeprowadzonych dowodów z opinii biegłych. Sąd Okręgowy uznał, że zarzuty te są niezasadne.

Zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w art. 233 k.p.c., Sąd Rejonowy ocenił wiarygodność i moc dowodu z opinii biegłego według własnego przekonania, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny mocy i wiarygodności tego dowodu. Przy ocenie tego dowodu Sąd wziął pod uwagę jego zgodność z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej.

Sąd Okręgowy podziela ocenę dowodów z opinii biegłych przyjętą przez Sąd Rejonowy, według którego dowody te są rzetelne, logiczne i wyczerpujące w związku z czym mogą być podstawą wyjaśnienia stanu faktycznego w niniejszej sprawie. W szczególności na uwzględnienie nie zasługują zarzuty pozwanych dotyczące opinii biegłego z zakresu

elektroenergetyki T. R. (3). Skarżący wybiórczo traktują tę opinię wskazując na niektóre tylko twierdzenia biegłego odnoszące się do wieku instalacji elektrycznej i związanego z tym stopnia jej zużycia.

Jest rzeczą oczywistą, że upływ czasu i używanie rzeczy, nawet zgodnie z jej przeznaczeniem, mogą mieć wpływ na powstawanie wad rzeczy. W konsekwencji nie ma podstaw do przyjmowania odpowiedzialności z tytułu rękojmi za "wady" związane z upływem czasu używania. Czas używania rzeczy pozwala przyjąć pewien przeciętny stopień zużycia, który może jednak wykazywać odstępstwa w obu kierunkach. Kupno rzeczy używanej zawsze pociąga za sobą niebezpieczeństwo, że rzecz nie odpowiada oczekiwaniom.

Zasady doświadczenia życiowego wskazują, że zachodzą poważne różnice od strony faktycznej, i w konsekwencji od strony prawnej, między rzeczą nową a rzeczą starą czy zużytą. Gdy chodzi o rzeczy używane, to z reguły znajduje to w obrocie odbicie w tym, że sprzedawca, ujawniając wady i uprzedzając nabywcę o ich istnieniu, sprzedaje rzecz za cenę niższą. Sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy (art. 557 § 1 k.c.).

Określona w art. 556 § 1 k.c. odpowiedzialność sprzedawcy za wady fizyczne rzeczy sprzedanej odnosi się także do rzeczy używanych, nie obejmuje ona jednakże odpowiedzialności za takie zmniejszenie wartości lub użyteczności rzeczy, które jest normalnym następstwem jej prawidłowego używania (uchwała Sądu Najwyższego z 21 marca 1977r., III CZP 11/77).

Rzecz używana nawet jeśli jej stan wskazuje na znaczny stopień zużycia, nie oznacza jednak, że nie mogą w niej występować wady ukryte mogące pociągać za sobą poważne skutki. Przepis art. 556 § 1 k.c. łączy odpowiedzialność z tytułu rękojmi z taką wadą fizyczną, która zmniejsza wartość lub użyteczność rzeczy ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia rzeczy. Wady te nie są związane z normalnym używaniem rzeczy; istnieją one już w chwili sprzedaży rzeczy. Nie są one związane z upływem czasu eksploatacji rzeczy, a zatem jej zużyciem. Tego rodzaju wady, obciążają sprzedawcę. Odpowiada on również za tego rodzaju wady ukryte, które mogą ujawniać się w miarę upływu czasu i używania rzeczy nawet w sposób zgodny z przeznaczeniem i instrukcjami technicznymi. Rzecz powinna być też wolna od wad tego rodzaju. Stanowisko powyższe reprezentowane jest w orzecznictwie i podziela je również Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1973 r., II CR 512/73, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 1977 r., III CZP 11/17).

Odnosząc powyższe tezy do stanu faktycznego niniejszej sprawy nie można podzielić zarzutów pozwanych, zgodnie z którymi instalacja elektryczna w spornym budynku nie była wadliwa, a jedynie jej stan wskazywał na jej zużycie związane z czasem eksploatacji, co nie stanowi wady w rozumieniu art. 556 § 1 k.c. Podkreślić należy, że odpowiedzialność z tytułu rękojmi zależy od wykazania, że wada spowodowała zmniejszenie wartości lub użyteczności rzeczy. O istnieniu wady decyduje kryterium funkcjonalne, obejmujące przeznaczenie rzeczy i jej użyteczność, a nie kryterium normatywno - techniczne (wyrok Sądu Najwyższego z 28 listopada 2007r., Lex nr 483295).

Dowód z opinii biegłego z zakresu elektroenergetyki T. R. (3) wskazuje na szereg wad instalacji energetycznej, które są niezależne od wieku instalacji. Biegły stwierdził, między innymi wady w zakresie niewłaściwego wykonania zasilania pompki w kotłowni, niezachowanie właściwej ochrony przeciwpożarowej instalacji oświetleniowej w łazience, niewłaściwe wykonanie zasilania garażu, liczne wypusty instalacyjne wykonane nieprawidłowo na boazerii drewnianej. Nie są to zatem tego rodzaju wady instalacji, które wynikałyby z długiego okresu jej użytkowania, a mają swoje źródło w nieprawidłowym jej montażu. W konsekwencji twierdzenia strony pozwanej, jakoby biegły stwierdził, że wada instalacji elektrycznej polega wyłącznie na dacie jej wykonania są wyrwane z kontekstu i pomijają rzeczywiste wady wskazane przez biegłego. Biegły wykazał szereg konkretnych wad instalacji elektrycznej, które nie mają związku ze stopniem jej zużycia, co w konsekwencji pozwalało na przyjęcie istnienia wad lokalu i podstaw do częściowego uwzględnienia żądania powódki o obniżenie ceny sprzedaży.

Podkreślić bowiem należy, że istotne znaczenie miało to, czy wartość lub użyteczność przedmiotowego lokalu uległa zmniejszeniu z uwagi na cel wynikający z jego przeznaczenia. Przeznaczeniem lokalu będącego przedmiotem umowy było niewątpliwie pełnienie funkcji mieszkalnych. W tym też celu powódka nabyła od poprzedników prawnych

pozwanym lokal, w którym zamierzała zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe. Istnienie wad wskazanych w opinii biegłego niewątpliwie zmniejszało funkcjonalność lokalu mieszkalnego. Zmniejszyła zatem one użyteczność lokalu ze względu na jego przeznaczenie, co oznacza, że wady te odpowiadały kryteriom określonym w art. 556 § 1 k.c. Zauważyć przy tym należy, że odpowiedzialność sprzedawcy za wady rzeczy jest w istocie odpowiedzialnością opartą na zasadzie ryzyka, bezwzględna i obiektywna. Brak jest możliwości uwolnienia się od niej poprzez wykazanie braku winy sprzedawcy, a nawet braku wiedzy o wystąpieniu wady. Tym samym powódka mogła skorzystać z uprawnień wynikających z rękojmi za wady fizyczne rzeczy sprzedanej.

W ocenie Sądu Okręgowego nie było podstaw do dopuszczenia kolejnego dowodu z opinii innego biegłego jak chciały tego strony procesu. W orzecznictwie wskazuje się, że samo niezadowolenie strony z ekspertyzy biegłego sądowego, nie stanowi podstawy do dopuszczenia dowodu z opinii kolejnego specjalisty. Również samo przypuszczenie strony, że kolejna opinia będzie dla niej korzystna, nie uzasadnia prowadzenia nowej opinii. Nie uzasadnia prowadzenie kolejnego dowodu z opinii innego biegłego przekonanie strony, że "nowa" opinia pozwoli na udowodnienie korzystnej dla niej tezy (wyrok Sądu Najwyższego z 18 lutego 1974r, sygn. II CR 5/74, wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 14 kwietnia 2015 r. I ACa 119/15). Niezależnie zatem od podstawy prawnej oddalenia przez Sąd Rejonowy dowodu z opinii kolejnego biegłego odnoszącej się do zgłoszenia tego wniosku z naruszeniem art. 217 § 2 k.p.c. należy stwierdzić, iż w niniejszej sprawie nie wystąpiły podstawy do uwzględnienia takiego wniosku z uwagi na dostateczne wyjaśnienie wszystkich spornych okoliczności i powoływanie kolejnych dowodów jedynie dla nieuzasadnionej zwłoki w rozpoznaniu sprawy.

Bez wpływu na prawidłowość zaskarżonego rozstrzygnięcia pozostaje powoływanie przez Sąd Rejonowy przepisów odnoszących się do rękojmi w brzmieniu obowiązującym w chwili wydania wyroku. Zmiany dokonane ustawą z dnia 31 maja 2014 r. nie naruszały bowiem istoty uprawnień kupującego, wad rzeczy sprzedanej oraz sposobu obniżenia ceny sprzedaży w przypadku wystąpienia wad rzeczy. Rozważania prawne Sądu I instancji dotyczyły przepisów obowiązujących w chwili zawierania przez strony umowy, jak i orzekania w niniejszej sprawie. Ustalenia Sądu Rejonowego i wniosku prawne, które zostały przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku oraz sama trafność rozstrzygnięcia nie pozwalały tym samym na przyjęcie, że Sąd I instancji naruszył normy wynikając z przepisów o rękojmi.

Pozwani kwestionowali również prawidłowość opinii biegłego odnoszącej się do ustalonej przez Sąd Rejonowy wartości obniżenia ceny. Stosownie do art. 560 § 3 k.c. obniżona cena powinna pozostawać w takiej proporcji do ceny wynikającej z umowy, w jakiej wartość rzeczy z wadą pozostaje do wartości rzeczy bez wady. Istotą obniżenia ceny na podstawie komentowanego przepisu jest przywrócenie pełnej ekwiwalentności świadczeń stron danej umowy, a nie kompensacja ewentualnej szkody doznanej przez kupującego. W wyniku skorzystania przez kupującego z omawianego uprawnienia o charakterze prawo kształtującym przestaje obowiązywać dotychczasowe wynagrodzenie i jest ono ustalane na nowo (wyroki Sądów Apelacyjnych w Łodzi z 22.5.2014 r., I ACA 1588/13 i w Warszawie z 22.1.1997 r., I ACA 105/96).

W okolicznościach niniejszej sprawy za prawidłowe należy uznać przyjęcie przez Sąd Rejonowy stanowiska, zgodnie z którym cena powinna być obniżona w proporcji do rzeczy wolnej od wad, a za taką można uznać w okolicznościach niniejszej sprawy wartość lokalu pomniejszoną o koszt usunięcia wad ustaloną na chwilę dokonania wyceny przez biegłego, która została następnie odniesiona do ceny sprzedaży. Wbrew zarzutom skarżących taka metodologia nie uwzględnia dwukrotnego obniżenia ceny, gdyż obniżenie dotyczy wyłącznie ceny sprzedaży, ale przy uwzględnieniu wartości lokalu i kosztu usunięcia wad z chwili wykonania kosztorysu. Z tego również względu za niezasadne należało uznać twierdzenia skarżących, którzy domagali się aktualizacji operatu szacunkowego w oparciu art. 156 ust 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Ustalenie aktualnej wartości lokalu powódki musiałoby wiązać się z koniecznością ponownej wyceny kosztów naprawy instalacji, co nie było w niniejszej sprawie konieczne, gdyż wartość odtworzeniowa lokalu i koszty usunięcia wad był jedynie podstawą do ustalenia kwoty obniżenia ceny sprzedaży, a nie stanowiło samodzielnej podstawy ustalenia wartości lokalu dla innych celów. Należy również zauważyć, iż realizacja wniosku skarżących prowadziłaby do konieczności ponownego ustalenia kosztu usunięcia wad

lokalu, co z uwagi na upływ czasu od dokonanej wyceny mogłoby wpływać na ich wyższy koszt, a zatem nie byłoby korzystne dla skarżących.

Sąd Okręgowy nie podziela również zarzutów powódki odnoszących się do oddalenia przez Sąd Rejonowy roszczenia o odszkodowanie związanego z brakiem możliwości zamieszkania w spornym lokalu przez powódkę. Postępowanie cywilne rządzi się zasadą kontrydiktoryjności, w którym obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach zgodnie z art. 3 k.p.c., a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie spoczywa na stronie, która z tych faktów wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Powódka reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika nie przedstawiła żadnych dowodów, które wskazywałyby na szkodę jaką poniosła z uwagi na niemożność korzystania ze spornego lokalu.

Okoliczność ta jest o tyle istotna, że dla skorzystania przez Sąd z art. 322 k.p.c. konieczne jest przede wszystkim wykazania zasady odpowiedzialności strony pozwanej. Dopiero niemożność udowodnienia wysokości żądania może być podstawą do ustalenia wysokości świadczenia przez Sąd. Zgodnie z tym przepisem jeżeli w sprawie o naprawienie szkody, o dochody, zwrot bezpodstawnego wzbogacenia lub o świadczenie z umowy o dożywocie sąd uzna, że ściśle udowodnienie wysokości żądania jest niemożliwe lub nader utrudnione, może w wyroku zasądzić odpowiednią sumę według swej oceny, opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy. Uznanie przez sąd, że ściśle udowodnienie wysokości żądania jest niemożliwe lub nader utrudnione powinno wynikać stąd, że pomimo przeprowadzenia - zgodnie z zasadą kontrydiktoryjności postępowania dowodowego wysokość żądania nie została ściśle ustalona. Chodzi więc o sytuację, w której powód wyczerpał dostępne i znane mu środki dowodowe, i nie zachodzi też ewentualność dopuszczenia dowodu z inicjatywy sądu na podstawie art. 232 k.p.c., a mimo to wysokość żądania pozostaje nieudowodniona (m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 1976 r., I CR 954/75). Powódka nie zgłosiła żadnych wniosków dowodowych, które mogłyby wykazać wysokość poniesionej przez nią szkody, choćby w postaci kosztów związanych z koniecznością pozyskania innego lokalu. W tej sytuacji nie było podstaw do przyjęcia zasadności zarzutów naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 322 k.p.c.

Wskazany przepis nie mógł również znaleźć zastosowania w odniesieniu do kosztów usunięcia wad lokalu skoro koszty te zostały w istocie precyzyjnie określone przez Sąd Rejonowy. Dodać należy, iż norma wynikająca z tego przepisu określa w sposób wyczerpujący charakter spraw, w których może on być zastosowany. Do spraw tych nie należy sprawa o roszczenia związane z obniżeniem ceny sprzedaży rzeczy na podstawie przepisów o rękojmi.

Za niezasadne należało uznać zarzuty obu stron naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Sąd pierwszej instancji prawidłowo ustalił stan faktyczny sprawy, w oparciu o wszechstronną analizę materiału dowodowego, nienaruszającą przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Kwestionowanie dokonanej przez sąd oceny dowodów nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystnych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej dla skarżącego oceny materiału dowodowego (postanowienie Sądu Najwyższego z 10 stycznia 2002 r., sygn. II CKN 572/99). Stwierdzić także należy, iż jeżeli z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (wyrok Sądu Najwyższego z 27 września 2002 r., sygn. II CKN 817/00). Apelacje tak wymaganych zarzutów nie przedstawiają i nie wykazują, aby ocena dowodów oraz oparte na niej wnioski były dotknięte powyższymi uchybieniami. Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do zakwestionowania dokonanej przez Sąd pierwszej instancji oceny dowodów.

Strona pozwana kwestionując dowody z opinii biegłych zaprezentowała jedynie własne, korzystne dla skarżących wnioski oderwane od całości materiału dowodowego. Taka sytuacja miała miejsce w odniesieniu do twierdzeń znacznego pogorszenia stanu instalacji elektrycznej w okresie od daty wydania lokalu powódce do dnia przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z zakresu elektroenergetyki. Twierdzenie to jest nie tylko nieoparte żadnym dowodem lecz stoi wprost w sprzeczności z twierdzeniami biegłego, który wskazał, że stan instalacji i wady

w niej stwierdzone odnoszą się również do daty sprzedaży lokalu. Dowolne jest również twierdzenie pozwanych dotyczące niemożności korzystania z instalacji elektrycznej, której stopień zużycia wynosi 80%, co nie zostało wykazane żadnym dowodem.

Z kolei powódka wskazywała na błędy w ocenie materiału dowodowego przez Sąd Rejonowy, który uznał, że niektóre z wad budynku powstały już po przejściu własności lokalu na powódkę, a zatem nie mają one charakteru wad tkwiących w rzeczy w chwili jej wydania i w związku z tym nie mogą prowadzić do odpowiedzialności za nie sprzedawcy. Taka sytuacja miała miejsce w odniesieniu do wad instalacji wodno-kanalizacyjnej, których powstanie już po dacie sprzedaży stwierdził biegły. Z kolei do wskazywanych przez powódkę wad instalacji c.o. i kominowej oraz wad konstrukcyjnych odnosili się biegli, którzy takich wad nie stwierdzili. Opinie te są jasne i logiczne w związku z czym zarzuty apelacji powódki należy uznać jedynie za polemikę z tezami biegłych. Jedynie tytułem przykładu można wskazać, że wada, która według powódki ma polegać na braku wkładu kominowego ze stali nierdzewnej nie może stanowić według biegłego wady, gdyż taki wkład kominowy nie jest elementem, który musi występować dla prawidłowego działania pieca centralnego ogrzewania. Z opinii biegłego wynika, że istniejące rozwiązanie spełnia swoją funkcję konstrukcyjną.

Okoliczność, że powódka nie podziela wniosków biegłych nie jest wystarczającą podstawą do przeprowadzenia dowodów z opinii kolejnych biegłych skoro biegli powołani w niniejszej sprawie przedstawili swoje wnioski w sposób logiczny i przystępny odpowiadając przy tym na zarzuty stron. Opinie zostały sporządzone przez specjalistów z odpowiednich dziedzin. Podstawą ich wydania były dowody obiektywne oraz oględziny nieruchomości. Powódka nie przedstawiła żadnych merytorycznych argumentów mogących podważyć stanowisko biegłych. Opinie nie były niekompletne, czy oparte na błędnych założeniach. W ocenie Sądu Okręgowego poziom wiedzy biegłych opiniujących w niniejszej sprawie, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanych stanowisk, stopień stanowczości wyrażonych w nich ocen, zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej pozwalają na przyjęcie tych opinii jako w pełni wiarygodny dowód w sprawie.

Wobec tak jednoznacznego stanowiska biegłych nie było podstaw, by nie podzielić tych wniosków zawartych w wydanych w sprawie opiniach.

Podkreślić należy, że powódka podejmując decyzję o kupnie przedmiotowego lokalu widziała i akceptowała stan lokalu. Uwzględniając, iż budynek, w którym znajduje się lokal powódki pochodzi sprzed wojny, daje podstawę do stwierdzenia, że kupujący musi brać pod uwagę znaczny stopień zużycia budynku, co ma również odzwierciedlenie w cenie. Powódka nie może zatem wymagać od pozwanych by sprzedając rzecz o znacznym stopniu zużycia oferowali jednocześnie niemal nowe instalacje w tym budynku. Wady rzeczy używanej nie mogą bowiem odnosić się do wyłącznie zużycia eksploatacyjnego, co w znacznej mierze wskazuje powódka jako wady. Należy jeszcze raz podkreślić, że kupno rzeczy używanej zawsze pociąga za sobą niebezpieczeństwo, że rzecz nie będzie odpowiadała oczekiwaniom nabywcy. Jednakże za wady powstałe w wyniku normalnego zużycia przedmiotu sprzedaży zbywca nie ponosi odpowiedzialności.

Sąd Okręgowy nie podziela również zarzutów powódki odnoszących się do powierzchni nabytego lokalu w kontekście wady fizycznej rzeczy. Powierzchnia ta wskazana w umowie sprzedaży wynikała z wartości podanej w księdze wieczystej. Uwzględniając, iż przedmiotem sprzedaży był lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniami przynależnymi, to w zależności od przyjętej metodologii pomiaru lokalu, wartość powierzchni wskazanej w umowie i rzeczywistej są do siebie zbliżone. Należy również wskazać, że powódka przed zakupem lokalu miała okazję zapoznać się dokładnie ze stanem i wielkością lokalu, a cena w umowie została ustalona w odniesieniu do całej nieruchomości, a nie za metr kwadratowy powierzchni. Biorąc pod uwagę te okoliczności, rozbieżności występujące w powierzchni lokalu nie mogą być uznane za wadę fizyczną. Wskazać przy tym należy, że obecnie na wniosek powódki w księdze wieczystej została wpisana powierzchnia 128,61 m<sup>2</sup>, a więc większa niż wynikająca z aktu notarialnego nabycia nieruchomości (128,40m<sup>2</sup>).

Powyższe twierdzenia należy odnieść również do garażu, którego stan i powierzchnia były znane powódce jeszcze przed zawarciem umowy.

Oczywiście bezzasadny jest zarzut powódki naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 328 § 2 k.p.c. W judykaturze przeważa pogląd, w myśl którego strona może powołać się na zarzut wadliwego sporządzenia uzasadnienia i zarzut taki można ocenić jako zasadny, gdy z powodu braku w uzasadnieniu elementów wskazanych w art. 328 § 2 k.p.c. zaskarżony wyrok nie poddaje się kontroli instancyjnej (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 1999 r., III CKN 460/98, oraz z dnia 26 lipca 2007 r., V CSK 115/07).

Uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera wszystkie wymagane przez ustawodawcę elementy, w szczególności wskazana została podstawa faktyczna i prawna rozstrzygnięcia. Sąd Rejonowy wskazał, którym dowodom dał wiarę i wyjaśnił przyczyny tego stanowiska. Dokonał również pogłębionej analizy stanu prawnego przytaczając orzecznictwo Sądu Najwyższego. W oparciu o treść uzasadnienia Sąd Okręgowy mógł przeprowadzić kontrolę orzeczenia. Dodać należy, iż zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., mógłby być skuteczny tylko wtedy, gdyby skarżący wykazał, że wadliwości uzasadnienia miały wpływ na wynik sprawy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 1997 r., I PKN 97/97). Takiego rodzaju twierdzenia nie znalazły się w uzasadnieniu rozpoznawanej apelacji powódki.

Za prawidłowe należało uznać rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego dotyczące kosztów procesu, które było kwestionowane przez obie strony. Należy przede wszystkim zauważyć, iż w razie zmiany w toku postępowania wartości stanowiącej podstawę obliczenia opłat, bierze się pod uwagę wartość zmienioną, poczynając od następnej instancji (§ 19 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych). Ponadto nie doszło do skutecznego rozszerzenia przez powódkę żądania, skoro Sąd Okręgowy zwrócił akta niniejszej sprawy Sądowi Rejonowemu, wskazując, że żądanie powódki nie uległo zmianie i nadal domaga się zapłaty kwoty 75.000 zł.

W tych warunkach, mając na uwadze wskazane wyżej okoliczności Sąd Okręgowy w pełni podzielił ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy oraz przyjętą przez ten Sąd ocenę prawną tego stanu, zaś apelacje obu stron oddalił jako niezasadne.

Z powyższych względów orzeczono jak w sentencji wyroku na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. wzajemnie je znosząc, mając na uwadze fakt, że żadna z apelacji nie została uwzględniona.

O kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w postępowaniu apelacyjnym orzeczono na podstawie art. 22<sup>3</sup> § 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o radcach prawnych (tekst jednolity: Dz. U. 2016.233) w zw. z § 4 i § 8 pkt 5 w zw. z § 16 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu z dnia 3 października 2016 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 1715 ze zm.).

Dorota Ciejek Bożena Charukiewicz Krystyna Skiepkó