

**Sygn. akt:** IV Ca 367/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 września 2016 r.

Sąd Okręgowy w Płocku IV Wydział Cywilny – Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodnicząca – SSO Małgorzata Michalska

Sędziowie SO Małgorzata Szeromska (spr.)

SO Joanna Świerczakowska

Protokolant st. sekr. sąd. Anna Bałdyga

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29 września 2016 r. w P.

sprawy z powództwa **S. S.**

przeciwko **A. P. (1)**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Sierpcu z dnia 20 października 2015 r.

sygn. akt I C 18/15

1. oddała apelację;

2. zasądza od A. P. (1) na rzecz S. S. kwotę 3.600 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego za II instancję.

Sygn. akt IV Ca 367/16

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Sierpcu wyrokiem z 20 października 2015 r. zasądził od pozwanej A. P. (1) na rzecz powoda S. S. kwotę 75.000 z ustawowymi odsetkami, oddalił powództwo w pozostałej części w zakresie odsetek i obciążył pozwaną kosztami procesu.

Istotne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i stanowiące podstawę rozstrzygnięcia były następujące:

29 stycznia 2013 roku A. P. (1) wraz z mężem A. P. (2) zawarli ze S. S. przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0,0649 ha dla której Sąd Rejonowy w Sierpcu (poprzednio w P.) prowadzi księgę wieczystą (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny o powierzchni użytkowej 116 m<sup>2</sup> oraz budynkiem garażowo – gospodarczym o powierzchni zabudowy 47 m<sup>2</sup>. Ostateczną cenę nieruchomości ustalono na kwotę 360 000 zł. W punkcie 8 umowy przedwstępnej pozwana oświadczyła, że przedmiot umowy nie posiada wad ukrytych oraz, że budynek został wybudowany zgodnie z zasadami sztuki budowlanej. Wcześniej powód z pozwaną znali się osobiście. Przed podpisaniem umowy przedwstępnej powód

kilkakrotnie oglądał dom mieszkalny w obecności pozwanej i jej męża. W trakcie tych wizyt powód nie wyczuwał w domu wilgoci. Dom został pobudowany metodą gospodarczą, w oparciu o projekt budowlany załączony do akt niniejszej sprawy. Prowadzony przez kierownika budowy dziennik budowy nie zawiera zapisów o odstępstwach w budowie domu od projektu. Dokumentacja ta w całości została okazana powodowi przed zakupem domu. W dniu 29 stycznia 2013 roku powód wpłacił na rzecz pozwanej kwotę 60 000 zł tytułem zadatku. Pozostała kwota tj. 300 000 zł została jej wypłacona po uzyskaniu przez powoda kredytu udzielonego przez (...) Bank (...) S.A. w W. Oddział w S.. W dniu 21 lutego 2013 roku strony zawarły umowę przyrzeczoną przedmiotowej nieruchomości przed notariuszem K. K. w jego kancelarii w S.. Przed notariuszem pozwana oświadczyła, że budynek garażowo – gospodarczy murowany, który znajduje się na działce jest kryty blachodachówką, tymczasem był on pokryty onduliną. Powód po podpisaniu aktu notarialnego dopytywał notariusza co trzeba zrobić gdy okaże się, że budynek posiada wady, notariusz zaś odpowiedział mu, że istnieją na to stosowne instrumenty prawne. Powód otrzymał od pozwanej dokumentację techniczną budynku mieszkalnego zgodnie z którą budynek został wykonany zgodnie z dokumentacją projektową oraz planem zagospodarowania działki. Wydanie przedmiotu umowy miało nastąpić w posiadanie powoda w terminie do dnia 30 kwietnia 2013 roku co rzeczywiście miało miejsce. Do dnia 30 kwietnia 2013 r. budynek mieszkalny był zamieszkiwany przez pozwaną, jej męża oraz dwie córki, przy czym wcześniej powodowi zostało udostępnione piętro budynku, gdzie wykonane zostały prace malarskie. Wcześniej, bo na początku kwietnia 2013 roku powód dokonał przekopu przy fundamencie, podczas których to prac okazało się, iż dom nie ma izolacji. Poinformował wówczas o powyższym pozwaną, która z kolei przekazała mu, że fundament w celu izolacji jest posmarowany specjalnym płynem. Po objęciu w posiadanie nieruchomości S. S. stwierdził, że budynek ma szereg istotnych wad, m.in. nie było na dachu blachodachówki jak go zapewniano, brak było izolacji pionowej, ponadto w pokojach były mokre ściany co zostało zauważone przez powoda na przełomie kwietnia i maja, gdyż wcześniej została ona zastawiona meblami. Inne fragmenty mokrej ściany były natomiast zastawione tapetą bądź biurkami. Wilgoć ujawniła się po jej zerwaniu. Także w wiatrołapie były czarne mokre plamy, co ujawniło się po odsunięciu szafek. Powód nie był informowany przez pozwaną, że proces budowy domu odbiegał od projektu budowlanego. Powód w obecności A. M. pytał się pozwanej czy jest dobrze zrobiona izolacja budynku oraz jego wentylacja, na co uzyskała odpowiedź pozytywną. 1 maja 2013 roku S. S. w drodze wiadomości telefonicznych poinformował pozwaną o ujawnieniu się wad w postaci wilgotnych ścian oraz istnieniu innego pokrycia dachowego na garażu i domu, zakreślając jej jednocześnie 7 dniowy termin na zlikwidowanie przyczyn powstałych wad. Pismem z dnia 6 maja 2013 roku pozwana uznała roszczenia powoda w zakresie zapłaty za różnicę w cenie pokrycia dachowego na garażu. W odpowiedzi na powyższe S. S. przedstawił pozwanej kosztorys napraw powstałych po zakupie nieruchomości usterek. Pozwana nie ustosunkowała się do powyższego w żaden sposób. W czerwcu 2013 roku powód zlecił inżynierowi Z. D. sprawdzenie zgodności wykonania domu mieszkalnego z pozwoleniem i dokumentacją budowlaną. W wyniku przeprowadzonego sprawdzenia inżynier stwierdził:

- brak izolacji pionowej ścian zewnętrznych,
- brak ław fundamentowych,
- brak izolacji poziomej na ławach fundamentowych,
- izolacja pozioma ścian fundamentowych 10 cm nad gruntem, w projekcie 30 cm.,
- brak komina murowanego z cegły w kuchni,
- blacha trapezowa na dachu nad częścią środkową poddasza (zamiast blachodachówki).

Biegły oszacował usunięcie tych wad na kwotę 23 094,79 zł. W związku z powyższym powód wezwał pozwaną do zapłaty tej kwoty pismem z dnia 12 czerwca 2013 roku, które to pismo pozwana odebrała. A. P. (1) nie uregulowała na rzecz powoda żądanej kwoty.

Zgodnie z opinią biegłego sądowego istotne wady budynku bowiem to:

- brak ław fundamentowych na których powinna być wykonana izolacja pozioma, połączona z izolacjami pionowymi zewnętrzną i wewnętrzną, wykonany fundament wylany był bezpośrednio w wykopie, a stosowana do tej pracy technologia była niewłaściwa.

- brak jest izolacji pionowych fundamentu, zastosowana technologia wykonania uniemożliwia prawidłowe wykonanie izolacji pionowych i poziomych.

- brak jest izolacji termicznej ze styropianu, uwidocznionej w projekcie na rysunku nr 1 projektu.

- niewłaściwie jest wykonana izolacja pozioma pod murami nadziemia- izolacja wykonana jest 10 cm nad terenem oraz w poziomie podłogi parteru. Prawidłowe wykonanie to wykonanie izolacji poziomej ściany i izolacji podposadzkowej w jednym poziomie i trwale oraz szczelne połączenie tych izolacji.

- izolacja podposadzkowa wykonana jest z cienkiej folii zamiast jak zaprojektowano z papy termozgrzewalnej. Podłoga posadowiona jest na gruncie dlatego izolacja powinna być wykonana bardzo starannie. Zastosowana na izolację cienka folia ułożona jest na sucho na zakład nie może być uznana za izolację.

- brak zaprojektowania komina, kanały wentylacyjne i wyloty prowadzone są w zewnętrznej ścianie oddzielenia pożarowego.

- wykonanie ściany północno – zachodniej (tylnej) niezgodne jest z projektem i z zasadami sztuki budowlanej.

- pozostawiono starą ścianę po rozebranych budynku murowanym na zaprawie wapiennej, posadowionej na słabym płytce posadowionym fundamencie.

- w celu wzmocnienia i wyrównania muru wykonano na nim tynk cementowy o grubości do 5 cm – konsekwencją tego jest spękanie i odspojenie tynku w wielu miejscach i konieczność jego zbitcia.

- ponieważ stara izolacja pozioma wykonana jest około 23 cm poniżej przylegającego terenu cały mur, cegły, zaprawa, tynk są zawilgocone na skutek podciągania kapilarnego – w efekcie niska wytrzymałość zaprawy i cegieł.

- od strony wewnętrznej dolano „fundament” betonowy pod wewnętrzną ścianą z bloczków gazobetonowych – wylewkę wykonano bez koniecznej w takiej sytuacji dylatacji.

- płytę stropową posadowiono na ścianie wewnętrznej z gazobetonu oraz na starej ścianie z cegły, odległość krawędzi płyty od powierzchni zewnętrznej wynosi 19 cm w tym tynk cementowy około 3,5 cm- powstał w tym miejscu na całej długości budynku mostek termiczny, sprzyjający przemarzaniu i nadmiernym stratom ciepła.

- ściana zewnętrzna nad parterem o grubości 37 cm z bloczków gazobetonowych nie spełnia wymagań izolacyjności przegród: do stycznia 2014 r. wymagany współczynnik przenikania ciepła powinien wynosić nie więcej niż  $0,37 \text{ W/m}^2 \text{ }^\circ\text{K}$  (obecnie  $0,25 \text{ W/m}^2 \text{ }^\circ\text{K}$ ).

- współczynnik przenikania ciepła dla ściany pod parterem wynosi  $0,80 \text{ W/m}^2 \text{ }^\circ\text{K}$ . Ścianę należy więc ocieplić styropianem grubości min. 10 cm metodą BSO.

W ocenie Sądu Rejonowego wymienione powyżej wady i odstępstwa od projektu, stanowią wady fizyczne nabytej przez powoda nieruchomości w rozumieniu art. 556 § 1 KC, gdyż sprawiają utrudnienia w użytkowaniu znajdującego się na niej domu i obniżają jego wartość chociażby o koszty robót niezbędnych do osuszenia i usunięcia zagrzybienia, zaś powód udowodnił powyższe. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż cena nieruchomości wolna od wad umówiona przez strony stanowi 360.000 zł. Z kolei wartość z wadami po zsumowaniu kwoty 360.000 zł i 91 394,40 zł = 451.394,40zł. Proporcja między wartością rzeczy wolnej od wad, a jej wartością rzeczywistą, czyli ustaloną z uwzględnieniem istniejących wad wynosi zatem 21 %. Odnosząc tę wartość do kwoty umówionej 360.000 zł, daje nam sumę 75.600 zł, o którą winna być obniżona cena z umowy, obliczając w ten sposób nową cenę, zgodnie

z powołanymi powyżej założeniami. Obliczoną w ten sposób kwotę 75 600 zł, pozwana winna zwrócić powodowi, zasądzona została kwota 75.000 zł zgodnie z żądaniem powoda.

Apelację od tego orzeczenia złożył powód, zaskarżając wyrok w części zasądzającej należność główną i koszty procesu i zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego: art. 328 § 2 k.p.c. poprzez oparcie ustaleń faktycznych na dowodach wzajemnie sprzecznych; pozostawienie poza oceną dowodów z zeznań świadków: P. P., J. C., M. P., J. K. oraz § 2 ust. 2 aktu notarialnego; brak uzasadnienia wartości przedmiotowej nieruchomości; nie wskazanie podstawy prawnej korespondencji biegłego do stron; naruszenie art. 232 k.p.c. poprzez pozbawienie pozwanej możliwości uczestniczenia w oględzinach nieruchomości; naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niedokonanie oceny wiarygodności dowodów;

2. naruszenie prawa materialnego – art. 6 k.c. poprzez dokonanie jego rażąco błędnej wykładni w okolicznościach sprawy, gdyż powód nie wykazał ani rzekomych wad zakupionej nieruchomości, ani wartości nieruchomości z wadami, sąd w zakresie wymagającym wiadomości specjalnych sam ustalił wartość nieruchomości z wadami na kwotę wyższą niż sama nieruchomość wolna od wad, a winien to uczynić biegły do spraw wyceny nieruchomości; art. 557 § 1 k.c. poprzez dokonanie jego wykładni w sposób korzystny dla strony powodowej, mimo że materiał dowodowy dawał podstawę do przyjęcia, że powód wiedział o wadzie nieruchomości w chwili zawarcia umowy; art. 560 § 3 k.c. poprzez takie ustalenie wartości nieruchomości, które nie daje podstaw do wykładni tego przepisu w kierunku uznania zasadności roszczenia powoda.

Apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości.

### **Sąd Okręgowy zważył:**

Apelacja jest niezasadna, a jej zarzuty chybione. Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i uznaje je za własne.

Na wstępie zauważyć należy, że w procesie, w którym żądanie oparte jest na przepisach dotyczących rękojmi za wady rzeczy sprzedanej, kupujący powinien udowodnić istnienie wady, a jeżeli żąda z tego tytułu obniżenia ceny, również udowodnić wysokość roszczenia. Z kolei sprzedawca, w celu skutecznej obrony winien wykazać, że rzecz sprzedana jest wolna od wad, albo też, w przypadku istnienia wady, że kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy (art. 557 k.c.).

W ocenie Sądu Okręgowego powód jako kupujący sprostął swemu ciężarowi dowodowemu, natomiast pozwana jako sprzedająca, nie wykazała okoliczności zwalniających ją od odpowiedzialności.

Przede wszystkim powód wykazał istnienie wad fizycznych nieruchomości, podstawowym dowodem w sprawie jest opinia biegłego sądowego J. K., w której biegły wskazał na szereg istotnych wad budynku, opisanych w części historycznej uzasadnienia. Pozwana sporządzeniu opinii nie kwestionowała istnienia tych wad (pismo jej pełnomocnika k-224), a jedynie kosztorys wykonania napraw, który w jej ocenie był zawyżony.

W tym miejscu zauważyć należy, że stanowisko pozwanej co do istnienia wad budynku nie było konsekwentne. Z odpowiedzi na pozew nie wynika, by pozwana kwestionowała istnienie wad budynku, uzasadnienie tego pisma wskazuje przede wszystkim na wiedzę powoda o stanie budynku przed jego kupnem. Jednocześnie pozwana wskazała na fakt udostępnienia budynku powodowi na początku kwietnia 2013 r. i możliwość dokładnego zapoznania się ze stanem budynku w tym czasie. Zauważyć jednak należy, że fakt ten miał miejsce już po zawarciu umowy sprzedaży, bowiem akt notarialny sporządzono 21 lutego 2013 r. Na rozprawie 11 lutego 2014 r. pozwana przyznała istnienie rozbieżności pomiędzy projektem domu a jego faktyczną realizacją.

Zarzut apelującej dotyczący niepowiadomienia jej o terminie oględzin nieruchomości przez biegłego nie może odnieść skutku. Przede wszystkim z postanowienia dowodowego na k-163 wynika, że sąd polecił biegłemu powiadomienie pełnomocników stron o terminie oględzin, co też biegły wykonał. Dlatego też bez znaczenia jest niedoręczenie

pozwanej zawiadomienia o terminie oględzin, bowiem informację o tym posiadał jej pełnomocnik. Zawiadomienie pełnomocników o terminie oględzin znajduje oparcie w treści art. 133 § 3 k.p.c. z którego wynika, że jeżeli ustanowiono pełnomocnika procesowego lub osobę upoważnioną do odbioru pism sądowych, doręczenia należy dokonać tym osobom. Zatem zgodnie z tym przepisem zawiadomienie o terminie oględzin nieruchomości zostało wysłane do pełnomocników stron. Sąd Okręgowy nie stwierdził jakiegokolwiek uchybienia przepisom postępowania w tym zakresie. Niezależnie od tego, pozwana reprezentowana przez zawodowych pełnomocników nie podniosła zarzutu przewidzianego w art. 162 k.p.c. co oznacza utratę prawa powoływania się na ewentualne uchybienie przepisom postępowania w postępowaniu odwoławczym. Pozwana przy tym nawet nie próbowała wykazać, że jej obecność w toku oględzin mogłaby mieć wpływ na ocenę wad budynku dokonaną przez biegłego, poprzez wskazanie biegłemu, że budynek jest bez wad.

Pozwana nie udowodniła, że powód wiedział o istnieniu wad budynku w chwili zawarcia umowy sprzedaży. Przekazanie powodowi dokumentacji budowlanej nie jest takim dowodem, przeciwnie, powód mógł przypuszczać, że budynek został pobudowany zgodnie z tą dokumentacją. Możliwość zapoznania się z faktycznym stanem budynku jest w zasadzie ograniczona do oględzin zewnętrznych, a wady budynku, które zostały opisane przez biegłego nie są widoczne bez przeprowadzenia odkrywek, bowiem dotyczą one braku ław fundamentowych, braku izolacji, i.t.p. Powód – jak twierdzi pozwana – uzyskał swobodny dostęp do budynku i mógł dokonać jego oględzin w sposób bardziej szczegółowy w kwietniu 2013 r. Okoliczność ta jednak jest bez znaczenia dla rozstrzygnięcia, bowiem było to po zawarciu umowy 21 lutego 2013 r., zaś przepis art. 557 k.c. wskazuje, że to chwila zawarcia umowy rozstrzyga o odpowiedzialności sprzedawcy. Oczywistym jest, że nabywca winien sprawdzić przedmiot sprzedaży przed jego kupnem, jednak jest to możliwe – w odniesieniu do budynków – w zakresie ograniczonym do tego, co da się stwierdzić gołym okiem. Stąd oświadczenie nabywcy o wiedzy na temat stanu budynku również dotyczy jedynie stanu możliwego do stwierdzenia bez badań specjalnych.

Powołany w apelacji brak oceny zeznań świadków P. P., J. C., M. P. nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia, gdyż świadkowie ci zeznawali na temat tego, że nie widzieli wilgoci w przedmiotowym budynku, co nie oznacza, że jej nie było, ponadto ich spostrzeżenia poczynione były w czasie wyprowadzki pozwanej, czyli po zawarciu umowy sprzedaży. Nawet powzięcie wiedzy przez powoda o wadach budynku w tym okresie, nie miałyby znaczenia, bowiem istotna jest chwila zawarcia umowy.

Nie ulega zatem wątpliwości, że powód był uprawniony do żądania obniżenia ceny. Zgodzić się natomiast należy z apelującą, że wyliczenie w jaki sposób sąd I instancji tę cenę obniżył jest trudno weryfikowalne i niezrozumiałe. Nie oznacza to jednak, że orzeczenie w tym zakresie jest błędne. W tym miejscu odnieść się należy do zarzutu apelacji, że wartość nieruchomości nie została ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego; zarzut ten jest chybiony. Przy umowie sprzedaży wartością nieruchomości jest cena, na jaką umówią się strony i cena ta stanowi punkt wyjściowy do rozważań co do jej obniżenia. Przepis art. 560 § 3 k.c. (w brzmieniu obowiązującym w chwili zawarcia umowy) stanowi, że jeżeli kupujący żąda obniżenia ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej, obniżenie powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. Nie oznacza to jednak, że należy zsumować cenę nieruchomości i „wartość” wad budynku. Niewątpliwie wartość rzeczy wolnej od wad, to jest cena umówiona przez strony, bowiem z okoliczności sprawy wynika, że powód był przeświadczony, że kupuje rzecz niewadliwą. Zatem wartość rzeczy wolnej od wad to 360.000 zł. Z kolei wartość nieruchomości z wadami uwzględniać musi koszt usunięcia wad i doprowadzenia jej do stanu takiego, jakby wady nie istniały. Z opinii biegłego wynika, że jest to możliwe, należy jednak ponieść koszty usunięcia tych wad, które biegły wyliczył na 91.394,40 zł. Wartość nieruchomości winna być zatem pomniejszona o tę kwotę, czyli wynosić powinna 268.605,60 zł. Powód z tytułu obniżenia ceny może domagać się różnicy pomiędzy wartością rzeczy wolnej od wad i wartością rzeczy z wadami. Ponieważ powód wnosił o zasądzenie z tego tytułu kwoty mniejszej, czyli 75.000 zł, słusznie Sąd Rejonowy uwzględnił jego powództwo w całości.

Z powyższych przyczyn Sąd Okręgowy oddalił apelację jako niezasadną na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach procesu za II instancję orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.