

Sygn. akt I ACa 145/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 marca 2013 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny** w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jacek Nowicki
Sędziowie:	SSA Ewa Staniszevska SSO del. Maciej Agaciński (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sądowy Monika Ćwirko

po rozpoznaniu w dniu 21 marca 2013 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **N. H., P. H.**

przeciwko **P. B., T. B.**

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Zielonej Górze

z dnia 31 października 2012 r., sygn. akt I C 73/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanej T. B. kwotę 1800zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.**

/-/SSO del. M. Agaciński /-/ SSA J. Nowicki /-/ SSA E. Staniszevska

Sygn. akt I ACa 145/13

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 31 października 2012 r. wydanym w sprawie (o sygn. akt I C 73/11)

z powództwa N. H. i P. H. przeciwko P. B. i T. B. o zapłatę kwoty 100.000 zł, jako sumy roszczeń powodów dochodzonych z tytułu rękojmi za wady fizyczne sprzedanego im przez pozwanych budynku, Sąd Okręgowy w Zielonej Górze : I. zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kwotę 19.721,75 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16.I.2009 r. od kwoty 11.000 zł oraz od dnia 24.XII.2010 r. od kwoty 8.721,75 zł; II. w pozostałej części oddalił powództwo; III. zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 500 zł tytułem zwrotu kosztów procesu; oraz IV. nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Zielonej Górze solidarnie :

- od powodów kwotę 1.056 zł oraz od pozwanych kwotę 264 zł tytułem brakującej zaliczki na koszty związane ze sporządzeniem opinii.

**Jako podstawę swojego rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy powołał następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:**

Latem 2007 r. powodowie N. H. i P. H. na jednej ze stron internetowych zauważyli ofertę zamieszczoną przez (...), której przedmiotem był dom wolnostojący znajdujący się we wsi R. gmina Z., przy ul. (...), o pow. całkowitej 210 m<sup>2</sup>, cenie całkowitej 690.000 zł, cenie za m<sup>2</sup> 3.285,71 zł., rok budowy 1992, pow. działki (...) m<sup>2</sup>. Ponieważ oferta ich zainteresowała skontaktowali się z pośrednikiem i wraz z Z. K., pracownikiem (...), we wrześniu 2007 r. udali się do R. na oględziny w/w nieruchomości. Na miejscu spotkali się z T. B. i P. B. właścicielami nieruchomości. Powodowie szczegółowo oglądali dom, znajdujące się w nim pomieszczenia, zadawali pozwany pytania dotyczące eksploatacji, rodzaju ogrzewania, przyłączy wodnych. Nieruchomość im się spodobała, zainteresowani byli jej nabyciem. Powodowie zostali poinformowani przez Z. K., że podana w ofercie cena jest ceną do negocjacji.

Powodowie jeszcze kilkakrotnie byli w przedmiotowej nieruchomości na jej oględzinach. Towarzyszyły im różne osoby: J. K. - inżynier budownictwa, hydraulik, osoba która zajmuje się pracami wykończeniowymi w budownictwie. Była także obecna Z. K. a także rzeczoznawca dokonujący wyceny na potrzeby banku (...), bowiem powodowie zakup nieruchomości zamierzali sfinansować kredytem bankowym. Wszystkie te osoby, a w szczególności w/w znajomi powodów, miały pomóc powodom w ocenie stanu technicznego budynku. Podczas oględzin uwagę oglądających zwrócił nieprzyjemny zapach unoszący się w pomieszczeniach piwnic, przypominający zapach z kanalizy, nieczystości. Pozwani wówczas podali, że jest to skutek pełnego szamba i że po jego opróżnieniu zapachu tego nie będzie. Zarówno J. K.

jak i hydraulik towarzyszący powodom uznali taką przyczynę za prawdopodobną. Zwrócono także uwagę na zacieki znajdujące się w sypialni na piętrze. Pozwani stwierdzili wówczas, że są to zacieki spowodowane nieszczelnością przy montażu anteny i że usterka ta przy wymianie dachu została naprawiona, lecz nie wymieniono tapety z zaciekiem. Podczas oględzin sprzedający informowali powodów, że będą musieli w dom zainwestować, wymienić okna na wysokości piwnicy, poprawić płot, wymienić barierki na tarasie wraz

z płytkami na podłodze, gdyż kilka płytek było nadkruszonych. Pozwana wskazała, że dokonała naprawy części podbitki ponieważ w czasie wichury uległa ona zniszczeniu. Podczas oględzin z udziałem Z. K. zwrócono uwagę na drewniany strop. Pozwani informowali powodów, że dom budowali przez kilka lat systemem gospodarczym, że został on ukończony w 1994 roku, że proste prace budowlane wykonywał sam pozwany. Poinformowali również, że w 2004 roku został w nim przeprowadzony remont: m.in. zmieniony dach, wybudowany kominek, zrobiono drewniane schody, wymieniono okna.

Powodowie zdecydowali się na zakup nieruchomości i strony uzgodniły cenę jej nabycia na kwotę 630.000 zł. W tej cenie mieściło się także nabycie przez powodów dodatkowej działki o pow. 179 m<sup>2</sup> i numerze (...), którą pozwani zakupili od Gminy Z. celem poprawy warunków zagospodarowania działki nr (...). W dniu 27.12.2007 r. przed notariuszem P. S. została pomiędzy stronami sporządzona warunkowa umowa sprzedaży przedmiotowej nieruchomości za kwotę 630.000 zł. a w dniu 31.12.2007 r. przed tym samym notariuszem sporządzona została umowa przeniesienia jej własności. W obu aktach notarialnych powodowie oświadczyli, że znany jest im stan prawny i faktyczny nabywanego przedmiotu umowy. Jeszcze przed sporządzeniem tej ostatniej umowy powodowie wprowadzili się do zakupionego domu.

Pismem z dnia 25.01.2008 r. powodowie zawiadomili pozwanego P. B.

o przeciekach na dachu, które ujawniły się w dniu 19.01.2008 r. i wezwali do usunięcia usterek. Wilgoć pojawiła się także w pomieszczeniu na piętrze. Powodowie zawiadomili

o tym pozwanych i pozwani zobowiązali się usunąć przeciek na dachu. Wiosną 2008 r. przyprowadzili fachowca, który wszedł na dach i okleił taśmą dekarскую powierzchnię przy kominie. Naprawa nie okazała się jednak skuteczna.

W kwietniu 2008 r. w pomieszczeniach piwnic pojawiła się wilgoć. Pismem z dnia 25.01.2008 r. powodowie

poinformowali pozwanych o zauważonych usterkach budynku oraz wezwali ich do pokrycia kosztów związanych z ich usunięciem i zapłaty odszkodowania.

Przedmiotowy budynek mieszkalny rozpoczęto budować w latach osiemdziesiątych XX wieku. W późniejszym okresie był on poddawany pracom remontowo-modernizacyjnym dotyczącym: pokrycia dachowego z orywnowaniem, zabudowy tarasu z oknami połaciowymi w zadaszeniu, prac remontowych wewnątrz budynku - wymiany instalacji, podłóg, schodów wewnętrznych, wykończenia łazienek, wymiany stolarki okiennej. Technologia wykonania budynku wskazuje na gospodarczy system budowy na przestrzeni kilkunastu lat - z uwzględnieniem także późniejszej przebudowy i remontów. Do wykonania konstrukcji budynku użyto materiałów o niskim standardzie (bloczki betonowe, pustaki żużlobetonowe, stropy drewniane), natomiast do wykończenia wewnętrznego a także do wykonania pokrycia dachu zastosowano materiały o standardzie wyższym (schody wewnętrzne, podłogi, płytki ceramiczne, pokrycie dachowe).

Stosowanie materiałów o niskim standardzie i niska jakość robót nie jest wadą - są to elementy widoczne (akceptowane lub nie). Wadą przedmiotowego budynku są natomiast zawilgocenia w piwnicy i przecieki dachu. Są to jednak wady usuwalne, można określić koszty ich naprawy i one określają górną granicą obniżenia wartości budynku.

Podstawową przyczyną zawilgocenia piwnic jest brak prawidłowej izolacji przeciwwilgociowej - brak ciągłości przeciw-wodnej ścian, miejscowo - jak na ścianie zewnętrznej pracowni izolacji w ogóle nie wykonano, brak fundamentu i izolacji poziomej pod ścianą zewnętrzną pracowni, nieszczelna rura spustowa odwodnieniowa w narożniku pralni, nieszczelna rura kanalizacyjna podposadzkowa w pomieszczeniu kotłowni - piwnicy.

Przyczyną powstawania przecieków na dachu jest wykonanie komina z cegły klinkierowej perforowanej. Stąd w przypadku wystąpienia nieszczelności na fugach woda opadowa spływająca po ściankach komina ma możliwość penetracji przez nie (przez otwory) do wnętrza ścianek komina wypływając na niższej kondygnacji. Nie można także wykluczyć dodatkowych ewentualnych przecieków w miejscu obróbki komina na styku z dachówką.

Aby usunąć wady związane z zawilgoceniem piwnic i przeciekaniem dachu należy wykonać prace, które zostały szczegółowo opisane przez biegłego z dziedziny budownictwa G. K. w opinii (...) dnia 14.10.2009 r. Wykonanie tych prac nie zmieni standardu budynku, ani nie obniży jego wartości, przywróci natomiast jego sprawność techniczną. Wartość tych prac wyniesie kwotą 19.721,75 zł.,

Sąd Okręgowy skonstatował, że powództwo należało uznać za częściowo zasadne.

Występując z niniejszym powództwem powodowie dochodzili obniżenia wartości nieruchomości z powodu posiadanych przez obiekt wad w oparciu o treść art.560 kc oraz odszkodowania w oparciu o treść art.566 § 1 kc, domagając się zasądzenia: 15.624,71 zł jako kwoty równej kosztom usunięcia usterek opisanych w pozwie (do kwoty 11.000 zł. zgłoszonej w pozwie dodając kwotę 4.624,71 zł. jako kwoty uzupełniającej z opinii biegłego G. K.), kwoty 35.000 zł. jako kwoty niezbędnej do dokonania prac hydroizolacyjnych w nieruchomości powodów oraz kwoty 49.375,29 zł. z tytułu

obniżenia wartości nieruchomości ze względu na celowe zatajenie daty jej budowy przez sprzedających oraz występowania w nieruchomości zawilgoceń i usterek wskazanych w toku niniejszego postępowania. Powodowie dochodzili zatem roszezeń wynikających

z rękojmi za wady rzeczy sprzedanej fizyczne rzeczy sprzedanej - art. 556 § 1 kc .

Uprawnienie do dochodzenia przez kupującego z tytułu rękojmi nie ogranicza się tylko do tych sytuacji, gdy podmiotem sprzedaży są rzeczy nowe. Określona tym przepisem odpowiedzialność za wady fizyczne rzeczy sprzedanej odnosi się także do rzeczy używanych. Pogląd ten wykształcony przez judykaturę jest powszechnie akceptowany w piśmiennictwie prawnym. Nie obejmuje ona jednak odpowiedzialności za takie zmniejszenie wartości lub użyteczności rzeczy, które jest normalnym następstwem jej prawidłowego używania. Nawet najbardziej prawidłowa eksploatacja rzeczy zawsze zmniejsza jej wartość i użyteczność. Kupujący w odniesieniu do rzeczy używanych ma tego świadomość, czego wyrazem jest ekwiwalent w niższej cenie. Powinien on mieć także świadomość, wdając się w tego typu transakcję,

granic ryzyka, jakie towarzyszą nabyciu rzeczy używanej. Jednym z elementów przesądzających o wystąpieniu wady fizycznej rzeczy sprzedanej jest zmniejszona użyteczność rzeczy ze względu na cel wynikający z przeznaczenia tej rzeczy. Przy dokonywaniu ustalenia czy rzecz sprzedana jest dotknięta wadą fizyczną należy dać zdecydowany priorytet kryteriom funkcjonalnym, obejmującym użyteczność rzeczy i jej przeznaczenia zgodnie z celem umowy sprzedaży. Jednakże zgodnie z art. 557 § 1 kc sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy. Zachodzi to w sytuacji, gdy kupujący wie o istnieniu wady a mimo to decyduje się na kupno rzeczy. Utrzymywanie w takich okolicznościach surowych reguł odpowiedzialności byłoby działaniem wbrew celowi, jakiemu instytucja rękojmi nie służy. Jednym z jej celów jest bowiem przywracanie ekwiwalentności świadczeń stron umowy sprzedaży, naruszonej wadliwością przedmiotu sprzedaży. Kupno rzeczy używanej zawsze pociąga za sobą niebezpieczeństwo, że rzecz nie odpowiada oczekiwaniom. Upływ czasu i używanie rzeczy, nawet zgodnie z jej przeznaczeniem, mogą mieć wpływ na powstanie wad rzeczy, przy czym ich stopień może być różny. W konsekwencji nie ma podstaw do przyjmowania odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady związane z upływem czasu używania. Dotyczy to zwłaszcza rzeczy o wysokim stopniu złożoności, np. samochodu. Czas jego używania pozwala przyjąć pewien przeciętny stopień zużycia, ale stopień ten może wykazywać odstępstwa, i to w obu kierunkach. Może się bowiem okazać, iż samochód jest bardzo zużyty, w czym tkwi ryzyko kupującego, lub też zużycie samochodu jest mniejsze od przewidywanego, w czym można dopatrzeć się szkody sprzedawcy. W przypadku pierwszej z wymienionych ewentualności sprzedawca jest zawsze zwolniony od odpowiedzialności, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 1981 r., III CRN 31/81, OSNCP 1981, nr 11, póż. 219).

Wobec powyższego stwierdzić należy, że pozwani T. B. i P. B. jako sprzedawcy nieruchomości położonej przy ul. (...) w R. ponoszą odpowiedzialność względem powodów - jako kupujących tę nieruchomość w przypadku wystąpienia jej wad fizycznych, zdefiniowanych w art. 556 § 1 kc. Jak wynika z opinii biegłego z dziedziny budownictwa G. K. wadą przedmiotowego budynku mieszkalnego jest zawilgocenie piwnic oraz przecieki dachu. Z opinii biegłego G. K. wynika ponadto, że w/w wady są wadami ukrytymi, lecz usuwalnymi i że ich usunięcie przywróci sprawność techniczną budynku. Nie ma przy tym wątpliwości, że powyższe wady uniemożliwiają normalną eksploatację budynku, że zmniejszają jego wartość i użyteczność. Okoliczności niniejszej sprawy wskazują także na to, że pozwani nie poinformowali powodów o zawilgoceniu piwnic i przeciekaniu dachu, wręcz przeciwnie, zapewniali ich że piwnice są suche a dach nie przecieka (co znalazło także zapis w akcie notarialnym warunkowej umowy sprzedaży). Z zeznań świadków Z. K., J. K. oraz powodów wynika, że na zwróconą podczas oględzin budynku uwagę na nieprzyjemny zapach w piwnicach powodowie uzyskali odpowiedź od pozwanych, że jest to skutek pełnego szamba. Natomiast na uwagę o zaciekach na piętrze informacje o usuniętych nieszczelnościach powstałych przy montażu anteny i niewymienionej po tym tapecie. Powyższe wskazuje, że powodowie przed zakupem nieruchomości nie wiedzieli o wadach budynku w postaci zawilgocenia piwnic i przeciekania dachu, bowiem podczas oględzin tego wyraźnie nie stwierdzili a pozwani swoimi zapewnieniami na wątpliwości powodów wykluczili występowanie takich wad, udzielając im nieprawdziwych informacji.

Z zeznań świadków Z. K., J. K. oraz zeznań pozwanych wynika także, że powodowie przed zakupem nieruchomości informowani byli przez sprzedających o tym, że budynek mieszkalny budowany był systemem gospodarczym przez kilka lat, z różnych materiałów, że jego budowa zakończyła się w roku 1994 a także

o tym, że w 2004 roku przeprowadzono w nim gruntowy remont. Ponadto pozwani informowali o konieczności dalszych prac. Powodowie mieli zatem świadomość, że kupują dom, który jest od kilkunastu lat eksploatowany, był remontowany, budowany przez kilka lat systemem gospodarczym a zatem oszczędnie, że w związku z tym jego wartość i użyteczność jest odpowiednio mniejsza, że zużycie poszczególnych elementów budynku będzie następować szybciej niż wtedy gdyby nabyli budynek nowy i nieeksploatowany. Mając świadomość ryzyka, jakie ponoszą w związku z nabyciem takiego budynku, negocjowali także ze sprzedającymi cenę nabycia nieruchomości uzyskując jej znaczne obniżenie w stosunku do ceny wynikającej z oferty. Trudno jest przy tym dać wiarę powodom, iż obniżenie ceny było jedynie wynikiem faktycznie mniejszej powierzchni działki

i powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, skoro z oferty której wydruk dołączyli do osobistego pisma z dnia 10.10.2012 r. (k. 602) wyraźnie wynika, iż powierzchnia działki wynosi 589 m<sup>2</sup> i bezsporne w sprawie jest, że piwnice

budynku przystosowane są do powierzchni mieszkalnej (139 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej wynikającej z dokumentacji plus 69 m<sup>2</sup> pomieszczeń technicznych: pracownia, łazienka).

Skoro, jak wynika z opinii biegłego G. K., wymienione przez niego wady związane z zawilgoceniem piwnic i przeciekaniem dachu dadzą się usunąć i przywrócą budynkowi jego sprawność techniczną, należało przyjąć wartość kosztorysową tych robót wskazaną w opinii uzupełniającej nr 2 biegłego G. K. (k. 482 - 521). Od kwoty wymienionej w opinii należało jednak odjąć kwotę stanowiącą wartość prac niezwiązanych z usunięciem zawilgocenia piwnic i przeciekami dachu tj. prac związanych z remontem tarasu nad kuchnią oraz uzupełnieniem podbitki, czyli usunięciem wad, które powodom były znane przed zakupem nieruchomości (2.654,67 zł. remont tarasu nad kuchnią i 290,22 zł. uzupełnienie podbitki) - bowiem stosownie do treści art. 557 § 1 kc pozwani są w takiej sytuacji zwolnieni z odpowiedzialności z tytułu rękojmi. Wobec tego koszt usunięcia usterek wynosić będzie 19.721,75 zł. wraz z 8 % podatku VAT (18.260,88 zł + 1.460,87 podatku VAT).

Powodowie dochodzili niniejszym pozwem dwóch roszczeń: obniżenia wartości nieruchomości z powodu występujących w niej wad: zawilgocenie piwnic, przeciekanie dachu, innego niż deklarowany wieku budynku w oparciu o przepis art. 560 kc i naprawienie szkody w postaci kosztów osuszenia piwnic oraz naprawy dachu, w oparciu o przepis art. 566 § 1 kc.

W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 30 grudnia 1988 r. III CZP 48/88 pełnego składu Izby Cywilnej i Administracyjnej (OSNC 1989/3/36) określone zostały wytyczne

w zakresie wykładni prawa i praktyki sądowej w sprawach rękojmi i gwarancji (art. 556 - 582 kc), w których m.in. Sąd Najwyższy stwierdził, że „W ramach odpowiedzialności sprzedawcy kupujący może żądać obniżenia ceny (art. 560 § 1 kc). W art. 560 § 3 kc uregulowane są ogólnie sposób i skala obniżenia ceny. Obniżenie ceny winno nastąpić w takim stosunku,

w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. Sformułowanie to należy skonkretyzować w tym sensie, że obniżenie ceny towaru powinno uwzględniać koszt nakładów i starań niezbędnych do doprowadzenia rzeczy, poprzez usunięcie wad, do sprawności zgodnej z przeznaczeniem". W przedmiotowej sprawie biegły G. K. określił koszt wykonania prac związanych z usunięciem zawilgocenia piwnic i przeciekaniach dachu oraz wskazał, że prace te przywrócą budynkowi sprawność techniczną. Wobec powyższego należało uznać roszczenie powodów z art. 560 kc za zasadne w wysokości równej kosztom wykonania tych prac tj. w kwocie 19.721,75 zł. ustalonych przez biegłego.

Za niezasadne natomiast należało uznać żądania powodów w pozostałej części. Jak wynika z opinii biegłego G. K. stosowanie materiałów o niższym standardzie

i niższej jakości robót nie jest wadą budynku. Nadto trudno określić jest wiek budynku w sytuacji gdy budowę rozpoczęto wcześniej (lata 80-te) a ukończono w latach 90-tych. Skoro pozwani informowali powodów o tym, że budynek był budowany przez kilka lat i budowę ukończono w 1994 r. to nie można uznać, że podali nieprawdziwe informacje i zataili wiek budynku.

Jeżeli chodzi o drugie roszczenie powodów to w przedmiotowej sprawie powodowie domagali się zarówno obniżenia ceny z powodu wad - zawilgocenia piwnic i przeciekania dachu jak i naprawienia szkody w postaci kosztów związanych z usunięciem tych wad. Skoro obniżenie ceny, zgodnie z wytycznymi Sądu Najwyższego w zakresie wykładni prawa i praktyki sądowej w sprawach rękojmi i gwarancji zawartymi w cyt. wyżej uchwale, winno uwzględniać koszt nakładów i starań niezbędnych do doprowadzenia budynku, poprzez usunięcie wad, do jego sprawności, to niezasadnym i nieuprawnionym jest domaganie się ponownej zapłaty tych samych kosztów w ramach odszkodowania z art. 471 kc.

Oceniając zebrane w sprawie dowody Sąd I instancji stwierdził m. in., że za nieprzydatną w niniejszej sprawie uznał opinię biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości M. Z. (1) bowiem biegły ten dokonał w swej opinii oceny stopnia utraty wartości nieruchomości procentowo z uwzględnieniem wszystkich opisanych w tej opinii wad. Skoro obniżenie wartości nieruchomości zgodnie z żądaniem powodów oraz zgodnie z opinią biegłego G. K., a także stosownie do

wskazanych wyżej wytycznych Sądu Najwyższego w zakresie wykładni prawa i praktyki sądowej w sprawach rękojmi i gwarancji, które są nadal aktualne, winno obejmować koszty usunięcia wad budynku, to sposób obniżenia wartości nieruchomości wskazany przez biegłego M. Z. (1) nie mógł zostać zaakceptowany. Tym samym żądanie powodów zapłaty odszkodowania w oparciu o przepis art. 471 kc oraz opinie tego biegłego nie mogło być uwzględnione.

Wskazać należy, że powodowie innych podstaw i innych okoliczności żądania opartego o przepis art. 566 § 1 kc w niniejszym procesie nie wykazali.

O odsetkach od zasądzonej kwoty orzeczono stosownie do treści art. 481 w zw. z art. 455 kc, a o kosztach procesu orzeczono stosownie do treści art. 100 kpc.

Od wskazanego wyroku, w zakresie pkt : II co do kwoty 49.375,29 zł, III i IV tego wyroku, **apelację wywiedli powodowie**, zarzucając Sądowi Okręgowemu :

a. naruszenie zapisów art. 560 §1 w związku z art. 566 §1 Kc poprzez ich niewłaściwą interpretację i uznanie, że powodowie zgłosili roszczenia z tytułu rękojmi polegające na żądaniu obniżenia wartości nieruchomości związane z koniecznością naprawy nieruchomości oraz odszkodowania w wysokości kosztów tej naprawy, w sytuacji gdy powodowie zgłosili żądanie obniżenia ceny nieruchomości o wartość wynikającą ze sprzedaży nieruchomości o cechach innych niż cechy o jakich zapewniali pozwani;

b. naruszenie zapisu art. 471 Kc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że powodowie dochodzili naprawienia szkody kontraktowej, w sytuacji gdy naprawienie szkody wynikające z faktu zawarcia przedmiotowej umowy sprzedaży miało się odbyć na mocy przepisu szczególnego tj. art. 566 §1 Kc;

c. naruszenie zapisu art. 560 §3 Kc poprzez jego niewłaściwą interpretację i pominięcie taktu, iż przepis ten stanowi o stosunkowym obniżeniu ceny o wartość stanowiącą różnicę pomiędzy towarem pełnowartościowym, a wadliwym, a nie obniżeniu ceny o koszt naprawy towaru;

d. naruszenie zapisu art. 227 Kpc w związku z 233 Kpc w związku z 278 Kpc i następne poprzez pominięcie dowodu z opinii biegłego Z. i uznanie, iż nie ma on znaczenia dla niniejszego postępowania, mimo, iż dowód ten został przeprowadzony na poparcie żądania w zakresie stosunkowego obniżenia ceny nieruchomości w stosunku towaru pełnowartościowego do towaru niepełnowartościowego.

W związku z powyższym skarżący wnieśli o:

1. zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powodów solidarnie kwoty 49.375,29 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 24.12.2010 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;

2. zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kosztów postępowania odwoławczego wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych;

Ewentualnie wnieśli o:

1. uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z pozostawieniem temu Sądowi prawa do orzeczenia o kosztach postępowania.

W **odpowiedzi na apelację** pozwana T. B. wniosła o jej oddalenie oraz

o zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

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

Apelacja powodów nie zasługiwała na uwzględnienie.

Przystępując do merytorycznej oceny trafności apelacji już na wstępie wskazać należy, iż Sąd Okręgowy w toku przeprowadzonego przez siebie postępowania dowodowego zaofiarowane przez strony dowody poddał rzetelnej i zgodnej z zasadami doświadczenia życiowego ocenie, w pełni pozostającej pod ochroną art.233 § 1 kpc. W efekcie czego, ustalenia faktyczne Sądu I instancji Sąd Apelacyjny w całości przyjął jako własne, dzieląc jednocześnie poczynione na ich podstawie rozważania natury jurydycznej, których skarżący nie zdołali podważyć.

Sąd Okręgowy nie naruszył prawa materialnego w postaci art.560 § 1 kc w zw.

z art.566 § 1 kc i wbrew zarzutowi apelacji przyjął prawidłową wykładnię tych przepisów przy ocenie zgłoszonych przez powodów roszczeń z tytułu wad fizycznych (art.556 § kc) sprzedanego im przez pozwanych budynku. Analiza stanowiska procesowego strony powodowej zaprezentowanego przed Sądem I instancji (K : 7, 29, 315, 383, 591 i 614v akt) dowodzi, że Sąd Okręgowy trafnie uznał, że powodowie dochodzili w niniejszym procesie dwóch roszczeń : - obniżenia ceny z powodu występujących w rzeczy sprzedanej wad : zawilgocenie piwnic, przeciekanie dachu, innego niż deklarowany wieku budynku (w oparciu o przepis art. 560 § 1 kc) oraz - naprawienia szkody w postaci kosztów osuszenia piwnic

oraz naprawy dachu (na podstawie art. 566 § 1 kc). Z kolei, na kanwie niekwestionowanej przez strony opinii biegłego z dziedziny budownictwa G. K., Sąd I instancji prawidłowo przyjął, iż wadą przedmiotowego budynku mieszkalnego jest zawilgocenie piwnic oraz przecieki dachu, oraz że są to wady usuwalne, których usunięcie przywróci sprawność techniczną budynku, zaś koszty ich naprawy określają górną granicę obniżenia wartości budynku. Jednocześnie, wykonanie tych prac nie zmieni standardu budynku, ani nie obniży jego wartości. W tych warunkach Sąd Okręgowy trafnie uznał roszczenie powodów

o obniżenie ceny (art.560 § 1 kc) w tym zakresie za zasadne w wysokości równej ustalonym przez wspomnianego biegłego kosztom wykonania tychże prac (19.721,75 zł). Natomiast, prawidłowo Sąd I instancji odmówił racji żądaniom powodów kiedy domagali się obniżenia ceny rzeczy nabytej powołując się na wadę fizyczną w postaci innego niż deklarowany wieku budynku, mając na uwadze treść opinii biegłego G. K. (K : 198 i 200-201 akt) wskazującej, że stosowanie materiałów o niskim standardzie i niska jakości robót nie może być traktowana jako wada budynku. Tym bardziej, że trudno określić wiek budynku

w sytuacji gdy budowę rozpoczęto wcześniej (lata 80-te) a ukończono w latach 90-tych. Ponadto, Sąd Okręgowy słusznie wskazał, że skoro pozwani informowali powodów o tym, że budynek był budowany przez kilka lat systemem gospodarczym i budowę ukończono w 1994 r. to nie można uznać, że podali nieprawdziwe informacje i zataili wiek budynku. W tych warunkach, nie budzi wątpliwości, iż powodowie nie wykazali aby wiek nabytego od pozwanych budynku stanowił wadę fizyczną w rozumieniu art.556 § 1 kc. Co więcej, nawet gdyby hipotetycznie przyjąć, iżby miała to być wada fizyczna rzeczy sprzedanej to i tak pozwani, w oparciu o treść dyspozycji art.557 § 1 kc, byłiby zwolnieni od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, zważywszy na stan wiedzy kupujących. Jak trafnie bowiem zauważył Sąd I instancji, powodowie przed zakupem nieruchomości informowani byli przez sprzedających

o tym, że budynek mieszkalny budowany był systemem gospodarczym przez kilka lat,

z różnych materiałów, że jego budowa zakończyła się w roku 1994, o tym, że w 2004 roku przeprowadzono w nim gruntowy remont oraz o konieczności dalszych prac. Apelujący mieli zatem świadomość, że kupują dom, który jest od kilkunastu lat eksploatowany, był remontowany, budowany przez kilka lat systemem gospodarczym a zatem oszczędnie, że w związku z tym jego wartość i użyteczność jest odpowiednio mniejsza, a zużycie poszczególnych elementów budynku będzie następować szybciej niż wtedy gdyby nabyli budynek nowy i nieeksploatowany. Wobec powyższego, powodowie nie mogli z powołaniem się na ów wiek budynku zasadnie domagać się ochrony prawnej ani w ramach obniżenia ceny (art.560 § 1 kc), ani tym bardziej w reżimie odpowiedzialności odszkodowawczej (art.566 § 1 kc), warunkowanej przecież równoległą realizacją któregoś z uprawnień z rękojmi. Brak jest również w obowiązującym

stanie prawnym podstaw kutemu, aby uznać żądanie powodów zarówno obniżenia ceny (art.560 § 1 kc) z powodu wad w postaci zawilgocenia piwnic i przeciekania dachu jak i naprawienia szkody (art.566 § 1 kc) w postaci kosztów związanych z usunięciem tych wad. Sąd też, domaganie się ponownej zapłaty tych samych kosztów w ramach odszkodowania Sąd Okręgowy słusznie uznał za niezasadne. Nie budziło także wątpliwości Sądu Odwoławczego, iż innych podstaw i okoliczności żądania opartego o treść dyspozycji art.566 § 1 kc powodowie nie wykazali (art.6 kc w zw. z art.232 zd.1 kpc).

Odnosząc się do drugiego z zarzutów apelacji zauważyć należy, iż w istocie Sąd Okręgowy w pisemnym uzasadnieniu swego rozstrzygnięcia, odnosząc się do kwestii zgłoszonego przez powodów odszkodowania, dwukrotnie błędnie odwołał się do przepisu art.471 kc statuującego ogólną odpowiedzialność kontraktową, podczas gdy, skarżący od początku dochodzili tego roszczenia w ramach szczególnego reżimu odpowiedzialności z tytułu rękojmi – art.566 § 1 kc. Jednakże, wnikliwa analiza całości wspomnianego uzasadnienia przekonuje (str. 9, 14 i 17 uzasadnienia), iż Sąd I instancji zgłoszone przez stronę powodową roszczenie odszkodowawcze prawidłowo ocenił przez pryzmat treści dyspozycji art.566 § 1 kc. W efekcie czego powyższe uchybienie nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Z kolei, mając na względzie kolejny z zarzutów apelacji, zważyć trzeba, iż Sąd Okręgowy nie dopuścił się naruszenia art.560 § 3 kc poprzez jego niewłaściwą wykładnię. Po pierwsze bowiem, wspomniany Sąd prawidłowo odwołał się do treści, zawartych

uchwale Sądu Najwyższego z dnia 30 grudnia 1988 r. wydanej w sprawie II CZP 48/88 (publ. w OSNC 1989/3/36), wytycznych w zakresie wykładni prawa i praktyki sądowej w sprawach rękojmi i gwarancji, gdzie wskazany Sąd stwierdził, że zawarte w art. 560 § 3 kc sformułowanie należy skonkretyzować w tym sensie, że obniżenie ceny towaru powinno uwzględniać koszt nakładów i starań niezbędnych do doprowadzenia rzeczy, poprzez usunięcie wad, do sprawności zgodnej z przeznaczeniem. Po wtóre, rozstrzygając o żądaniach powodów Sąd I instancji słusznie oparł się na opinii biegłego G. K. (K : 202 akt),

z której treści wynika, że stwierdzone przezeń wady budynku są usuwalne, a zatem można określić koszty ich naprawy i one w ocenie biegłego określają górną granicę ewentualnego obniżenia wartości budynku nie w zakresie procentowym, ale o konkretną wartość kwotową. Co więcej, za prawidłowością rozstrzygnięcia wspomnianego Sądu przemawia fakt, iż wspomniany biegły wyjaśnił na rozprawie w dniu 28 maja 2012 r. (K : 543v akt), że wykonanie robót opisanych w sporządzonym przezeń kosztorysie doprowadzi do usunięcia stwierdzonych wad budynku oraz że wykonanie tych prac nie zmieni standardu budynku, natomiast przywróci jego sprawność techniczną.

Wreszcie odnosząc się do ostatniego z zarzutów apelacji zauważyć trzeba, że Sąd Okręgowy nie dopuścił się naruszenia wskazanych przez skarżących przepisów prawa procesowego, tj. art.227 kpc w zw. z art.233 kpc i art.278 kpc. Sąd I instancji trafnie bowiem,

w świetle poczynionych wcześniej uwag, pominął dowód z opinii biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości M. Z. (2) i uznał ją za nieprzydatną w niniejszej sprawie, gdyż biegły ten dokonał w swej opinii oceny stopnia utraty wartości nieruchomości procentowo z uwzględnieniem wszystkich opisanych w tej opinii wad. Tym bardziej, że opinia tego rzeczoznawcy majątkowego oparta była na błędnym założeniu (K : 322 akt), że do wad budynku należą : inna od deklarowanej technologia wybudowania budynku i wiek budynku większy od deklarowanego, podczas gdy, zgodnie z wiarygodną opinią biegłego

z dziedziny budownictwa (...) nie były to wady budynku (K : 198 i 200-201 akt).

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację powodów jako bezzasadną (punkt 1 sentencji wyroku).

W konsekwencji, o należnych pozwanej kosztach zastępstwa procesowego



w postępowaniu apelacyjnym orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 zd.1 k.p.c., w wysokości wynikającej z treści dyspozycji § 6 pkt 5) w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 oraz § 2 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku

„w sprawie opłat za czynności adwokackie ...” (Dz. U. nr 163, poz. 1348 ze zm.) (punkt 2 sentencji wyroku).

/-/SSO del. M. Agaciński /-/ SSA J. Nowicki /-/ SSA E. Staniszewska