

Sygn. akt *I ACa 1552/17*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 września 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Marek Górecki (spr.)

Sędziowie: SSA Jan Futro

SSA Ryszard Marchwicki

Protokolant: protokolant Halszka Mróz

po rozpoznaniu w dniu 6 września 2018 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. W. i małoletniej Z. W.**

przeciwko (...) **Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu Wydział XIII Cywilny z siedzibą w L.

z dnia 16 października 2017 r. sygn. akt XIII C 168/17

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanej na rzecz powodów 4.050 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Jan Futro Marek Górecki Ryszard Marchwicki

| | | |
|--|--|--|
| | | |
|--|--|--|

Sygn. akt *I ACa 1552/17*

UZASADNIENIE

Powodowie K. W. i M. W. (wcześniej I.) wnieśli o zasądzenie solidarnie od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. kwoty 60.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu, w tym poniesionych przez powodów kosztów opinii dotyczącej stanu technicznego budynku mieszkalnego w kwocie 3.690 oraz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów solidarnie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W piśmie procesowym z dnia 8 grudnia 2016 r. powodowie zmienili żądanie pozwu, wnosząc o zasądzenie solidarnie od pozwanej kwoty 94.286,63 zł, zamiast kwoty 60.000 zł, wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty.

Wyrokiem z dnia 16 października 2017 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu XIII Wydział Cywilny z siedzibą w L. zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 94.286,63 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 60.000 zł od dnia 17 grudnia 2014r. do dnia 31 grudnia 2015r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty, a od kwoty 34.286,63 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 8 grudnia 2016 r. do dnia zapłaty.

Podstawą tego orzeczenia są następujące ustalenia faktyczne.

W dniu 17 stycznia 2012 r. powodowie K. W. i M. I. zawarli z pozwaną (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. umowę przedwstępną sprzedaży lokalu, który miał zostać wykończony zgodnie ze standardami przewidzianymi w załączniku do umowy.

W dniu 29 maja 2013 r. powodowie dokonali zakupu od pozwanej, na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego (Repertorium (...)), lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w M. za cenę 320.000 zł. Do tego lokalu przynależy udział wynoszący (...) części w nieruchomości wspólnej stanowiącej działkę nr (...) oraz części wspólne budynku. Lokal zakupiony przez powodów znajduje się na parterze, a na pierwszym piętrze znajduje się drugi lokal mieszkalny.

W dniu 29 maja 2013 r. doszło do wydania lokalu mieszkalnego powodom na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, w którym zostały wyszczególnione główne usterki i wady wydanego lokalu, tj.:

- brak kaloryfera w łazience,
- dwa pancerze w roletach do wymiany,
- pancerz w salonie do wyrównania,
- poprawa elewacji drewnianej,
- wnęka drzwi do wymiany,
- grzyb w łazience na suficie,
- oczyszczenie parapetów zewnętrznych.

W protokole jednocześnie określono prace, które zobowiązana była jeszcze wykonać strona pozwana, tj.:

- uregulowanie dostępu do studzienki wodnej oraz jej zamknięcie,
- wykonanie opłotowania, podjazdu, podejścia i wiaty garażowej,
- wytynkowanie murku na śmietniku,
- poprawienie listwy przyszybowej w drzwiach balkonowych.

W kolejnych dniach, na prośbę powoda, rzeczoznawca budowlany dokonał szczegółowych oględzin lokalu, w wyniku których odkrył dalsze wady zakupionego lokalu. O stwierdzonych wadach powód powiadomił niezwłocznie pozwaną

wiadomością e-mail w dniu 9 czerwca 2013 r., do której dołączył opis wszystkich usterek wraz z dokumentacją fotograficzną. Wśród tych wad zostały wymienione następujące:

- uszkodzenie izolacji pionowej fundamentu,
- brak przejścia izolacji pionowej okna balkonowego w izolację pionową fundamentu,
- nieprawidłowo wykonane połączenia opierzenia z elewacją,
- brak zagospodarowania terenu po budowie,
- wadliwie przygotowane podłoże pod tarasem,
- szczeliny i dziury między ceramiką, a elewacją drewnianą,
- brak szczelności górnej pokrywy zbiornika szamba,
- brak zagospodarowania wód opadowych,
- brak zamontowania drabiny umożliwiającej wejście na dach.

Powód następnie wzywał pozwaną do usunięcia wad budynku, które szczegółowo wymieniał w kierowanych do pozwanej pismach. W dniu 10 lipca 2013 r. na zlecenie powodów została sporządzona opinia budowlana przez mgr inż. R. Ł., w której zostały opisane wady zakupionego lokalu oraz wady budynku. Opinia ta została przesłana pozwanej spółce. Począwszy od sierpnia 2013 r. pełnomocnik pozwanej zaczął kontaktować się z powodem w sprawie zgłoszonych przez niego zastrzeżeń. W dniu 20 sierpnia 2013 r. doszło do spotkania stron, w czasie którego zostały opisane wady i ustalony został zakres prac koniecznych do wykonania w celu usunięcia wad.

Na przełomie sierpnia i września 2013 r. pozwana spółka przystąpiła do wykonania części prac związanych z naprawą izolacji ścian fundamentowych i w tym celu jej wykonawca odkopał ścianę fundamentową, a dopiero po około miesiącu przystąpiono do faktycznej naprawy. W międzyczasie rozkopany dół uległ zalaniu, a pracownicy w ciągu jednego dnia wypompowali wodę z rowu i dokonali przyklejenia papy bez osuszenia ścian. Powód, widząc tak wykonane prace, wykonał zdjęcia, usunął papę i wysłał wiadomość e-mail do pozwanej spółki, a następnie został przez nią poinformowany o odstąpieniu od wykonania dalszych prac naprawczych. W budynku zakupionym przez powoda nie doszło również do zamontowania wiaty garażowej, która została pozostawiona w sąsiednim budynku przez wykonawcę, po tym jak powód nie wyraził zgody na montaż wiaty po upływie terminu.

W grudniu 2013 r. ujawniły się wady okna tarasowego w postaci nieszczelności i odkształcenia profilu okiennego, o których powodowie zawiadomili pozwaną pismem nadanym w dniu 9 grudnia 2013 r.

W sierpniu 2014 r. na zlecenie powodów została wydana uzupełniająca opinia techniczna przez mgr inż. K. J.. Koszt wydanej opinii wyniósł 3.690 zł.

Ostatecznie, powodowie pismem z dnia 19 listopada 2014 r. zażądali od pozwanej obniżenia ceny wskazanej w § 4 umowy z dnia 29 maja 2013 r. o kwotę 60.000 zł i zapłatę powyższej kwoty w terminie do dnia 28 listopada 2014 r.

Biegły sądowy M. B. (1), sporządzając opinię sądową w toku niniejszego postępowania, stwierdził następujące wady budynku:

- silne zagrzybienie w łazience, podwyższoną wilgotność płyt g-k ułożonych na suficie oraz podwyższoną wilgotność ściany łazienki,
- silne zagrzybienie w sypialni oraz podwyższoną wilgotność ściany sąsiadującej z łazienką,

- niezgodność wykonanych robót murarskich z dokumentacją techniczną oraz sztuką budowlaną,
- wykonanie otworu drzwiowego niezgodnie z dokumentacją techniczną,
- za duża o 5 cm wysokość progu przed drzwiami,
- wszystkie okna zostały zamontowane niezgodnie z obowiązującymi zasadami montażu stolarki – okna nie zapewniają szczelności,
- nieprawidłowo wykonany montaż żaluzji okiennych od frontu budynku,
- nieprawidłowo opuszczająca się żaluzja przy tarasie,
- nieprawidłowo wykonany i zamontowany słupek przy oknie tarasowym,
- brak wejścia na dach, które jest niezbędne do obsługi kominów oraz konserwacji całej połaci dachowej oraz obróbek blacharskich,
- nieprawidłowo wykonany spadek połaci na dachu, część połaci dachowej tworzy przeciwnospadki w wyniku czego na dachu tworzą się zastoiny wodne,
- bardzo niestaranne ułożenie opierzenia na murkach attykowych na płycie (...) przykręconej do murka ogniowego; brak izolacji termicznej tworzącej całość z połacią dachową,
- brak zamontowania folii wiatroizolacyjnej pomiędzy boazerią, a izolacją termiczną budynku,
- brak utwardzenia powierzchni przeznaczonej pod śmietnik kostką brukową postbruk na tłuczniu kamiennym zgodnie z projektem,
- nie wykończono cokołu śmietnika, a część cokołu skuto po dokonanej naprawie przyłącza gazu, ściany nie zostały zgodnie z projektem pokryte tynkiem cienkowarstwowym, mineralnym i nie zostały pomalowane w dwóch kolorach białym i popielatym,
- nie ułożono kostki brukowej typu (...) na tłuczniu kamiennym na terenie pomiędzy osłonką śmietnika, a budynkiem mieszkalnym, ani nie zagospodarowano trawnika,
- grubość desek elewacyjnych (boazerii) powinna wynosić 20 mm, a wynosi 17 mm, a montaż desek został wykonany bardzo niestarannie – śruby mocujące zamocowano na wierzchu i krzywo, a deski noszą liczne ślady innych robót wykończeniowych; poza tym nie wykończono przejścia pomiędzy deskami boazeryjnymi, a schodami,
- wykonanie szamba – zbiornika żelbetowego o wymiarach innych, niż przewidzianych w projekcie bez zgody projektanta, a co stanowiło istotne odstępstwo od projektu budowlanego, a w konsekwencji samowolę budowlaną,
- wykonanie komina z wadą trwałą – nie została wykonana izolacja termiczna z wełny mineralnej, w efekcie wkład kominowy jest nieszczelny oraz pozostaje bez należytego zabezpieczenia termicznego (komin został wykonany niezgodnie ze sztuką budowlaną oraz niezgodnie z warunkami producenta; wkład w kominie jest luźny i niesie to za sobą bezpośrednie zagrożenie zatrucia tlenkiem węgla),
- zmiana izolacji z 12 cm na 10 cm w miejscu gdzie powinna być izolacja 12 cm, co stanowiło istotne odstępstwo od projektu budowlanego,
- wykonanie podjazdu przy budynku oraz chodnika niezgodnie z dokumentacją techniczną oraz projektem zagospodarowania działki – zamieniono płyty betonowe ażurowe na kostkę brukową typu domino o grubości

6 cm, nie wykonano podbudowy zarówno pod część jezdnię, jak i chodnik, kostkę ułożono na gruncie pozostawionym z wykopów, zamiast na tłuczniu kamiennym – co stanowiło istotne odstępstwo od projektu budowlanego, na które projektant nie wyraził zgody,

- niewykonanie wiaty garażowej.

Naprawa budynku, usunięcie wad oraz przywrócenie go do postaci spełniającej wymogi projektu budowlanego (bez wad trwałych) oraz zgodnego z wymogami ustawy prawo budowlane wynosi 56.286,63 zł brutto, wartość trwałych wad to 22.000 zł, a koszt wybudowania wiaty garażowej to 16.000 zł, tj. łącznie 94.286,63 zł brutto.

Na gruncie ustalonych okoliczności faktycznych Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne w całości.

Powodowie oparli swoje roszczenie na realizacji uprawnień z tytułu rękojmi wady rzeczy sprzedanej i domagali się obniżenia ceny za sprzedany lokal mieszkalny, początkowo wnosząc o zasądzenie od pozwanej kwoty 60.000 zł, a następnie kwoty 94.286,63 zł.

Zgodnie z art. 560 § 1 k.c. (w brzmieniu sprzed nowelizacji z dnia 25 grudnia 2014 r.), jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny. Jak stanowi art. 556 § 1 k.c. (w brzmieniu sprzed nowelizacji z dnia 25 grudnia 2014 r.) sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niezupełnym.

Z przeprowadzonego postępowania dowodowego wynika, że wartość zakupionej przez powodów nieruchomości za cenę 320.000 zł jest niższa o kwotę 94.286,63 zł w związku ze stwierdzonymi wadami fizycznymi w przedmiocie sprzedaży.

Odnosząc się do ustalonych przez biegłego sądowego mgr inż. M. B. (1) wad fizycznych lokalu w postaci silnego zagrzybienia w łazience i sypialni, podwyższonej wilgotności płyt ułożonych na suficie i podwyższonej wilgotności ścian, pełnomocnik pozwanej podniósł, że mogły one wynikać z niewłaściwego użytkowania przez powodów lokalu (brak wentylacji). Wskazał też, że powodowie nie zgłaszali wcześniej wad związanych z przeciekami lub nieuszczelnnością budynku. Sąd nie miał wątpliwości, że wyliczone wady fizyczne istniały w dacie nabycia nieruchomości przez powodów. Potwierdza to protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 29 maja 2013 r., w którym wśród zastrzeżeń odnośnie wydanego lokalu został wymieniony „grzyb w łazience na suficie”. Odnosząc się do tej kwestii, biegły sądowy mgr inż. M. B. (1) podał, że podczas przeprowadzenia wizji lokalnej stwierdził zagrzybienie również na stropie i dlatego wykluczył możliwość wystąpienia zagrzybienia na skutek niewłaściwego użytkowania lokalu przez powodów.

W zakresie stwierdzonych przez biegłego sądowego mgr inż. M. B. (1) wad fizycznych dotyczących montażu stolarki okiennej oraz żaluzji, pełnomocnik pozwanej wskazał, że prace w tym zakresie nigdy nie stanowiły sporu między stronami, a powodowie nie zgłaszali wad ani usterek, co do tej kwestii. Z protokołu zdawczo – odbiorczego z dnia 29 maja 2013 r. wynika natomiast, że już w dniu wydania lokalu powodowie zgłosili zastrzeżenia odnośnie żaluzji - wskazano konieczność wymiany dwóch pancrzy w roletach oraz konieczność wyrównania pancrzy w salonie. Powodowie natomiast mieli prawo nie wiedzieć o wadach fizycznych dotyczących montażu okien, które - jak wskazał biegły sądowy - zostały zamontowane niezgodnie z instrukcją ITB nr 421. Wady techniczne lokalu mogły zostać wykryte dopiero przez profesjonalistę mającego kwalifikacje budowlane, a więc dopiero w toku niniejszego postępowania. Dlatego również powyższy zarzut strony pozwanej nie został uwzględniony.

Pełnomocnik pozwanej stwierdził, że w sprzedanym powodom budynku nie miał obowiązku zapewnienia wejścia na dach z uwagi na brak klatki schodowej, a zgodnie z § 308 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - w budynkach o dwóch lub więcej kondygnacjach nadziemnych przewiduje się obowiązek zapewnienia wejścia na dach, co najmniej z jednej klatki schodowej. Z materiału dowodowego wynika, że budynek stanowiący współwłasność

powodów posiada klatkę schodową – powodowie zajmują parter, a na piętrze znajduje się inny lokal mieszkalny, do którego prowadzi wejście przez klatkę schodową.

Powodowie są współwłaścicielami części wspólnych budynku, tak więc również wady fizyczne części wspólnych nieruchomości mają wpływ na wartość zakupionego przez nich lokalu oraz na sposób jego użytkowania. Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali nieruchomości wspólną stanowią grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Część budynku taka jak dach, jest więc częścią nieruchomości wspólnej i dotyczy wartości zakupionego przez powodów lokalu.

Sąd nie miał też wątpliwości, że niestaranne wykończenie oraz braki wykończenia obniżają wartość nieruchomości. Wady te widoczne są „gołym okiem” i nie mogą pozostać bez wpływu na poczucie estetyki właścicieli budynku.

W zakresie wad fizycznych wynikających z niewykonanych przez pozwaną prac, jej pełnomocnik wyjaśnił, że brak wykonania utwardzenia gruntu powierzchni przeznaczonej pod śmietnik, niewykończenie cokołu śmietnika i jego ścian, nieulożenie kostki brukowej pomiędzy osłonką śmietnika, a budynkiem mieszkalnym, nieprzygotowanie ozdobnego trawnika i niewykonanie wiaty garażowej - spowodowane było zachowaniem powoda, który nie wyraził zgody na przeprowadzenie tych prac. Jednak odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu wady rzeczy sprzedanej ma charakter absolutny, a jej wystarczającą przesłanką faktyczną jest ustalenie, że sprzedana kupującemu rzecz wykazuje cechy kwalifikujące ją w danym stosunku prawnym, jako rzecz wadliwą. Dlatego dla ustalenia odpowiedzialności pozwanej nie miała znaczenia przyczyna powstania wad, a konieczne było jedynie ustalenie istnienia wady.

Zdaniem biegłego sądowego mgr inż. M. B. (1) pozwana wykonała niezgodnie z dokumentacją techniczną szambo – zbiornik żelbetowy, co w jego ocenie stanowi istotne odstępstwo od projektu budowlanego i stanowi samowolę budowlaną. Projektant bowiem nie wyraził zgody na zmianę zbiornika, która wiązałaby się z wykonaniem nowej dokumentacji. Argumenty pozwanej – odnoszące się do spełniania przez zbiorniki wszystkich wymogów i atestów użytkowania, stanowią zwykłą polemikę z wnioskami biegłego. Zdaniem Sądu taka wada nie mogła pozostać bez wpływu na wartość sprzedanej nieruchomości.

Strona pozwana nie przedstawiła również wystarczającej argumentacji dla podważenia wniosku biegłego w zakresie, w jakim stwierdził, że komin został wykonany z wadą trwałą, gdyż nie została wykonana izolacja termiczna ze specjalnie przygotowanej do tego celu wełny mineralnej, skutkiem czego występuje nieszczelność komina, który pozostaje bez należytego zabezpieczenia termicznego.

Zdaniem Sądu również odstępstwa od projektu w zakresie wykonania podjazdu do budynku oraz chodnika oraz ich niewłaściwe wykonanie miały wpływ na wartość przedmiotu umowy sprzedaży. Wadą dzieła jest bowiem określone odstępstwo od umowy.

Regulacja art. 560 § 3 k.c. oznacza, że o wysokości roszczenia decydują dwie wartości: wartość rzeczy wolnej od wad oraz wartość rzeczy obciążonej wadami. Tym niemniej powszechnie przyjmuje się, że wysokość kosztów niezbędnych do usunięcia stwierdzonych wad może być pomocna przy weryfikacji, o jaką kwotę wartość rzeczy jest mniejsza z uwagi na obciążające ją wady, które można usunąć. W świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego to bowiem właśnie koszt usunięcia wad wpływa na zakres obniżenia wartości rzeczy wadliwej.

Z opinii biegłego sądowego M. B. (1) wynika, że naprawa budynku, usunięcie wad i przywrócenie go do postaci spełniającej wymogi projektu budowlanego (z wyjątkiem wad trwałych) oraz zgodnego z wymogami ustawy prawo budowlane wynosi 56.286,63 zł brutto, wartość wad trwałych wynosi 22.000 zł, a koszt wybudowania wiaty garażowej to 16.000 zł.

Mając na uwadze powyższe Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 94.286,63 zł.

Podstawą rozstrzygnięcia o odsetkach był przepis art. 481 § 1 k.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Wyrok ten zaskarżyła pozwana, zarzucając:

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego, przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, a w szczególności bezkrytyczne danie wiary opinii biegłego M. B. (1),
- naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez wadliwe uzasadnienie zaskarżonego wyroku w zakresie motywów oddalenia wniosku o przeprowadzenie kolejnego dowodu z opinii biegłego sądowego,
- naruszenie art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 286 k.p.c. poprzez bezpodstawne oddalenie wniosku pozwanej o przeprowadzenie kolejnego dowodu z opinii biegłego sądowego.

Wskazując na te zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Wniosła też o zasądzenie od powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację, powodowie wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W dniu 8 maja 2018 r. zmarł powód K. W..

Postanowieniem z dnia 6 września 2018 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu zawiesił postępowanie w stosunku do tego powoda i podjął je z udziałem jego następców prawnych, to jest małoletniej Z. W. oraz M. W..

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji nie budziło wątpliwości z punktu widzenia formalnej poprawności, zawierając wszystkie elementy konstrukcyjne wymagane przepisem art. 328 § 2 k.p.c.

Zarzut naruszenia tego przepisu może odnieść skutek w tych wyjątkowych sytuacjach, kiedy treść uzasadnienia uniemożliwia całkowicie kontrolę toku rozumowania sądu, czyli wtedy gdy sfera motywacyjna pozostaje nieujawniona bądź niezrozumiała. Tylko bowiem w takim przypadku uchybienie to może mieć wpływ na wynik sprawy. Uzasadnienie Sądu pierwszej instancji - w tym co do oceny dowodów i zakresu postępowania dowodowego - pozwala na weryfikację przyjętego toku rozumowania, a ewentualnie niewyczerpujący lub nieprzekonujący charakter tych wywodów dotyczy oceny merytorycznej uzasadnienia, a nie jego formalnej zawartości.

Sąd odwoławczy podzielił tymczasem ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy, przyjmując je za własne. Ustaleń tych Sąd pierwszej instancji dokonał bowiem bez obrazy art. 233 § 1 k.p.c., w oparciu o wszechstronnie przeanalizowany materiał dowodowy, oceniony z uwzględnieniem zasad logiki, wiedzy i doświadczenia życiowego.

W apelacji pozwana, bądź to zwalcza ustalenia co do istnienia w budynku nabytym przez powodów wad fizycznych uzasadniających obniżenie ceny, bądź to nie zgadza się z podstawami szacowania kosztów ich usunięcia. Swoje zarzuty w tym względzie opiera na krytyce dowodu z opinii biegłego M. B. (1), będącej podstawą tych ustaleń i szacunków.

Skarżąca nie podważyła jednak skutecznie wywodów i wniosków biegłego, a większość jej zastrzeżeń do opinii ma charakter polemiczny.

I tak, w apelacji zarzuca się, że zagrzybienie łazienki – wytknięte jako wada budynku - może być wynikiem jej niewłaściwego użytkowania przez nabywców np. braku wietrzenia oraz że powodowie nie zgłaszali wcześniej wad związanych z nieszczelnością budynku. Biegły dokonując oględzin budynku stwierdził: silne zagrzybienie oraz

podwyższoną wilgotność płyt na suficie i ścianie łazienki, zagrzybienie ściany w sypialni. Wynika to jego zdaniem z niewłaściwego wykonania, a nie niewłaściwego użytkowania pomieszczeń, tym bardziej że grzyb wystąpił również na stropie. Dodatkowo stwierdził wystąpienie wad dachu powodujących zaleganie na nim wody i potencjalne przecieki, pośrednio wskazując na konstrukcyjną przyczynę powstawania zagrzybienia. Jeśli dodatkowo uwzględnić, że już protokół zdawczo-odbiorczy z 29 maja 2013 r. wymienia wśród wad budynku grzyb na suficie, a jest to dzień, w którym lokal powodom wydano, nie można mieć wątpliwości, że przyczyną zagrzybienia nie jest zła eksploatacja pomieszczeń, a wady budynku.

Skarżący kwestionował też zasadność obciążenia go kosztami wymiany styropianu o grubości 10 cm na styropian o grubości 12 cm, ponosząc że zasadnym byłoby uwzględnienie jedynie kosztów doizolowania ścian warstwą dwucentymetrową. Biegły przekonująco jednak wyjaśnił, że takie rozwiązanie nie wchodzi w rachubę z punktu widzenia zasad sztuki budowlanej. Przy doklejeniu 2 cm na tynk, powstałby bowiem punkt rosy między kolejną warstwą styropianu a ścianą, to zaś grozi zagrzybieniem. Można wprawdzie łączyć dwie warstwy materiału, ale nie gdy są już one oddzielone warstwą tynku. Poza tym, w kosztorysie uwzględniono 80% kosztów wymiany materiału, to znaczy demontażu styropianu cieńszego i montażu grubszego.

Nie można też przyznać racji skarżącej, że niezasadnie do poszczególnych pozycji związanych z nabywaniem materiałów budowlanych doliczono koszty ich transportu, w sytuacji gdy pozwana miałaby możliwość optymalizowania dostaw materiałów – przewożąc je łącznymi transportami. Jak wyjaśnił biegły, pozycje za transport naliczane są automatycznie przez program użyty do kalkulacji, a stawki kosztorysu inwestorskiego to uśrednione stawki krajowe. Poza tym, obniżenie ceny musi być określone w takim stosunku, aby nabywca sam mógł rzecz naprawić we własnym zakresie (por.: uchwała Sądu Najwyższego z 30 grudnia 1988 r., III CZP 48/88). Zatem w przypadku roszczenia o obniżenie ceny należy wejść w pozycję kupującego, który zabiega o środki pieniężne przywracające ekwiwalentność świadczeń bądź potrzebne do usunięcia wad przedmiotu sprzedaży. Przy kalkulowaniu obniżenia ceny trzeba zatem przyjąć założenie, że powód sam będzie zabiegał o materiały, z pominięciem możliwości organizacyjnych sprzedawcy.

Co do wad stolarki okiennej i żaluzji zewnętrznych, skarżący nie polemizuje z ich istnieniem (w opinii stwierdzono, że profil okienny w sypialni jest krzywy, a uszczelnienie niewłaściwe, żaluzja jest niewłaściwie wykonana, nie opuszcza się do końca i jest zarysowana, wszystkie okna zostały zamontowane niezgodnie z obowiązującymi zasadami montażu stolarki). Pozwana zarzuca jedynie, że wady te nie były wcześniej sprzedawcy zgłaszane i nie były przedmiotem sporu.

Jednak w protokole zdawczo-odbiorczym z 29 maja 2013 r. stwierdza się konieczność wymiany 2 pancerzy w roletach i wyrównanie pancerza w salonie, więc wady dotyczące rolet były wcześniej zgłaszane.

Jak wynika z materiału sprawy, powodowie już na etapie sporu przedsądowego zgłaszali też pozwanej: brak przejścia izolacji pionowej okna balkonowego w izolację pionową fundamentu (e-mail z dnia 9 czerwca 2013), brak pionu i poziomu okna tarasowego, brak izolacji, opierzenia i możliwości wpięcia parapetnika okna tarasowego (opinia R. Ł.), wady izolacji pionowej przy drzwiach tarasowych (protokół z 20 sierpnia 2013 r.), nieszczelność papy doklejonej do podbudowy okna tarasowego (wezwanie z 23 września 2013 r.), wady okna tarasowego w postaci nieszczelności i odkształcenia profilu okiennego (pismo z 8 grudnia 2013 r.), nieprawidłowe osadzenie drzwi tarasowych w pokoju mniejszym od strony ogrodu i niestaranne spasowanie elementów stolarki okiennieo-drzwiowej od ogrodu (opinia K. J.), nierówno zamontowane listwy przyszybowe, brak poziomu, złe osadzenie, nieszczelność okna tarasowego (e-mail z 31 stycznia 2014 r.).

Odnosnie natomiast wadliwego montażu wszystkich okien – jako niezgodnego z instrukcją ITB nr 421 - słusznie wskazał Sąd Okręgowy, że powodowie mogli się o nim dowiedzieć dopiero z opinii biegłego wydanej w postępowaniu sądowym. Ich stwierdzenie wymagało bowiem posiadania wiedzy specjalistycznej. Jednak realizacja obniżenia ceny może być wielokrotna, jeśli ujawnią się „nowe” wady, powodowie mogli zatem rozszerzyć roszczenie o obniżenie ceny – z uwzględnieniem wady unaocznionej w toku sprawy przez biegłego.

Zasadnie też jako wadę budynku Sąd Okręgowy potraktował niezapewnienie technicznej możliwości wejścia na dach. Zdaniem biegłego jest ono wymagane przez § 308 i 101 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późn.zm.). Pierwszy stanowi, że w budynkach o dwóch lub więcej kondygnacjach nadziemnych należy zapewnić wyjście na dach co najmniej z jednej klatki schodowej, umożliwiające dostęp na dach i do urządzeń technicznych tam zainstalowanych. Drugi dopuszcza, by w wyjątkowych przypadkach, uzasadnionych względami użytkowymi, jako dojście i przejście między różnymi poziomami służyły drabiny lub klamry, trwale zamocowane do konstrukcji. Pozwana wskazuje, że § 308 nie ma w sprawie zastosowania, bo w zakupionym budynku nie ma klatki schodowej, a na dachu nie ma urządzeń technicznych, poza tym wymóg montażu drabiny nie wynika z projektu budowlanego. Powołuje się za to na § 68 i 99 pow. rozporządzenia, stanowiące o drogach dostępu do urządzeń technicznych (przez korytarze, pomosty, podesty, galerie, schody, drabiny i klamry). Skoro zaś na dachu sprzedanego budynku urządzeń technicznych nie ma – pozwana neguje konieczność zapewnienia wejścia na dach.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego znaczenie rozstrzygające mają tu przepisy dotyczące zapewnienia konieczności wejścia na dach, a nie dojścia do urządzeń technicznych (umiejscowionych w różnych miejscach budynku). Z kolei wejście na dach ma być zagwarantowane dla dostępu do dachu właśnie i ewentualnie znajdujących się tam urządzeń technicznych. Biegły wskazał konkretnie, że jest ono potrzebne dla obsługi kominów oraz konserwacji całej połąci dachowej i obróbek blacharskich. Przekonująco też wyjaśnił, że § 308 rozporządzenia dotyczy wszystkich budynków o dwóch lub więcej kondygnacjach, bez względu na to, czy posiadają one klatkę schodową, choć budynek powoda jako dwupoziomowy, akurat taką posiada.

Z kolei jedyny zarzut pozwanej odnośnie stwierdzonych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wad dachu (zastoina wodna, krzywa i nierówna połąc dachu, zły spadek, niestaranna i niechlujna obróbka blacharska), dotyczy tego, że nie dotyczą one powodów, jako mieszkających na parterze budynku. Powodowie są tymczasem właścicielami części wspólnych budynku, zatem również dachu – proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali). Z całą zatem pewnością wady dachu wpływają na obniżenie wartości nieruchomości nabytej przez powodów (por.: wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 11 czerwca 2014 r., I C 730/12, Legalis nr 1532764).

Co się zaś tyczy niestarannego wykonania elementów wykończeniowych, pozwana zarzuciła, że zastrzeżenia biegłego mają charakter stricte oceny. Biegły wskazał tymczasem na oczywiste błędy wykonawcze, jego ocena – odwołuje się do norm budowlanych i zasad sztuki budowlanej - jest zatem obiektywna. Zresztą dokumentacja fotograficzna załączona do opinii, unaocznia kiepską estetykę wykonania budynku – nawet z punktu widzenia laika w dziedzinie budownictwa. Wadą jest tymczasem każda niekorzystna i niezamierzona właściwość wybudowanego obiektu, która obniża jego walory estetyczne.

Zasadnie też biegły do wad budynku zaliczył brak wiaty garażowej. W tym zakresie obrona pozwanej szła w kierunku wykazywania braku współpracy powodów w zakresie zainstalowania gotowej już konstrukcji wiaty. Rzeczywiście, świadkowie: M. N., S. P., A. M., D. W., powoływali się na brak zgody powoda na montaż wiaty, mimo podejmowania kilkukrotnych prób. Jednak pozwana nie twierdziła i nie wykazywała, że zaoferowała powodowi montaż wiaty przed umówionym terminem jej wykonania. Jak wynika z aktu notarialnego z dnia 29 maja 2013 r., pozwany zobowiązał się do postawienia wiaty do 31 czerwca 2013 r. Z korespondencji w aktach sprawy wynika, że powód wzywał pozwaną do wybudowania wiaty pismami z dnia 30 czerwca 2013 r., 4 lipca 2013 r., 23 września 2013 r. i 4 lutego 2014 r., zatem przed i po upływie umownego terminu (k.191). Trudno zatem przyjmować, by w czasie, kiedy monitował pozwanego równocześnie blokował mu wykonanie zobowiązania. Również pisemne wezwanie pozwanej do odbioru wiaty, wystosowane dopiero w dniu 14 kwietnia 2014 r. (k.126), pozwala przyjmować, że starania swoje podjęła zdecydowanie z opóźnieniem.

Natomiast po upływie terminu umówionego, powód miał już prawo realizować uprawnienia wynikające z rękojmi, w tym zażądać obniżenia ceny w oparciu o art. 560 § 1 k.c. (w brzmieniu sprzed nowelizacji z dnia 25 grudnia 2014 r.). W aktualnym stanie prawnym sprzedawca mógłby obronić się przed żądaniem obniżenia ceny korzystając z uprawnienia

do niezwłocznego usunięcia wady, ale opcji takiej nie przewidywały przepisy w sprawie stosowane. Wynika z nich, że kontruprawnienia blokujące dotyczą jedynie uprawnienia do odstąpienia od umowy.

Wywody te zachowują aktualność również odnośnie takich wad przedmiotu umowy jak: niewykonanie cokołu śmietnika i jego ścian, nieulożenie kostki brukowej pomiędzy osłonką śmietnika a budynkiem mieszkalnym i brak trawnika, również wobec niewykazania, że zaoferowano ich usunięcie przed umówionym terminem.

Zasadnie też przyjęto, że istotne odstępstwo od projektu budowlanego stanowiło zainstalowanie zbiorników żelbetowych o wymiarach różnych od zaprojektowanego. Nie ma znaczenia, że zbiorniki posiadają potrzebne atesty i że spełniają swoją rolę, istotne jest że są inne niż umówione. Jak trafnie zauważył Sąd Okręgowy pojęcie wady ma charakter relatywny, zależny od treści umowy stron (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2012 r., II CSK 213/11 - OSNC-ZD 2013/2/31). Skoro wada fizyczna rzeczy może polegać na braku tych właściwości, o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego, nie ma podstaw do uznania, że jej zaistnienie powinno być połączone z dodatkowym wymaganiem wykazania zmniejszenia użyteczności rzeczy (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 grudnia 2015 r., sygn. akt V CSK 210/15, Legalis 1522534).

Wniosek ten aktualny jest także przy ocenie odstępstwa od projektu w zakresie wykonania podjazdu do budynku oraz chodnika. Jak wyjaśnił biegły - według dokumentacji technicznej i projektu zagospodarowania działki znajdujących się w dokumentach Państwowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (a zatem wiążących) do ich wykonania miały zostać zastosowane płyty ażurowe obsiane trawą. Taki materiał został też przewidziany w standardzie wykończenia, stanowiącym załącznik do umowy przedwstępnej. W końcu w akcie notarialnym z dnia 29 maja 2013 r., pozwana przyjęła na siebie zobowiązanie do wykonania prac zewnętrznych – zgodnie z wizualizacją i materiałami reklamowymi. Pozwana nie może zatem bronić się, że zagospodarowanie terenu przy pomocy płyt ażurowych wynikało jedynie z wizualizacji – o charakterze stricte poglądowym – a wybór innych materiałów uzasadniony był względami praktycznymi i bezpieczeństwa. Przedmiotem sprzedaży była bowiem rzecz o ściśle określonych cechach.

Z kolei chodnik miał być wykonany z pozbruku na tłuczniu kamiennym, a jest ułożony na gruncie z wykopów, biegły stwierdził też krzywą i zapadającą się nawierzchnię z kostki brukowej. I tu nie można mieć wątpliwości co do istotnego odstępstwa od projektu i wadliwego – w tym aspekcie - charakteru sprzedanej rzeczy.

W końcu z wadą trwałą wykonany został – według biegłego – komin. Wskazał on na brak izolacji termicznej i nieszczelność wkładu, grożące zatruciem tlenkiem węgla. Tłumaczenie pozwanej, że to komin od producenta, który spełnia wymogi przewidziane dokumentacją techniczną i projektową, nawiązuje do jakości komina, tymczasem stwierdzona wada dotyczy instalacji – niezgodnie w warunkami producenta.

Skoro nie obroniły się zarzuty pozwanej do opinii biegłego M. B. (2) – nie było uzasadnione dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii biegłego, zarzut naruszenia art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 286 k.p.c. nie zasługiwał zatem na uwzględnienie.

W tym stanie rzeczy apelację należało oddalić, a to na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono z uwzględnieniem, że przegraną w postępowaniu apelacyjnym jest pozwana, w związku z tym zasądzono od niej na rzecz powodów zwrot kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym w wysokości 4.050 zł, ustalonej na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z dnia 5 listopada 2015 r.).

SSA Jan Futro SSA Marek Górecki SSA Ryszard Marchwicki