

Sygn. akt IC 985/10

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 maja 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSO Adam Maciński

Protokolant : Barbara Bortnik

po rozpoznaniu w dniu 13 maja 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa J. S. i M. S. (1)

przeciwko M. W. (1) i R. W. (1)

o zapłatę

I. zasądza solidarnie od pozwanych M. W. (1) i R. W. (1) na rzecz powodów J. S. i M. S. (1) kwotę 366.833,31 zł (trzysta sześćdziesiąt sześć tysięcy osiemset trzydzieści trzy złotych trzydzieści jeden groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16.08.2010 r. do dnia zapłaty;

II. dalej idące powództwo oddala;

III. zasądza solidarnie od pozwanych M. W. (1) i R. W. (1) na rzecz powodów J. S. i M. S. (1) kwotę 4.878,19 tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. brakującymi kosztami sądowymi obciąża Skarb Państwa – Sąd Okręgowy we Wrocławiu.

Sygn. akt **IC 985/10**

UZASADNIENIE

W pozwie z 16 sierpnia 2010 r. powodowie J. S. i M. S. (1) domagali się od pozwanych M. W. (1) i R. W. (1) solidarnej zapłaty kwoty 440.763,30 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty, w tym: 1) 32.000 zł tytułem części kwoty przekazanej na zakup budynku mieszkalnego, 2) 357.004,70 zł tytułem całkowitego kosztu kredytu „(...)” zaciągniętego w dniu 12 czerwca 2009 r., 3) 5.350 zł tytułem naprawy dachu, 4) 732 zł tytułem kosztu sporządzonej ekspertyzy technicznej, 5) 8.784 zł tytułem kosztów ustanowienia pełnomocnika, 6) 8.831 zł tytułem opłaty za akt notarialny z dnia 16 czerwca 2009 r., rep. A nr (...), 7) 3.831,21 zł tytułem kosztów wynajęcia samochodu w związku z przeprowadzką, według średniego kursu euro = 4,5073 zł na dzień 26 czerwca 2009 r. oraz 8) 24.229,90 zł tytułem zakupu mebli kuchennych na wymiar do budynku mieszkalnego, według średniego kursu euro = 4,5073 zł na dzień 20 czerwca 2009 r.

Uzasadniając żądanie pozwu powodowie argumentowali, że w dniu 16 czerwca 2009 r. nabyli od pozwanych prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinny położonym w D. przy ul. (...), objętych księgą wieczystą KW nr (...). Powodowie podali, że na podstawie zdjęć zawartych w Internecie oraz na podstawie oświadczeń woli sprzedających uzyskali informację, że budynek jest po generalnym remoncie, w związku z czym zdecydowali się nabyć w/w nieruchomość i w dniu 27 czerwca 2009 r. wraz z małoletnim dzieckiem przeprowadzili się do niego. Powodowi wskazali, że w krótkim czasie po zamieszkaniu w spornej nieruchomości

ujawniły się liczne wady, w szczególności w postaci mocno zawilgoconych, pokrywających się grzybem i pleśnią ścian, nieszczelnego dachu, niesprawnej wentylacji oraz nieprawidłowo wykonanej instalacji kotła centralnego ogrzewania i kominka, co w efekcie uniemożliwiało zamieszkiwanie w w/w budynku. Powyższe nieprawidłowości miały przy tym charakter wad istotnych, co potwierdziła także wykonana na zlecenie powodów prywatna ekspertyza wykonana przez uprawnionego rzeczoznawcę budowlanego. W związku z powyższym powodowie złożyli oświadczenie o odstąpieniu od umowy na podstawie przepisów o rękojmi za wady rzeczy sprzedanej, a ponadto z ostrożności uchylili się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego przy zawieraniu umowy z 16 czerwca 2009 r. pod wpływem błędu.

W odpowiedzi na pozew (k. 131 i n.) pozwani M. W. (1) i R. W. (1) wnieśli o oddalenie powództwa w całości. Pozwani podali, że przed zawarciem z powodami umowy sprzedaży wykonali przy dołożeniu należytej staranności generalny remont w/w budynku mieszkalnego, a następnie zgodnie ze stanem rzeczywistym zamieścili o tym informację w ogłoszeniu. Pozwani zarzucili, że oferta sprzedaży nie zawierała informacji, że budynek jest nowy, a tylko po generalnym remoncie. Ponadto, przed nabyciem nieruchomości powodowie dokonywali jej oględzin, a co więcej strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży. Pozwani zaprzeczyli jakoby posiadali wiedzę o zawilgoceniu ścian i fakt ten ukrywali przed kupującymi. Wyjaśnili, że podczas korzystania przez nich z nieruchomości, problem ten wówczas się nie ujawnił. Zapewnili jednocześnie, że po zgłoszeniu przez powodów usterek budynku, proponowali powodom pomoc w zakresie rozwiązania problemu zawilgoconego budynku polegającą m.in. na kupnie urządzenia do osuszania ścian czy pomocy specjalistów. Pozwani zarzucili, że w związku z powyższym należało przyjąć, że ewentualne wady nieruchomości powstały po przejściu ryzyka na kupujących, zaś pozwani jako sprzedawcy byli zwolnieni od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, ponieważ powodowie wiedzieli o wadzie w chwili zawarcia umowy. Pozwani podkreślili, że w sprawie nie zaszyły także przesłanki błędu co do treści czynności prawnej, a powodowie nie wskazali na czym miały polegać ten błąd. Pozwani z ostrożności zarzucili nadto, że wielokrotnie proponowali powodom pomoc w usunięciu dostrzeżonych usterek, w formie materialnej lub remontu budynku, jednak kupujący odmówili współpracy i nie wpuścili pozwanych na teren nieruchomości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W D. przy ul. (...) znajduje się poniemiecki jednokondygnacyjny budynek mieszkalny z użytkowym poddaszem o powierzchni 105 m². Dom został wybudowany z cegły, w przedwojennej technologii, bez zastosowania zabezpieczeń przeciwwilgociowych w postaci tzw. izolacji poziomej i pionowej. Nieruchomość położona była w bliskim sąsiedztwie rzeczki przepływającej przez D. i co najmniej trzykrotnie, tj. w latach 60-tych, 70-tych i ostatnio w 1997 r. była zalewana przez powódź. W czasie powodzi w 1997 r. dom mieszkalny został zalany wodami powodziowymi do wysokości co najmniej 1,5 m. W zalanym domu woda powodziowa utrzymywała się przez okres co najmniej kilku dni.

Nieruchomość położona w D. przy ul. (...) od 1960 r. należała do H. i A. P., którzy zmarli w latach 70-tych. Po ich śmierci w powyższym domu do 2002 r. mieszkał samotnie ich syn F. P., będący osobą upośledzoną psychicznie i fizycznie. Od 2002 r. do 2007 r. powyższa nieruchomość była niezamieszkała.

W dniu 29 listopada 2007 r. pozwani R. W. (1) i M. W. (1) zawali z F. P. i H. B. (1) (spadkobiercami H. i A. P.) umowę kupna-sprzedaży, na mocy której nabyli za cenę 50.000 zł prawo użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni 327 m² oraz prawo własności budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego położonego w D. przy ul. (...), dla których Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

(Dowód: akt notarialny z 22 sierpnia 1960 r., rep. A nr (...), k. 29-32; akt notarialny z 29 listopada 2007 r., rep. A nr (...), k. 33-38; zeznania świadka Z. P. (1), k. 418-420; zeznania świadka H. B. (2), k. 426-427; zeznania świadka S. G., k. 242-243; zeznania świadka M. G., k. 301-302; zeznania świadka E. P., k. 353-354; zeznania świadka B. W., k. 355-356; zeznania świadka H. B. (2), k. 426-427; przesłuchanie pozwanej M. W. (1), k. 431-433; przesłuchanie pozwanego R. W. (1), k. 433-434)

Po nabyciu w/w budynku mieszkalnego, tj. od listopada 2007 r. do października 2008 r. pozwani R. W. (1) i M. W. (1) przeprowadzili metodą gospodarczą jego częściowy remont w postaci m.in. wymiany stolarki okiennej, wymiany

pokrycia dachowego – ułożenia nowej dachówki karpiołówki wraz z rurami spustowymi i nowymi rynnami, wykonania ocieplenia budynku z płyty styropianowej wzmocnionej siatką oraz otynkowaniu elewacji zewnętrznej i pomalowaniu jej na biało, wykonaniu nowych podjazdów i ścieżek wokół domu, wymianie instalacji elektrycznej, sanitarnej i grzewczej, ułożeniu płyt gipsowo-kartonowych na ścianach, ułożeniu paneli podłogowych oraz płytek ceramicznych na podłogach i ścianach w łazience.

Koszt remontu budynku poniesiony przez pozwanych wyniósł ponad 98.000 zł.

W trakcie w/w remontu w 2008 r. nie wykonano podstawowej czynności, tj. dokładnego osuszenia budynku przed wykonaniem prac wykończeniowych (malarskich, tynkarskich) co spowodowało tzw. zamknięcie wilgoci wewnątrz murów i pomieszczeń. Ponadto w budynku źle funkcjonowała, a wręcz nie było prawidłowej wentylacji. Wymieniona w trakcie remontu w 2008 r. stolarka okienna nie miała prawidłowo funkcjonujących nawietrzaków, co przyspieszyło proces rozwoju pleśni i grzybów.

Ponadto, w trakcie prac remontowych: 1) źle zamocowano stolarkę okienną, tj. ościeżnicę wypełniono niestabilnym materiałem – styropianem ok. 20 cm, 2) nieprawidłowo ułożono panele podłogowe, tj. nie wykonano izolacji przeciwwilgociowych z folii oraz izolacji termicznej z pianki, 3) nieprawidłowo wykonano wymianę pokrycia dachowego, tj. widoczne były krzywizny połączeń wraz z miejscowym poderwaniem ułożonych dachówek, 4) pomieszczenie gospodarcze, w którym podłączono był kocioł centralnego ogrzewania na gaz nie spełniał warunków technicznych w postaci kubatury pomieszczenia wynoszącej co najmniej 8 m³, a także nie miał wentylacji nawiewno – wywiewnej, 5) komin kominka nie był wyposażony we wkład ochronny z blachy żaroodpornej, brakowało w nim wentylacji nawiewno – wywiewnej i braku drzwiczek do wybierania sadzy.

W grudniu 2008 r. pozwani wystawili w/w budynek mieszkalny na sprzedaż za cenę 320.000 zł. W ogłoszeniu znalazła się informacja, że dom był po generalnym remoncie, w tym m.in. znajdowała się w nim nowa instalacja elektryczna.

(Dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa z 10 września 2012 r., k. 715-720; pisemna opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu budownictwa z 22 listopada 2012 r., k. 751-767; ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu budownictwa złożona na rozprawie w dniu 13 maja 2013 r., k. 831-833; ogłoszenie w Internecie, k. 62-63,

- faktury VAT, rachunki, k. 471-663; ekspertyza techniczna, k. 64-84; informacje i opinie kominiarskie, k. 85-88; pismo Starostwa Powiatowego w D. z 20 grudnia 2007 r., k. 196; protokół nr (...) z głównej próby szczelności instalacji gazowej, informacja, k. 153-156; zdjęcia, k. 201-210; wydruk z zeznania PIT-36 i PIT-0 za 2009 r., k. 675-677; umowa z 16 listopada 2007 r., k. 695-698; umowa z 19 marca 2009 r., k. 699-700; umowa z 16 listopada 2007 r., k. 701-702; zeznania świadka S. S. (1), k. 240-241; zeznania świadka S. G., k. 242-243; zeznania świadka M. S. (2), k. 303-304; zeznania świadka Z. K., k. 352-353; zeznania świadka E. P., k. 353-354; zeznania świadka D. M., k. 354-355; zeznania świadka B. W., k. 355-356; zeznania świadka Z. P. (1), k. 418-420; zeznania świadka A. G., k. 420-421; przesłuchanie pozwanej M. W. (1), k. 431-433; przesłuchanie pozwanego R. W. (1), k. 433-434)

Na wiosnę 2009 r. zainteresowanie kupnem w/w domu jednorodzinnego wyrazili mieszkający wówczas na stałe w Niemczech powodowie J. S. i M. S. (1) (obywatel RFN), którzy ofertę sprzedaży nieruchomości znaleźli w Internecie.

W dniu 1 maja 2009 r., po telefonicznych konsultacjach, powodowi przyjechali z Niemczech do D. obejrzeć w/w nieruchomości. W trakcie prezentacji budynku obecni byli pozwani, którzy zapewniali powodów, że dom nadawał się do natychmiastowego zamieszkania, gdyż był po generalnym remoncie wykonanym przez fachowe firmy. Ponadto pozwani poinformowali powodów, że dom został zakupiony oraz odrestaurowany dla córki, która jednak nie mogła w nim zamieszkać. Pozwani zapewnili także powodów, że przepływająca w pobliżu rzeczka nie stanowiła zagrożenia powodziowego dla budynku, z uwagi na poszerzenie koryta rzeczki. W trakcie wizyty powodów w D. była ładna pogoda, a okna w budynku były pootwierane. W tym samym dniu powodowie wpłacili pozwany zadatek w wysokości 32.000 zł, tj. 10 % ceny i zawarli z nimi przedwstępną umowę sprzedaży domu w zwykłej formie pisemnej.

Po w/w wizycie powodowie przyjechali wraz z rodzicami oraz najbliższą rodziną obejrzeć nieruchomość drugi raz. W trakcie tej wizyty również panowała ładna pogoda, a okna w budynku były pootwierane.

W dniu 16 czerwca 2009 r. pozwani R. W. (1) i M. W. (1) zawali z J. S. i M. S. (1) umowę kupna-sprzedaży, na mocy której powodowie nabyli za cenę **320.000 zł** prawo użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni 327 m² oraz prawo własności budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego położonego w D. przy ul. (...), dla których Sąd Rejonowy w Dzierżonowie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). W związku z zawarciem umowy powodowie zapłacili koszty notarialne, podatki i opłaty w łącznej wysokości **8.831 zł**.

W celu sfinansowania transakcji zakupu nieruchomości powodowie zaciągnęli w Banku (...) S.A. w W. kredyt mieszkaniowy w wysokości 288.000 zł, który miał być spłacany przez okres 30 lat. Szacunkowy całkowity koszt kredytu w dniu sporządzenia umowy wynosił 357.004,70 zł i obejmował: 1) prowizję za udzielenie kredytu w kwocie **3.859,20 zł** i szacunkową wysokość kosztu, który kredytobiorcy mieli ponieść z tytułu odsetek w kwocie 353.145,50 zł.

W dniu zawarcia umowy kupna – sprzedaży pozwani wydali powodom nieruchomość poprzez przekazanie im 2 kompletów kluczy do domu, ustaleniu stanu liczników i sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego. Ponadto strony dopełniły formalności dotyczących dostawy mediów do nieruchomości.

W dniu 16 czerwca 2009 r. powodowie stwierdzili w domu obecność pochłaniaczy wilgoci i preparatów do usuwania pleśni.

(Dowód: akt notarialny z 16 czerwca 2009 r., rep. A nr (...), k. 39-45; umowa kredytu z 12 czerwca 2009 r., k. 46-56; przedwstępna umowa sprzedaży z 1 maja 2009 r., k. 148-149; protokół zdawczo-odbiorczy z 16 czerwca 2009 r., k. 150; umowa o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków, k. 681-684; umowa z 16 września 2009 r., k. 685-686; umowa sprzedaży energii elektrycznej, k. 687-688; zeznania świadka U. P., k. 243-244; zeznania świadka Z. P. (2), k. 244-246; zeznania świadka K. G., k. 350-352; przesłuchanie powódki J. S., k. 427-430; przesłuchanie powoda M. S. (1), k. 430-431; przesłuchanie pozwanej M. W. (1), k. 431-433; przesłuchanie pozwanego R. W. (1), k. 433-434)

Pod koniec czerwca 2009 r. powodowie wraz z 4-letnią córką przeprowadzili się z Niemczech do nabytego przez nich domu w D.. W związku z wynajęciem transportu z Niemiec do Polski powodowie ponieśli koszty w wysokości **3.831,21 zł** (= 850 euro x 4,5073 zł według średniego kursu na dzień 26 czerwca 2009 r.). W związku z zakupem mebli kuchennych na wymiar do nabytego domu w D. powodowie ponieśli koszty w wysokości **24.229,90 zł** (= 5380 euro x 4,50 zł według średniego kursu na dzień 20 czerwca 2009 r.).

Początkowo w nabytym domu zamieszkała tylko powódka J. S. wraz z córką, natomiast powód M. S. z powodu spraw służbowych pozostał w Niemczech i do D. przyjeżdżał tylko w weekendy.

Kilka dni po przeprowadzce padał obfity deszcz, w trakcie którego zaczął przeciekać dach w pomieszczeniach gospodarczych, a w kuchni zrobiła się plama na suficie. Powódka skontaktowała się wówczas telefonicznie z pozwanymi, których poinformowała o przeciekającym dachu i poprosiła o dane firmy, która go remontowała. Powódka nie otrzymała od pozwanych danych wykonawcy dachu i usłyszała od pozwanych, że to już nie jest ich problem. W związku z powyższym powódka J. S. zleciła wykonanie naprawy ciekącego dachu na swój koszt. Prace dekarские polegające na wymianie pokrycia dachowego wraz z deskami wykonał pod koniec lipca 2009 r. S. G., prowadzący zakład dekarско-blaharski. Poniesione z tego tytułu koszty objęte fakturą VAT nr (...) r. z dnia 1 sierpnia 2009 r. wyniosły **5.350 zł**. Od S. G. powodowie dowiedzieli się, iż kupiony przez nich dom był zalany przez powódź w 1997 r. i wówczas przez kilka dni stała w nim woda.

W lipcu 2009 r. powodowie zlecieli montaż anteny satelitarnej w kupionym budynku. W trakcie wykonywania prac instalacyjnych przewiercono ścianę i stwierdzono wówczas, że cegły są bardzo mocno nasiąknięte wodą.

W ciągu kilku kolejnych tygodni plamy zaciekowe pojawiły się także na suficie i ścianach. Na ścianach wewnątrz budynku w wielu miejscach pojawił się także grzyb i pleśń, a drewniane elementy wykończeniowe i drewniany kosz

na bieliznę zaczął pokrywać się zielonym nalotem pleśni. W przedpokoju, gdzie problem ten był szczególnie widoczny powodowie zdecydowali się na częściowy demontaż płyt gipsowo-kartonowych. Po wykonaniu tzw. odkrywki okazało się, że od wewnątrz płyty były mokre i czarne od grzybów i pleśni. W związku z utrzymującym się w powietrzu zapachem stęchlizny, powodowie aż do października 2009 r. wietrzyli dom, nie uzyskując jednak zadawalających efektów. Na wstawionych do domu meblach zaczęła pojawiać się pleśń, a ubrania i jedzenie pozostawione w domu stawały się wilgotne.

W związku z tym powodowie poprosili o konsultację znajomego z Niemiec – W. K., który przywiózł ze sobą urządzenia miernicze do mierzenia zawilgocenia. Badanie wykazało, że wilgoć była obecna na różnych częściach ścian, a w miejscach dokonanych odkrywek wskazywała maksymalną wartość licznika.

O stwierdzonych wadach powodowie zawiadomili pozwanych, z którymi spotkali się w dniu 7 sierpnia 2009 r. Pozwani w trakcie spotkania zaproponowali powodom zakup urządzenia do osuszania ścian, przy czym strony miały ponieść po połowie koszty jego zakupu. Ponadto pozwani przyznali wówczas, że w trakcie remontu nie wykonano izolacji przeciwwilgociowych fundamentów budynku.

W związku ze stwierdzonym problemem oraz sugestiami pozwanych odnośnie możliwości ususzenia budynku powodowie zlecieli prywatnej firmie ustalenie możliwości i potencjalnych kosztów związanych z osuszeniem kupionego domu. W ofercie sporządzonej w dniu 3 sierpnia 2009 r. na zlecenie powodów przez P. B. z firmy (...) w Ś. ustalono koszt osuszania budynku mieszkalnego na 12.600 zł netto plus VAT, przy czym według tej oferty osuszenie murów miało nastąpić w okresie do 3 lat od momentu zainstalowania systemu (...). Wykonane wówczas badania budynku pod kątem jego osuszenia wykazały duży poziom zawilgocenia ścian tak wewnętrznych jak i zewnętrznych, przekraczający znacznie dopuszczalne normy.

W sierpniu 2009 r. powodowie, w związku ze stwierdzonymi licznymi wadami oraz podejrzeniami co do faktycznego stanu zakupionej nieruchomości, zlecieli rzeczoznawcy budowlanemu wykonanie ekspertyzy technicznej domu jednorodzinnego przy ul. (...) w D..

(Dowód: ekspertyza techniczna, k. 64-84; zestawienie, k. 57; faktura nr (...)z 6 października 2009 r., k. 58; faktura VAT nr (...)z 1 sierpnia 2009 r., k. 59; rachunki, k. 60-61; oferta (...), k. 89-96; protokół zdawczo-odbiorczy z 16 czerwca 2009 r., k. 150; pismo powodów z 17 sierpnia 2009 r. wraz z dowodem nadania, k. 186-187; pismo pozwanych z 1 września 2009 r., k. 142-143; pismo powodów z 7 października 2009 r. wraz z oświadczeniami i dowodami nadania, k. 101-112; zdjęcia na płycie CD, k. 188; zdjęcia, k. 234-238; protokół wizji lokalnej, zdjęcia, k. 436-452; zeznania świadka S. S. (1), k. 240-241; zeznania świadka S. G., k. 242-243; zeznania świadka U. P., k. 243-244; zeznania świadka Z. P. (2), k. 244-246,

- zeznania świadka W. K., k. 298-300; zeznania świadka D. W., k. 300-301; zeznania świadka Z. P. (1), k. 418-420; przesłuchanie powódki J. S., k. 427-430; przesłuchanie powoda M. S. (1), k. 430-431; przesłuchanie pozwanej M. W. (1), k. 431-433; przesłuchanie pozwanego R. W. (1), k. 433-434)

W piśmie z dnia 24 sierpnia 2009 r. powodowie zawiadomili pozwanych o wykrytych wadach fizycznych budynku polegających na nieszczelnym i nienależycie wyremontowanych dachu oraz zawilgoconych i zagrzybiałych ścianach.

W odpowiedzi zawartej w piśmie z 1 września 2009 r. pozwani argumentowali w szczególności, że przed nabyciem domu powodowie szczegółowo go oglądali, a zatem wiedzieli co kupują, tym bardziej, że dom pochodził z okresu przedwojennego. Jednocześnie pozwani podali, że istnienie wad fizycznych nieruchomości było kwestią sporną i wątpliwą, w związku z czym zaproponowali wykonanie ekspertyzy z zakresu budownictwa w celu ustalenia zakresu ewentualnych wad i ich usunięcia.

W dniu 20 września 2009 r. powodowie otrzymali pisemną ekspertyzę techniczną domu jednorodzinnego przy ul. (...) w D. wykonaną przez mgr inż. S. S. (2). W opinii rzeczoznawca budowlany podał, że trakcie badan obiektu i wizji lokalnej stwierdził liczne wady w tym m.in.: nieszczelny i sfałowany dach, w którym nie wykonano w trakcie remontu

poziomowania i wyrównania krokwi i prawdopodobnie nie wymieniono łąt. Ponadto rzeczoznawca stwierdził, że rzędy dachówek nie pokrywały się w wielu miejscach co mogło mieć wpływ na szczelność pokrycia i wypadanie dachówek. Rzeczoznawca stwierdził także w budynku wilgoć i zapach pleśni, a także plamy wilgoci na ścianach pokrytych płytami gipsowo-kartonowymi. Rzeczoznawca podał, że w budynku wykonano kilkanaście odkrywek płyt gipsowo-kartonowych pokrywających ściany i we wszystkich stwierdzono ślady wilgoci i pleśni. W łazience stwierdzono brak wentylacji, a pod wanną w łazience wilgoć i pleśń. W trakcie badań biegły stwierdził także nieprawidłowe obsadzenie stolarki okiennej. W związku ze sporządzeniem ekspertyzy budowlanej powodowie ponieśli koszty w wysokości **732 zł** (600 zł netto plus VAT).

We wrześniu 2009 r. powodowie zlecili uprawnionej spółdzielni kominiarskiej (...) opinię na temat stanu komina i wentylacji. W sporządzonej w związku z tym opinii kominiarskiej z 28 września 2008 r. stwierdzono, że komin kominka nie był wyposażony we wkład ochronny z blachy żaroodpornej, brakowało wentylacji nawiewno – wywiewnej i braku drzwiczek do wybierania sadzy.

W piśmie z dnia 28 września 2009 r. pozwani wnieśli o ustosunkowanie się do ich propozycji zawartych w piśmie z dnia 1 września 2009 r.

W piśmie z dnia 7 października 2009 r. powodowie, reprezentowani przez adwokata, powołując się na uzyskane ekspertyzy i opinie techniczne wykonane przez uprawnionych rzeczoznawców, podali że w budynku mieszkalnym stwierdzono liczne ukryte wady, które uniemożliwiają natychmiastowe w nim zamieszkanie. W związku z powyższym powodowie złożyli w dniu 7 października 2009 r. oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży z dnia 16 czerwca 2009 r. na podstawie art. 560 § 1 i 2 k.c. Jednocześnie powodowie wnieśli o zwrot wszelkich świadczeń poniesionych w związku z zakupem nieruchomości, w tym: 1) zwrotu ceny w kwocie 320.000 zł, 2) zwrotu kosztów notarialnych w kwocie 8.831 zł, 3) zwrotu kosztów naprawy dachu w kwocie 5.350 zł, 4) zwrotu kosztów sporządzenia ekspertyzy technicznej w kwocie 732 zł i zwrotu kosztów adwokackich w kwocie 4.392 zł. W piśmie z dnia 7 października 2009 r. powodowie z ostrożności złożyli także oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej w związku z zawarciem umowy sprzedaży z dnia 16 czerwca 2009 r.

W związku z początkiem sezonu grzewczego, w dodatkowej opinii kominiarskiej z dnia 12 października 2009 r., wykonanej na zlecenie powodów, stwierdzono, że pomieszczenie gospodarcze, w którym podłączony był kocioł centralnego ogrzewania na gaz nie spełniał warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w postaci braku odpowiedniej kubatury pomieszczenia, która powinna wynosić 8 m³ oraz braku wentylacji nawiewno – wywiewnej w pomieszczeniu gdzie zamontowany był kocioł gazowy. W związku z tym zalecono, że kocioł gazowy powinien być odłączony i zamontowany w innym pomieszczeniu, który spełniałby powyższe warunki.

O powyższych wadach budynku, wskazanych w opiniach kominiarskich, powodowie zawiadomili pozwanych w piśmie z dnia 15 października 2009 r.

W piśmie z dnia 26 listopada 2009 r. powodowie podtrzymali swoje stanowisko zawarte w piśmie z 7 października 2009 r. Ponadto podali, że z uwagi na liczne wady budynku, które ujawniły się już po zamieszkaniu, a w szczególności z uwagi na panującą w budynku wilgoć i długotrwałość procesu osuszania budynku wynoszącą około 3 lat, nie istniała wówczas możliwość zamieszkania w budynku.

W październiku 2009 r. powodowie wraz z małoletnią córką, w związku z utrzymującą się w domu wilgocią, stęchlizną, występującymi na ścianach grzybami i pleśnią i związanymi z tym przeciwwskazaniami zdrowotnymi, a także niemożnością rozpoczęcia sezonu grzewczego i uruchomienia w zgodzie z wymogami technicznymi ogrzewania zarówno gazowego jak i kominowego, wyprowadzili się z domu przy ul. (...) w D.. Z uwagi na trwający spór, od tamtego czasu dom pozostaje niezamieszkały.

(Dowód: zawiadomienie z 24 sierpnia 2009 r. o wykryciu wad wraz z dowodem nadania, k. 97-100; informacje i opinie kominiarskie, k. 85-88; opinia kominiarska, k. 151-152; pismo pozwanych z 1 września 2009 r., k. 142-143; pismo pozwanych z 28 września 2009 r., k. 144; pismo powodów z 7 października 2009 r. wraz z oświadczeniami i

dowodami nadania, k. 101-112; zawiadomienie z 15 października 2009 r. o wykryciu kolejnej wady fizycznej w budynku wraz z dowodami nadania, k. 113-116; pismo powodów z 26 listopada 2009 r. wraz z dowodem nadania, k. 117-122; faktury VAT, k. 260-261; zeznania świadka S. S. (1), k. 240-241; zeznania świadka Z. P. (1), k. 418-420; przesłuchanie powódki J. S., k. 427-430; przesłuchanie powoda M. S. (1), k. 430-431; przesłuchanie pozwanej M. W. (1), k. 431-433; przesłuchanie pozwanego R. W. (1), k. 433-434)

W piśmie z dnia 8 lutego 2010 r. pozwani zwrócili się do powodów z prośbą o umożliwienie dokonania oględzin budynku przez rzeczoznawcę budowlanego M. Z..

W piśmie z dnia 18 lutego 2010 r. powodowie, w związku z odstąpieniem od umowy, zwrócili się do pozwanych o zajęcie do końca lutego 2010 r. stanowiska odnośnie polubownego zakończenia sprawy, pod rygorem skierowania jej na drogę sądową.

W dniu 10 kwietnia 2010 r. na zlecenie pozwanych ekspertyzę techniczną budynku wykonał rzeczoznawca budowlany M. Z.. W opinii wskazano na wady ujawnione po jego sprzedaży a polegające na zawilgoceniu ścian i występowaniu grzybów pleśniowych, nieprawidłowym osadzeniu stolarki okiennej, zbyt małej kubatury kotłowni, nieprawidłowym podłączeniu i wyposażeniu kominka. Rzeczoznawca budowlany wyliczył wartość robót naprawczych na 5.497,60 zł plus koszty dodatkowe w kwocie 4.000 zł związane z przeniesieniem kotła do budynku gospodarczego.

W związku z powyższą opinią rzeczoznawcy, w piśmie z 15 kwietnia 2010 r., pozwani wyrazili gotowość naprawy usterek lub przekazania powodom kwoty 10.000 zł, pozostawiając im rozstrzygnięcie co do wyboru formy naprawy.

W odpowiedzi powodowie oświadczyli, że ekspertyza wykonana przez rzeczoznawcę M. Z. nie odzwierciedla rzeczywistego stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. (...) w D., ponieważ została sporządzona głównie na podstawie notatek i dokumentacji fotograficznej. Powodowie podali, że w budynku utrzymuje się zapach stęchlizny, na ścianach występuje pleśń i grzyby, która przenosi się na meble stojące w pobliżu. Ponadto w związku z silniejszymi opadami deszczu w łazience i kuchni stwierdzono zacieki na suficie.

(Dowód: pismo pozwanych z 8 lutego 2010 r., k. 145; pismo powodów z 18 lutego 2010 r. wraz z dowodami nadania, k. 164-166; ekspertyza techniczna, k. 363-398; pismo pozwanych z 15 kwietnia 2010 r., k. 146-147; pismo powodów z 10 czerwca 2010 r. wraz z dowodami nadania, k. 161-163; zeznania świadka M. Z., k. 348-350; przesłuchanie powódki J. S., k. 427-430; przesłuchanie powoda M. S. (1), k. 430-431; przesłuchanie pozwanej M. W. (1), k. 431-433; przesłuchanie pozwanego R. W. (1), k. 433-434)

Stan techniczny budynku mieszkalnego położonego w D. przy ul. (...) polegający na bardzo wysokim stopniu zawilgocenia z występującą pleśnią i zagrzybieniem wynikał z błędów w wykonawstwie robót remontowych wykonanych przez pozwanych w 2008 r.

W 2009 r. budynek mieszkalny położony w D. przy ul. (...), z uwagi na bardzo wysoki stopień zawilgocenia oraz występowanie pleśni i grzybów, nie nadawał się do zamieszkania.

Usunięcie zawilgocenia w budynku położonym w D. przy ul. (...) jest możliwe przy wykorzystaniu metody iniekcji krystalicznej. Zastosowanie tej metody polega na wykonaniu izolacji przeciwwilgociowej poziomej i pionowej od wewnątrz budynku. W przypadku w/w nieruchomości niezbędne byłoby również wykonanie zewnętrznej izolacji pionowej i poziomej fundamentów, aby wyeliminować ewentualne zawilgocenie z uwagi na bliskość koryta rzeczki przebiegającej w pobliżu nieruchomości. Samo wykonanie osuszenia budynku w przypadku braku izolacji przeciwwilgociowych nie wyeliminuje zawilgocenia budynku. Metoda osuszania budynku przy wykorzystaniu tzw. iniekcji krystalicznej jest długotrwałym procesem, trwającym do roku.

Możliwa byłaby również metoda naturalna osuszenia domu poprzez wykonanie izolacji przeciwwilgociowych poziomych i pionowych, a następnie wietrzeniu i ogrzewaniu budynku oraz zamontowaniu urządzeń wchłaniających wilgoć. Orientacyjny koszt osuszenia budynku metodą iniekcji krystalicznej wynosi łącznie 39.599 zł, w tym: 1) 10.580

zł w związku z osuszaniem poziomym i 2) 29.019 zł w związku z osuszaniem pionowym. Wyliczenia wartość nie uwzględnia remontu zawilgoconej części parterowej w postaci: remontu podłóg na parterze, demontażu i ponownego montażu dwóch okien, uszczelnieniu zamontowanej stolarki przy ościeżnicach, rozkuciu i uszczelnieniu, remontu ścian przez zdemontowanie płyt gipsowo-kartonowych z ponownym otynkowaniem lub ułożeniem płyt i malowaniem, malowaniu całego parteru, szlifowaniu ścian i podłóg, sprawdzeniu instalacji elektrycznej poprzez ich pomiar i wymiany uszkodzonej części instalacji w wyniku prac demontażowych. Wartość tych prac, nie uwzględniając kosztów rozbiórki, wynosi około 17.095 zł.

Łączna wartość w/w robót remontowych, bez uwzględnienia remontu dachu, wynosiła 56.694 zł (= 39.599 zł + 17.095 zł) plus koszty rozbiórki.

(Dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa z 10 września 2012 r., k. 715-720; pisemna opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu budownictwa z 22 listopada 2012 r., k. 751-767; ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu budownictwa złożona na rozprawie w dniu 13 maja 2013 r., k. 831-833)

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo w znacznej części zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie nie było sporne, że powodowie nabyli od pozwanych w dniu 16 czerwca 2009 r. prawo użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni 327 m² oraz prawo własności budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego położonego w D. przy ul. (...), dla których Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) za cenę 320.000 zł. Niesporne było także, że po zakupie nieruchomości powodowie zgłosili pozwanym liczne wady, w szczególności w postaci mocno zawilgoconych oraz pokrywających się grzybem i pleśnią ścian, nieszczelnego dachu, niesprawnej wentylacji oraz nieprawidłowo wykonanej instalacji kotła centralnego ogrzewania i kominka, co według powodów uniemożliwiało zamieszkiwanie w kupionym od pozwanych budynku. W związku z tym powodowie złożyli pozwanym oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży. Sporne było w rozpoznawanej sprawie czy złożone przez nich w dniu 7 października 2009 r. oświadczenie o odstąpieniu od umowy złożone na podstawie przepisów o rękojmi za wady rzeczy sprzedanej było skuteczne, a w szczególności czy ujawnione i zgłoszone przez powodów pozwanym nieprawidłowości miały charakter wad a nie drobnych usterek, czy ujawniły się one dopiero po zawarciu umowy sprzedaży, czy też kupujący wiedzieli o powyższych wadach już w chwili zawierania umowy sprzedaży, a także czy sprzedający niezwłocznie zaoferowali usunięcie tych wad.

Powodowie wywodzili swoje roszczenie z przepisów o rękojmi za wady rzeczy sprzedanej. Instytucja rękojmi za wady - fizyczne i prawne - sprzedanej rzeczy jest samodzielną kategorią odpowiedzialności sprzedawcy, ukształtowaną surowiej, niż to wynika z ogólnych przepisów o skutkach nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika zawartych w art. 471 i n. k.c. Odpowiedzialność ta powstaje niezależnie od winy sprzedawcy, a także niezależnie od wykazania szkody wynikającego ze świadczenia rzeczy wadliwej. Wobec kategorycznego brzmienia art. 556 k.c. jest to także odpowiedzialność niezależna od wiedzy sprzedawcy o istnieniu wady, ponieważ podstępne działanie sprzedawcy, który wadę zataja, prowadzi jedynie do dalszego zaostrzenia zwykłej odpowiedzialności z tytułu rękojmi. Podstawową okolicznością uzasadniającą powstanie odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi jest istnienie wady rzeczy. Zgodnie z art. 556 § 1 k.c. 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 niezpełnym (rękojmia za wady fizyczne). Cytowany przepis w pierwszej kolejności wymienia wadę fizyczną sprzedanej rzeczy zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia rzeczy. Zmniejszenie wartości lub użyteczności rzeczy zachodzi zatem w każdym przypadku, gdy rzecz nie odpowiada celowi wyraźnie w umowie wskazanemu, a gdy takiej umowy nie było, jeżeli nie odpowiada celowi wynikającemu z okoliczności bądź też ze zwyczajnego przeznaczenia rzeczy. Wyliczone cechy kwalifikują rzecz jako dotkniętą wadą bez względu na rodzajową jej postać. O wadzie można

mówić także wtedy, gdy stan rzeczy będzie powodował zmniejszone doznania estetyczne kupującego, czy będzie posiadał niższe walory użytkowe (art. 556 § 1 k.c.).

Z analizy dowodów w postaci w szczególności faktur VAT i rachunków (k. 471-663), ogłoszenia w Internecie (k. 62-63), opinii biegłego sądowego (k. 715-720, 751-767, 831-833), a także zeznań świadków i przesłuchania pozwanych M. W. (1) (k. 431-433) i R. W. (1) (k. 433-434) wynika, że po nabyciu spornego budynku mieszkalnego w listopadzie 2007 r. i przed sprzedażą go powodom w czerwcu 2009 r. pozwani przeprowadzili metodą gospodarczą jego częściowy remont w postaci m.in. wymiany stolarki okiennej, wymiany pokrycia dachowego – ułożenia nowej dachówki karpiówki wraz z rurami spustowymi i nowymi rynnami, wykonania ocieplenia budynku z płyty styropianowej wzmocnionej siatką oraz otynkowaniu elewacji zewnętrznej i pomalowaniu jej na biało, wykonaniu nowych podjazdów i ścieżek wokół domu, wymianie instalacji elektrycznej, sanitarnej i grzewczej, ułożeniu płyt gipsowo-kartonowych na ścianach, ułożeniu paneli podłogowych oraz płytek ceramicznych na podłogach i ścianach w łazience. Koszt remontu budynku poniesiony przez pozwanych wyniósł ponad 98.000 zł.

Istotnym w rozpoznawanej sprawie było jednak, że jak wynika z opinii biegłego sądowego (k. 715-720, 751-767, 831-833) w trakcie w/w remontu nie wykonano podstawowej czynności, tj. dokładnego osuszenia budynku przed wykonaniem prac wykończeniowych (malarskich, tynkarskich), a także wykonania izolacji przeciwwilgociowych poziomych i pionowych, co spowodowało tzw. zamknięcie wilgoci wewnątrz murów i pomieszczeń. Na niezbędność wykonania prac osuszających i przeciwwilgociowych, w sytuacji podjęcia przez pozwanych decyzji o kompleksowym remoncie obiektu, wskazywał jego ówczesny stan techniczny oraz historia budynku. Z ustaleń Sądu wynikało, że sporna nieruchomość stanowiła poniemiecki (ponad 100 letni) jednokondygnacyjny budynek mieszkalny z użytkowym poddaszem. Dom został wybudowany z cegły, w przedwojennej technologii bez zastosowania zabezpieczeń przeciwwilgociowych w postaci tzw. izolacji poziomej i pionowej. Ponadto, nieruchomość położona była w bliskim sąsiedztwie rzeczki przepływającej przez D., co stwarzało ryzyko podtopień w sytuacji wysokiego poziomu wód oraz powodzi. Z ustaleń Sądu poczynionych na podstawie zeznań świadków H. B. (2) (k. 426-427), Z. P. (1) (k. 418-420) i S. G. (k. 242-243) wynikało nadto, że co najmniej trzykrotnie, tj. w latach 60-tych, 70-tych i ostatnio w 1997 r. dom był zalewany przez powódź. W czasie powodzi w 1997 r. dom mieszkalny został zalany wodami powodziowymi do wysokości co najmniej 1,5 m. W zalanym domu woda powodziowa utrzymywała się przez okres co najmniej kilku dni, a po jej ustąpieniu dom nie został gruntownie osuszony. Nie bez znaczenia dla stanu technicznego budynku i stopnia zawilgocenia w jego wnętrzu było także to, że od 2002 r. powyższa nieruchomość była niezamieszkała, a zatem także nieogrzewana w sezonach grzewczych. Mając na uwadze całokształt powyższych okoliczności, a także wnioski wynikające z opinii biegłego sądowego, Sąd uznał, że powodowie decydując się na remont obiektu w związku z przeznaczeniem go na cele mieszkaniowe, powinni byli wykonać przede wszystkim podstawową czynność, tj. dokładnie osuszyć budynek przed wykonaniem prac wykończeniowych (malarskich, tynkarskich), a także wykonać izolacje przeciwwilgociowe poziomych i pionowych, czego jednak - jak sami przyznali - nie uczynili. Na skutek tego, już po wprowadzeniu się powodów do spornego budynku mieszkalnego na ścianach wewnątrz budynku, pokrytych płytami gipsowo-kartonowymi, w wielu miejscach pojawiły się grzyby i pleśń, a w wilgotność była tak duża, że drewniane elementy wykończeniowe i drewniany kosz na bieliznę pokryły się zielonym nalotem pleśni, co wynika z dowodów w postaci zdjęć (k. 188, 234-238) i zeznań świadków oraz przesłuchań powodów. W przedpokoju, gdzie problem ten był szczególnie widoczny powodowie zdecydowali się na częściowy demontaż płyt gipsowo-kartonowych. Po wykonaniu tzw. odkrywki okazało się, że od wewnątrz płyty były mokre i czarne od grzybów i pleśni. W związku z utrzymującym się w powietrzu zapachem stęchlizny, powodowie aż do października 2009 r. wietrzyli dom, nie uzyskując jednak zadawalających efektów. W tym okresie z uwagi na wysoką wilgotność powietrza na wstawionych do domu meblach zaczęła pojawiać się pleśń, a ubrania i jedzenie pozostawione w domu stawały się wilgotne. Z opinii biegłego jednoznacznie wynikało przy tym, że stan techniczny budynku mieszkalnego, położonego w D. przy ul. (...), polegający na bardzo wysokim stopniu zawilgocenia z występującą pleśnią i zagrzybieniem, wynikał z błędów w wykonawstwie robót remontowych wykonanych przez pozwanych w 2008 r., a w szczególności z zaniechań w osuszeniu budynku przed przeprowadzeniem generalnego remontu oraz braku wykonania tzw. izolacji przeciwwilgociowych pionowych i poziomych. Z opinii biegłego sądowego oraz zeznań świadków i przesłuchania stron wynikało przy tym, co potwierdzają zasady doświadczenia życiowego, że budynek mieszkalny położony w D. przy ul.

(...), z uwagi na bardzo wysoki stopień zawilgocenia oraz występowanie pleśni i grzybów, po nabyciu go przez powodów nie nadawał się do zamieszkania. Podkreślić należało, że do spornego domu mieszkalnego powodowie przeprowadzili się z 4-letnią córką, a dalsze przebywanie w w/w budynku z uwagi na panujące w nim warunki, a w szczególności wysokie stężenie zarodników grzybów i pleśni mogły odbić się negatywnie na stanie zdrowia wszystkich domowników. Niewątpliwie zatem powyższe okoliczności zmniejszały użyteczność domu wynikający z jego przeznaczenia, a zatem stanowiły wadę fizyczną spornej nieruchomości.

Nie bez znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie był ponadto fakt, że w spornym budynku mieszkalnym, po zamieszkaniu w nim powodów, ujawniły się także inne wady. Z opinii biegłego wynika, że w budynku źle funkcjonowała, a wręcz nie było prawidłowej wentylacji. Wymieniona w trakcie remontu w 2008 r. stolarka okienna nie miała prawidłowo funkcjonujących nawietrzaków, co przyspieszyło proces rozwoju pleśni i grzybów. Nadto z opinii biegłego sądowego, a także dowodów w postaci ekspertyzy technicznej (k. 64-84), informacji i opinii kominiarskich (k. 85-88), zeznań świadków S. S. (1) (k. 240-241) i S. G. (k. 242-243) wynika, że w trakcie prac remontowych: 1) nieprawidłowo wykonano wymianę pokrycia dachowego, tj. widoczne były krzywizny połączeń wraz z miejscowym poderwaniem ułożonych dachówek, 2) pomieszczenie gospodarcze, w którym podłączono był kocioł centralnego ogrzewania na gaz nie spełniał warunków technicznych w postaci kubatury pomieszczenia wynoszącej co najmniej 8 m³, a także nie miał wentylacji nawiewno – wywiewnej, 3) źle zamocowano stolarkę okienną, tj. ościeżnicę wypełniono niestabilnym materiałem – styropianem ok. 20 cm, 4) nieprawidłowo ułożono panele podłogowe, tj. nie wykonano izolacji przeciwwilgociowych z folii oraz izolacji termicznej z pianki, 5) komin kominka nie był wyposażony we wkład ochronny z blachy żaroodpornej, brakowało w nim wentylacji nawiewno – wywiewnej i braku drzwiczek do wybierania sadzy. Orientacyjny koszt osuszenia budynku biegły sądowy wyliczył na około 40.000 zł. Wyliczenia wartość nie uwzględniało remontu zawilgoconej części parterowej w postaci: remontu podłóg na parterze, demontażu i ponownego montażu dwóch okien, uszczelnieniu zamontowanej stolarki przy ościeżnicach, rozkuciu i uszczelnieniu, remontu ścian przez zdemontowanie płyt gipsowo-kartonowych z ponownym otynkowaniem lub ułożeniem płyt i malowaniem, malowaniu całego parteru, szlifowaniu ścian i podłóg, sprawdzeniu instalacji elektrycznej poprzez ich pomiar i wymiany uszkodzonej części instalacji w wyniku prac demontażowych. Wartość tych prac, nie uwzględniając kosztów rozbiórki, biegły sądowy oszacował na około 17.000 zł. Łączna wartość w/w robót remontowych wynosiła zatem około 57.000 zł. Należało przy tym podkreślić, że powyższa wartość nie uwzględniała konieczności remontu dachu, który jak wynikało z opinii biegłego sądowego, także dotknięty był wadami. Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd uznał, że kupiony przez powodów dom jednorodzinny dotknięty był licznymi i kosztownymi w usunięciu wadami, co uzasadniało powstanie odpowiedzialności pozwanych jako sprzedawców z tytułu rękojmi jest istnienie wad rzeczy sprzedanej.

W ocenie Sądu, że nie można było zgodzić się z zarzutami pozwanych, że powodowie w związku z dokonywanymi oględzinami nieruchomości, wiedzieli o powyższych wadach w chwili zawierania umowy kupna – sprzedaży. Pozwani powołali się na art. 557 k.c., stosownie do którego sprzedawca nie zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy. Powyższy przepis odnosi się do przypadku wyłączenia rękojmi za wady, 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 ma służyć. Jednym z jej celów jest bowiem przywracanie ekwiwalentności świadczeń stron umowy sprzedaży, naruszonej wadliwością przedmiotu sprzedaży (por. Z. G., Komentarz do kodeksu cywilnego, Lex. Ciężar dowodu na okoliczność znajomości wady przez kupujących w chwili zawarcia umowy obciążał pozwanych jako sprzedawców domu. W trakcie postępowania pozwani nie wykazali, że powodowie nabywając od nich dom jednorodzinny wiedzieli o powyższych licznym i kosztownym wadach. Z przedłożonych przez pozwanych dowodów w postaci zdjęć (k. 201-210) i ogłoszenia o sprzedaży zamieszczonego w Internecie (k. 62-63) wynikało, że w dacie sprzedaży nieruchomość była prezentowana jako pięknie odrestaurowany stary dom, w którym pomimo zaawansowanego wieku budynku, przeprowadzono jednak generalny remont, w związku z czym dom nadawał się do natychmiastowego w nim zamieszkania. Niewątpliwie wprowadzało to w błąd nabywców co do faktycznego stanu budynku i sugerowało, że można w nim zamieszkać bezpośrednio po jej nabyciu. Bezspornym zaś był, że na powyższych zdjęciach i ofercie sprzedaży nie znalazły się informacje odnośnie wad budynku w postaci pleśniejących i zagrzybionych ścian, ciekącego i źle wyremontowanego

dachu, niespełniających wymogów technicznych kotłowni czy niesprawnej wentylacji i źle zamontowanych okien. Ponadto w trakcie prezentacji obiektu powodom przed zawarciem umowy kupna – sprzedaży z dnia 16 czerwca 2009 r. powyższe wady jeszcze wówczas się nie ujawniły. Jak wynika bowiem z przesłuchania powodów, dom w trakcie jego oględzin prezentował się bardzo atrakcyjnie, co potwierdzają także dowody w postaci zdjęć (k. 200-209), a pozwani zapewniali ich, że dom nadawał się wówczas do natychmiastowego zamieszkania, gdyż był po generalnym remoncie wykonanym przez fachowe firmy, a także został zakupiony oraz odrestaurowany dla córki, która jednak nie mogła w nim zamieszkać. Uznając za wiarygodne wyjaśnienia powodów odnośnie braku wiedzy, bądź nawet przypuszczeń co do panującej w domu wilgotności, w tym woni stęchlizny odczuwalnej w środku domu, Sąd miał na uwadze, że w trakcie wszystkich oględzin nieruchomości przed jej zakupem panowała ładna pogoda, a okna w budynku były pootwierane. Pozwani zapewnili ponadto powodów, że przepływająca w pobliżu rzeczka nie stanowiła zagrożenia powodziowego dla budynku, z uwagi na poszerzenie koryta rzeczki. Pozwani zaniechali jednak poinformować wówczas powodów o braku wykonania w trakcie remontu izolacji przeciwwilgociowych poziomych i pionowych, o czym powiadomili powodów dopiero w dniu 7 sierpnia 2009 r., tj. prawie dwa miesiące po sprzedaży domu. Nie uwzględniając zatem zarzutów pozwanych co do wiedzy powodów o powyższych wadach w chwili zawierania umowy kupna – sprzedaży, Sąd dodatkowo uznał, że powodowie jako kupujący nie byli obciążeni prawnym obowiązkiem czujności ani szczególnego badania rzeczy. Badanie rzeczy było bowiem uprawnieniem kupujących, a zatem nie mogły ich spotkać żadne ujemne skutki, że nie skorzystali z tego uprawnienia i przed nabyciem domu nie zlecili jego zbadania, np. w postaci wykonania ekspertyzy technicznej budynku. Biorąc powyższe pod uwagę, należało jednoznacznie stwierdzić, że w chwili zakupu powodowie nie wiedzieli, ani też, oceniając rozsądnie, nie powinni byli wiedzieć o wadach budynku.

Stwierdzenie istnienia wad sprzedanej rzeczy nie przesądzało, oczywiście, o zasadności roszczenia z tytułu rękojmi. W myśl bowiem art. 563 § 1 k.c. kupujący traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia, a w wypadku gdy zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności mógł ją wykryć. W powyższych wypadkach utrata uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy nie następuje mimo niezachowania terminów do zbadania rzeczy przez kupującego i do zawiadomienia sprzedawcy o wadach, jeżeli sprzedawca wadę podstępnie zataił albo zapewnił kupującego, że wady nie istnieją (art. 564 k.c.). Jak wynika z dowodów w postaci pisma powodów z 17 sierpnia 2009 r. wraz z dowodem nadania (k. 186-187), zawiadomienia z 24 sierpnia 2009 r. o wykryciu wad wraz z dowodem nadania (k. 97-100) i pisma powodów z 7 października 2009 r. wraz z oświadczeniami i dowodami nadania (k. 101-112) powodowie w miesięcznym terminie zawitym, niezwłocznie po wykryciu wad, zawiadamiali o nich pozwanych. Okoliczność ta nie była przez zresztą przez pozwanych w rozpoznawanej sprawie kwestionowana. Powodowie wprowadzili się bowiem do spornego domu pod koniec czerwca 2009 r., pierwsze wady obiektu ujawniły się kilak tygodni po przeprowadzce, a w pełni wiedzę o powyższych wadach powodowie uzyskali z ekspertyzy technicznej (k. 64-84) sporządzonej w dniu 20 września 2009 r. przez rzeczoznawcę budowlanego S. S. (1). Ponadto Sąd miał na uwadze, że w niniejszej sprawie pozwani zapewniali powodów, że wady nie istniały, co wynikało z twierdzeń pozwanych odnośnie generalnego remontu domu. Wyłączało to zaś utratę uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy nawet w sytuacji niezachowania terminów do zawiadomienia sprzedawcy o wadach, z uwagi na treść art. 564 k.c.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd uznał, że po stronie powodów zaktualizowało się uprawnienie zawarte w art. 560 § 1 k.c. Zgodnie z tymi przepisami, jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny. Jednakże kupujący nie może od umowy odstąpić, jeżeli sprzedawca niezwłocznie wymieni rzecz wadliwą na rzecz wolną od wad albo niezwłocznie wady usunie. Ograniczenie to nie ma zastosowania, jeżeli rzecz była już wymieniona przez sprzedawcę lub naprawiana, chyba że wady są nieistotne. Z powyższych przepisów wynikało, że jeżeli powodowie dążyli do odstąpienia od umowy, to pozwani jako sprzedawcy mogli to dążenie zniweczyć, niezwłocznie usuwając wadę. Z analizy akt sprawy wynika, że kilka dni po przeprowadzce przez powodów do kupionego domu padał obfity deszcz, w trakcie którego zaczął przeciekać dach w pomieszczeniach gospodarczych, a w kuchni zrobiła się plama na suficie. Powódka skontaktowała się wówczas telefonicznie z pozwanymi, którym zgłosiła wykrytą wadę informując ich o przeciekającym dachu i poprosiła o dane firmy, która go remontowała. Z przesłuchania powódki wynika, że pozwani odmówili wówczas niezwłocznego usunięcia powyższej wady argumentując, że to nie

jest już ich problem i nie przekazali wówczas powodce danych wykonawcy dachu i usłyszała od pozwanych, że. W związku z powyższym powódka J. S. zleciła wykonanie naprawy ciekącego dachu na swój koszt. Prace dekarские polegające na wymianie pokrycia dachowego wraz z deskami wykonał pod koniec lipca 2009 r. S. G., prowadzący zakład dekarско-blacharski. Poniesione z tego tytułu koszty objęte fakturą VAT nr (...) r. z dnia 1 sierpnia 2009 r. wyniosły **5.350 zł**. Wartość wykonanych wówczas robót wskazuje, że zgłoszenie dotyczyło nie drobnych usterek dachu, lecz poważnych i kosztownych w usunięciu wad związanych z nieprawidłowo wykonanym remontem dachu. Podkreślić przy tym należało, że powyższe wady nie zostały dotychczas w znacznej mierze usunięte, co wynika z opinii biegłego sądowego wskazującego na widoczne krzywizny połączenia dachu wraz z miejscowym poderwaniem ułożonych dachówek. W dalszej kolejności Sąd miał na uwadze, że od dekarza S. G. powodowie dowiedzieli się, iż kupiony przez nich dom był zalany przez powódź w 1997 r. i wówczas przez kilka dni stała w nim woda. Ponadto w lipcu 2009 r. powodowie zlecieli montaż anteny satelitarnej w kupionym budynku. W trakcie wykonywania prac instalacyjnych przewiercono ścianę i stwierdzono wówczas, że cegły są bardzo mocno nasiąknięte wodą. Z ustaleń faktycznych wynika, że w ciągu kilku kolejnych tygodni plamy zaciekowe pojawiły się na suficie i ścianach. Na ścianach wewnątrz budynku w wielu miejscach zaczęła zaś pojawiać się pleśń i grzyb, a drewniane elementy wykończeniowe i drewniany kosz na bieliznę zaczęły pokrywać się zielonym nalotem pleśni. W przedpokoju, gdzie problem ten był szczególnie widoczny powodowie zdecydowali się na częściowy demontaż płyt gipsowo-kartonowych. Po wykonaniu tzw. odkrywki okazało się, że od wewnątrz płyty były mokre i czarne od grzybów i pleśni. Na wstawionych do domu meblach zaczęła pojawiać się pleśń, a ubrania i jedzenie pozostawione w domu stawały się wilgotne. W związku z tym powodowie poprosili o konsultację znajomego z Niemiec – W. K., który przywiózł ze sobą urządzenia miernicze do mierzenia zawilgocenia. Badanie wykazało, że wilgoć była obecna na różnych częściach ścian, a w miejscach dokonanych odkrywek wskazywała maksymalną wartość licznika. O stwierdzonych wadach powodowie zawiadomili pozwanych, z którymi spotkali się w dniu 7 sierpnia 2009 r. Pozwani w trakcie spotkania zaproponowali powodom zakup urządzenia do osuszania ścian, przy czym strony miały ponieść po połowie koszty jego zakupu. W ocenie Sądu, reakcja pozwanych na zgłoszoną wadę budynku, tj. propozycja zakupu osuszacza do ścian była nieadekwatna do zaistniałej sytuacji i nie można jej było uznać za propozycję niezwłocznego usunięcia wady. Niewątpliwie usunięcie wady powinno nastąpić na koszt sprzedawcy, w analizowanym przypadku natomiast pozwani proponowali jedynie częściowe pokrycie kosztów zakupu urządzenia do osuszania. Ponadto „niezwłoczne” usunięcie wady w rozumieniu art. 560 § 1 k.c. oznacza naprawę rzeczy w krótkim czasie, którego ramy wyznaczają okoliczności konkretnego przypadku (wyrok SN z dnia 10 stycznia 2002 r., II KKN 564/99, Lex). W rozpoznawanej sprawie zaproponowana przez pozwanych metoda osuszania polegająca na wykonaniu ususzaniu budynku we własnym zakresie za pomocą urządzenia zakupionego w markecie, w świetle innych dowodów, w tym opinii biegłego sądowego, nie gwarantowała usunięcia wady, bądź też umożliwiałyby uzyskanie jedynie częściowych efektów, będąc przy tym metodą czasochłonną i długotrwałą, a zatem nie zapewniającą usunięcia wady, tj. osuszenia budynku w krótkim czasie i możliwości szybkiego w nim zamieszkania. W ocenie Sądu, także gotowość usunięcia wady sprzedanego domu jednorodzinnego wyrażona w piśmie pozwanych z 1 września 2009 r. nie czyniła zadość wymaganiu określonymu w art. 560 § 1 zd. 2 k.c. Z analizy treści tego pisma wynika bowiem, że w znacznej mierze stanowi on polemikę z powodami i próbę uchylecia się od odpowiedzialności. Pozwani argumentowali bowiem w nim w szczególności, że przed nabyciem domu powodowie szczegółowo go oglądali, a zatem wiedzieli co kupują, tym bardziej, że dom pochodził z okresu przedwojennego, a istnienie wad fizycznych nieruchomości według pozwanych było kwestią sporną i wątpliwą. W powyższym piśmie pozwani zaproponowali powodom wykonanie ekspertyzy z zakresu budownictwa w celu ustalenia zakresu ewentualnych wad i ich usunięcia. W ocenie Sądu powyższej propozycji także nie sposób uznać za niezwłoczną gotowość usunięcia wady sprzedanej rzeczy. W dacie jej składania powodowie oczekiwali bowiem już na wyniki ekspertyzy technicznej, którą na ich zlecenie wykonał S. S. (1). Ponadto Sąd miał na uwadze, że na zlecenie pozwanych ekspertyza techniczna sporządzona przez M. Z. została wykonana dopiero w dniu 10 kwietnia 2010 r., a zatem przeszło 8 miesięcy po zgłoszeniu wad przez powodów. Ujawnione wady domu niewątpliwie pomniejszały jego właściwości eksploatacyjne, a de facto uniemożliwiały zamieszkiwanie w domu w powyższym okresie. Ponadto wyliczona w niej wartość robót naprawczych wynosiła około 5.500 zł a zatem mniej niż 10% faktycznych kosztów niezbędnych do poniesienia w celu usunięcia wad budynku, nie licząc wad dachu. W związku z powyższym Sąd uznał, że pozwani jako sprzedawcy nie zniweczyli dążeń powodów do odstąpienia od umowy sprzedaży poprzez skuteczną i adekwatną do sytuacji ofertę niezwłocznego usunięcia wad. Analiza zgromadzonych w sprawie dowodów wskazuje, że w celu usunięcia wad powinny zostać podjęte

niezwłocznie kosztowne i rozległe prace remontowe połączone z wynajęciem specjalistycznej firmy osuszającej mury, a także związane z koniecznością demontażu płyt gipsowo-kartonowych pokrywających ściany i demontażu podłóg, a także prace ziemne związane z odkopaniem i zaizolowaniem fundamentów oraz naprawy dachu. Pozwani zaś nie zaproponowali powodom, że na swój koszt wykonają powyższe roboty remontowe.

Biorąc pod uwagę wskazane okoliczności, Sąd stwierdził, że po stronie powodów zaktualizowało się uprawnienie do odstąpienia do umowy sprzedaży z dnia 16 czerwca 2009 r. Wykonanie tego uprawnienia skutecznie nastąpiło poprzez złożenie przez powodów oświadczenia woli zawartego w piśmie z dnia 7 października 2009 r., doręczonego pozwanym listem poleconym w tym samym dniu (k. 101 i n). W związku z tym Sąd uznał, że na skutek skutecznego odstąpienia przez powodów od umowy sprzedaży z dnia 16 czerwca 2009 r. strony powinny sobie nawzajem zwrócić otrzymane świadczenia (k. 560 § 2 k.c.). Mając na uwadze, że cena zakupu prawa użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni 327 m² oraz prawa własności budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego położonego w D. przy ul. (...), dla których Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) wyniosła 320.000 zł, Sąd w tej części uwzględnił pozew i zasądził w/w kwotę od pozwanych na rzecz powodów jak w punkcie I wyroku.

Nadto Sąd miał na uwadze, że stosownie do art. 566 § 1 k.c. jeżeli z powodu wady fizycznej rzeczy sprzedanej kupujący odstępuje od umowy albo żąda obniżenia ceny, może on żądać naprawienia szkody poniesionej wskutek istnienia wady, chyba że szkoda jest następstwem okoliczności, za które sprzedawca nie ponosi odpowiedzialności. W ostatnim wypadku kupujący może żądać tylko naprawienia szkody, którą poniósł przez to, że zawarł umowę, nie wiedząc o istnieniu wady; w szczególności może żądać zwrotu kosztów zawarcia umowy, kosztów odebrania, przewozu, przechowania i ubezpieczenia rzeczy oraz zwrotu dokonanych nakładów w takim zakresie, w jakim nie odniósł korzyści z tych nakładów. W związku z treścią powyższych przepisów za w znacznej mierze uzasadnione Sąd uznał także zgłoszone przez powodów roszczenie odszkodowawcze. W trakcie postępowania powodowie przedłożyli dowody, z których wynika, że: 1) tytułem kosztów notarialnych w dniu 16 czerwca 2009 r., rep. A nr (...), ponieśli wydatki w kwocie 8.831 zł (k. 44-45), 2) tytułem prowizji za udzielenie kredytu ponieśli wydatki w kwocie 3.859,20 zł (k. 46), 3) tytułem naprawy dachu ponieśli wydatki w kwocie 5.350 zł (k. 59), 4) tytułem wynagrodzenia za ekspertyzę techniczną ponieśli wydatki w kwocie 732 zł (k. 58), 5) tytułem przeprowadzki z Niemiec do kupionego domu w D. ponieśli wydatki w kwocie 3.831,21 zł (= 850 euro x 4,5073 zł według średniego kursu na dzień 26 czerwca 2009 r., k. 61) i 6) tytułem zakupu mebli kuchennych pod wymiar ponieśli wydatki w kwocie 24.229,90 zł (= 5380 euro x 4,50 zł według średniego kursu na dzień 20 czerwca 2009 r., k. 60). Łącznie powyższe wydatki wyniosły 46.833,31 zł i jako dostatecznie wykazane, zasługiwały one w całości na uwzględnienie. Z uwagi na powyższe Sąd w punkcie I wyroku zasądził od pozwanych na rzecz powodów łącznie kwotę 366.833,31 zł (320.000 zł + 46.833,31 zł).

Rozstrzygnięcie co do odsetek Sąd wydał w oparciu o art. 481 k.c. i art. 455 k.c. i zasądził je zgodnie z żądaniem pozwu w punkcie I wyroku od w/w należności głównej od dnia wniesienia pozwu, tj. 16 sierpnia 2010 r. do dnia zapłaty, mając na względzie, że powodowie zgłosili pozwanym powyższe roszczenie jeszcze przed wytoczeniem powództwa.

Sąd oddalił w punkcie II wyroku powództwo odnośnie zasądzenia od pozwanych kwoty 8.784 zł tytułem kosztów ustanowienia pełnomocnika, albowiem powyższe roszczenie zostało rozliczone w punkcie III wyroku dotyczącym kosztów procesu. Ponadto Sąd oddalił w punkcie II wyroku powództwo odnośnie żądania zasądzenia od pozwanych kwoty 65.145,90 (357.004,70 zł tytułem całkowitego kosztu kredytu – 320.000 zł tytułem ceny domu – 3.859,20 zł tytułem prowizji bankowej za udzielenie kredytu) zgłoszonego jako całkowity koszt kredytu „(...)” zaciągniętego w dniu 12 czerwca 2009 r. Dokonując rozstrzygnięcia w tym zakresie Sąd uznał, że powodowie w dostatecznym stopniu wykazali, że tytułem ceny zapłacili pozwanym kwotę w łącznej kwocie 320.000 zł (32.000 zł zadatek + 288.000 zł kredyt mieszkaniowy), a także ponieśli wydatek w wysokości 3.859,20 zł tytułem prowizji bankowej, co zostało uwzględnione w punkcie I wyroku. W ocenie Sądu powodowie nie wykazali natomiast w dostatecznym stopniu, że w związku z koniecznością spłaty kredytu ponieśli wydatki w postaci odsetek w żądanej przez nich wysokości. Powołana zaś w treści pozwu kwota 357.004,70 zł wynikająca z treści umowy kredytowej (k. 46) stanowiła zaś jedynie szacunkowy całkowity koszt kredytu, który na przestrzeni 30 lat powodowie byliby zobowiązani zapłacić i nie

odzwierciedlała faktycznie poniesionych już przez powodów kosztów z tytułu odsetek w związku ze spłatą kredytu bankowego. Z uwagi na powyższe Sąd oddalił powództwo w tej części.

Podstawę orzeczenia o kosztach zawartego w punkcie III wyroku stanowił przepis art. 100 zdanie pierwsze k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań, koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Wyrażona w tym przepisie zasada kompensaty kosztów procesu znajduje zastosowanie w wypadku częściowego uwzględnienia żądań, co miało miejsce w sprawie będącej przedmiotem postępowania. Na koszty procesu poniesione przez powodów składały się: koszty zastępstwa procesowego w kwocie 7200 zł (na podstawie § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu - Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.), opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, a także opłata sądowa od wniosku o zabezpieczenie w kwocie 100 zł, natomiast na koszty pozwanych składały się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 7200 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa. W związku z tym, że powodowie wygrali sprawę w 83,22% powinni otrzymać zwrot kosztów w wysokości 6089,20 zł (= 83,22% x 7317 zł], zaś pozwani, których obrona okazała się skuteczna w 16,78%, powinni otrzymać zwrot kosztów w wysokości 1211,01 zł [= 16,78% x 7217zł]. Po potrąceniu obu kwot do zapłacenia na rzecz powodów pozostała zatem kwota 4878,19 zł [= 6.089,20 zł – 1211,01 zł].