Sygn. akt I A Ca 623/13

Sygn. akt I A Cz 1080/13

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 stycznia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Janusz Leszek Dubij
Sędziowie	:	SA Bogusław Dobrowolski (spr.) SO del. Elżbieta Siergiej
Protokolant	:	Iwona Aldona Zakrzewska

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2014 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa ***A. O.***

przeciwko ***D. P. i U. M.***

o zapłatę

na skutek apelacji ***powoda***

i zażalenia ***pozwanych***

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 18 czerwca 2013 r. sygn. akt I C 257/12

I. ***zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:***

1) ***zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 55.000 (pięćdziesiąt pięć tysięcy) zł z ustawowymi odsetkami od dnia 28 marca 2012 r. do dnia zapłaty;***

2) ***oddala powództwo w pozostałej części;***

3) ***zasądza od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;***

4) ***nakazuje pobrać od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Białymstoku kwotę 3.318 zł tytułem kosztów sądowych;***

II. ***oddala apelację i zażalenie w pozostałej części;***

III. ***zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 2.214 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.***

UZASADNIENIE

Powód A. O. wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych D. P. i U. M. kwoty 150.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanych solidarnie zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż pozwane zawarły z nim umowę sprzedaży nieruchomości położonej w G., zabudowaną budynkiem mieszkalnym. Cenę ustalono na 720.000 zł, w tym cenę budynku na kwotę 500.000 zł. W chwili gdy powód podejmował decyzję dotyczącą zakupu nieruchomości, pozwane zapewniały go o tym, iż stan techniczny budynku jest bardzo dobry i praktycznie nie wymaga on żadnych poważniejszych prac remontowych. Powód wraz ze swoją matką i bratem wprowadzili się do domu i okazało się, że z budynku wymontowany został piec centralnego ogrzewania wraz z instalacją, a pozostawiono jedynie instalacje węglowe, które w chwili uruchomienia spowodowało zadymienie całości domu. Po uruchomieniu kominka okazało się, że także on jest niesprawny i ma uszkodzony wkład. Po szczegółowym zapoznaniem się ze staniem technicznym budynku powód stwierdził, iż całość budynku jest spękana i dotyczyło to ścian działowych i nośnych, a próby ich usunięcia nie przyniosły efektu, bowiem ciągle pojawiają się nowe. Podczas użytkowania budynku na jaw wyszły też niesprawności instalacji hydraulicznej, w łazienkach poza zaciekami należało wymienić też odstającą glazurę, a w okresie wiosennym w całym budynku wyczuwalna była woń stęchlizny. Okazało się też, że sufity praktycznie we wszystkich pomieszczeniach przeciekają. W budynku źle wykonano obróbki blacharskie, co powodowało powstanie nieestetycznych zacieków. W całości źle też położono tynki zewnętrzne, które odstawały płatami, a w salonie źle poobsadzano okna, poruszające się w otworach okiennych. Powód wskazał, iż jego roszczenie dotyczy obniżenia ceny zakupu budynku, która w akcie notarialnym została określona na 500.000 zł. Jako podstawę prawną roszczenia o obniżenie ceny powód podał art. 560 § 3 kc.

Pozwane D. P. i U. M. wniosły o oddalenie powództwa. Podniosły, iż powód nie wykazał, by dotrzymał miesięcznego terminu zawiadomienia sprzedawcy o wadach. Pozwane o roszczeniu tym dowiedziały się dopiero z doręczonego im odpisu pozwu. Ich zdaniem niewiarygodne było, że wszystkie wymienione tam wady zostały przez powoda wykryte w miesiącu poprzedzającym dzień doręczenia pozwu. Wskazały, że przed zawarciem umowy powód wielokrotnie oglądał nieruchomość zarówno sam, jak i w obecności pracowników B. Giełdy Nieruchomości, jak również w obecności swego brata, który jest fachowcem w dziedzinie budownictwa. Miał więc wielokrotnie możliwość obejrzenia domu ze szczegółami, co też czynił. Ponadto miesiąc wcześniej strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży i już wówczas powód miał wszelkie informacje na temat stanu budynku i stan ten akceptował. Powodowi została też złożona propozycja, by stan budynku ocenił rzeczoznawca budowlany, jednakże odmówił polegając na zdaniu brata. Obaj szczegółowo oglądali nieruchomość, wchodzili na dach, otwierali okna i w całości akceptowali stan techniczny budynku. W związku z tym pozwane zaznaczyły, iż sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy. Zaprzeczały by zatajały jakiekolwiek wady budynku. Pozwane podnosiły też, iż rzetelnie informowały przed sprzedażą o stanie nieruchomości, a powód wielokrotnie i szczegółowo nieruchomość oglądał. Dotyczy to dachu, okien, elewacji zewnętrznej, obróbek blacharskich i ścian wewnętrznych. Stan ten oceniał jako zadowalający i dlatego przystąpił do umów – przedwstępnej i końcowej. Pozwane zaznaczyły tez, że piec gazowy został wcześniej wymontowany o czym powoda poinformowały i widział on ten piec jako niepodłączony.

Sąd Okręgowy w Białymstoku wyrokiem z dnia 18 czerwca 2013r., sygn. I C 257/12, powództwo oddalił i odstąpił od obciążania powoda kosztami procesu.

Zgodnie z ustaleniami faktycznymi tego Sądu w dniu 3 grudnia 2010 r. pozwane jako sprzedające zawarły w zwykłej formie pisemnej z powodem umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej we wsi G., przy ul. (...),

obręb(...) gmina S., województwo (...), składającej się z działki numer (...) o powierzchni 1.314 m^2 zabudowanej jednorodzinnym domem mieszkalnym, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Strony ustaliły cenę na 720.000 zł, przy czym na jej poczet powód uiścił zadatek w kwocie 5.000 zł. W § 7 umowy powód jako kupujący oświadczył też, że dokładnie obejrzał przedmiot umowy i nie wnosi żadnych zastrzeżeń. Następnie w dniu 7 stycznia 2011 r. strony zawarły już w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży na wyżej wskazanych warunkach. Cena budynku znajdującego się na nieruchomości została ustalona na kwotę 500.000 zł. Stawający do aktu oświadczyli, iż wydanie przedmiotu umowy wraz z wymeldowaniem z budynku mieszkalnego wszystkich osób nastąpi do dnia 28 lutego 2011 roku, a ustalona cena za przedmiot umowy objętej tym aktem odpowiada jego wartości rynkowej. W tym samym akcie powód oświadczył, iż ustanawia na rzecz swojej matki B. O. oraz na rzecz swojego brata J. O. dożywotnią osobistą służebność mieszkania polegającą na prawie bezpłatnego i dożywotniego zamieszkiwania na parterze budynku w pokoju od strony wschodniej z prawem użytkowania mniejszej kuchni i łazienki. Środki finansowe na zakup nieruchomości powód uzyskał z uprzedniej sprzedaży należącego do niego gospodarstwa rolnego. Dom wystawiony na sprzedaż przez pozwane został zaprojektowany i wzniesiony w połowie lat 90-tych na zlecenie nieżyjącego już J. P. – męża i ojca pozwanych. Strony transakcję zawarły za pośrednictwem agencji (...) Giełdy Nieruchomości.

Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa na okoliczność ustalenia stanu technicznego budynku, stanu budynku w chwili jego wydania powodowi przez pozwane, wad technicznych tego budynku, ewentualnej konieczności przeprowadzenia remontu generalnego w szczególności zadaszenia, wartości prac remontowych koniecznych do przeprowadzenia w budynku, różnicy wartości budynku wolnego od wad, a budynku z uwzględnieniem wad istniejących. Biegły stwierdził, iż w kuchni źle działa wentylacja grawitacyjna, a w kratce wentylacyjnej zamiast wyciągu jest nawiew; w salonie stwierdził pęknięty wkład kominkowy, nieuszczelnione okna od spodu, pękniętą ścianę przy drzwiach balkonowych, pękniętą ścianę zachodnią, wilgoć i pleśń na stykach ścian z sufitem; w WC niedziałającą wentylację grawitacyjną i osiadłą o 1 cm posadzkę w narożu. W kotłowni biegły stwierdził brak kratki, ale wskazał jednocześnie, że wentylacja działa. Wskazał on też, że w miejsce kotła gazowego zamontowany jest kocioł na paliwo stałe, przy czym zamiana kotła nastąpiła przed kupnem domu; temperatura na kotle w czasie oględzin wynosiła 35 – 37 stopni, choć winna sięgać 70 stopni; kratka ściekowa usytuowana w posadzce jest bez wody w syfonie i dlatego może się z niej wydzielać przykry zapach, okresowo zgodnie z opinią należy do niej wlewać wodę. W korytarzu biegły stwierdził na posadzce pęknięte w dwóch miejscach płytki ceramiczne, a na ścianie pod sufitem złuszczoną farbę emulsyjną; w pomieszczeniu gospodarczym widoczną rysę, pęknięcie na suficie oraz niedokładne szpachlowanie, a na ścianie rysę, pęknięcie poziome, zaś w nieotwieranym oknie fix pękniętą szybę na całej wysokości; w gabinecie widoczne na ścianie pęknięcie i rysę od parapetu okiennego do posadzki; w spiżarce – kuchni zapasowej wilgoć i pleśń w narożach ścian oraz złuszczoną farbę; w garażu pęknięcie pionowe ściany od posadzki do nadproża drzwiowego. W nieogrzewanym garażu przewód zasilający wodociągowy ułożony został tuż pod posadzką, zamarzł on w okresie zimowym skutkując brakiem dopływu wody. Powód wykuł bruzdę w posadzce na trasie przebiegu wodociągu, na rurę założył izolację piankową, a bruzdę wypełnił wełną mineralną. Zgodnie z zaleceniami biegłego takie zabezpieczenie termiczne należy wykonać na całej trasie przebiegu wodociągu w garażu. W klatce schodowej biegły stwierdził cienkie rysy poziome i pionowe na ścianach, zaś w ich górnym pasie – wilgoć; w sypialni pęknięcia na ścianie i suficie; w łazience rysy pionowe i poziome na glazurze, podobnie w pralni; w drugiej łazience cienkie rysy oraz wilgoć i zacieki na suficie; w drugiej sypialni poluzowane połączenia szprosów okna. Biegły wskazał, iż w balustradzie drewnianej nad parterem od strony południowej spróchniałe są dwa krzyżaki, dwa słupki i dwa poziome elementy dłuższe i dwa krótsze oraz pochwyt z deski – do wymiany. Zaznaczył jednocześnie, iż balustrada była od wielu lat niekonserwowana. W kilku miejscach konstrukcja drewniana wsporcza, podtrzymująca powierzchnie okapowe dachu, jest poluzowana. Z gniazda w elemencie pionowym wychodzi czop elementu poziomego. Obicia sidingiem odstają od ścian zewnętrznych tworząc szczeliny od 0,5 do 2,5 cm. Biegły stwierdził też brak izolacji pionowej na ścianach fundamentowych murowanych z bloczków betonowych. Na tarasie od strony południowej posadzka z polbruku nierównomiernie osiadła od 1 do 10 cm, zaś mur oporowy tarasu od strony wschodniej jest pęknięty. Na balkonie od strony południowej odpadły płytki klinkierowe. Na elewacji wschodniej odłupuje się tynk, na południowej są pęknięcia pionowe i pionowe, jak również kruszy się tynk akrylowy, podobnie na elewacji zachodniej.

Biegły oceniając wady techniczne budynku wskazał, iż widoczne rysy i pęknięcia na ścianach i sufitach najprawdopodobniej powstały m.in. w wyniku nierównomiernego osiadania gruntów. Przyczyny tego rodzaju uszkodzeń mogą być tak różne jak: niejednorodna budowa podłoża gruntowego, zmiana warunków gruntowo – wodnych, błędy w posadowieniu budynku, wpływ drgań dynamicznych wywołanych przez ciężkie pojazdy samochodowe. Rysy i pęknięcia nie zagrażają obecnie bezpieczeństwu budynku i zamieszkałych w nim ludzi, przy czym należy je likwidować przy malowaniu pomieszczeń stosując specjalne taśmy i szpachlówki. Występująca wilgoć na ścianach i sufitach w pomieszczeniach to skutek niewłaściwego ogrzewania. Zbyt niska temperatura w kotle nie pozwala prawidłowo ogrzać tak dużego domu. Konstrukcja drewniana dachu została wykonana zgodnie z projektem. Płaszczyzny połaci dachowych są równe, kalenica jest w linii prostej. Pod ciężarem własnym oraz obciążeniem śniegiem i parciem wiatru konstrukcja podlega dopuszczalnemu odkształceniu, przy czym wszystkie połączenia drewniane z czasem stają się luźniejsze. Praca elementów konstrukcyjnych dachu i drgania wywołane ruchem samochodowym spowodowały wysuwanie się czopów z gniazd w konstrukcji wsporczej podtrzymującej okapy dachu oraz powstanie szczeliny między ścianą, a obiciem okapów dachu sidingiem. Zdaniem biegłego, szczeliny te mogą pozostać lub można je zakryć listwami bądź kątownikami z sidingu. Stwierdzone usterki w posadzkach w terakoty oraz ich nierównomierne osiadanie powstały wskutek niewłaściwego przygotowania podłoża gruntowego. Także osiadanie podłoża utwardzonego polbrukiem wymaga naprawy, sprawdzenia wymagają natomiast przewody dymowe, zaś wentylację grawitacyjną trzeba usprawnić. Zgodnie z opinią, wykaz prac remontowych niezbędnych do przeprowadzenia w budynku obejmuje takie prace jak dokończenie ocieplenia przyłącza wodociągowego w garażu, remont balustrady drewnianej nad parterem od strony południowej, likwidacja luzów w konstrukcji drewnianej wsporczej powierzchni okapowej dachu i zabezpieczenie przed wysuwaniem się czopów z gniazda; naprawa polbruku na tarasie i naprawa tynków na elewacjach. Szacunkowo wyniesie to kwotę 8.000 zł. Dodatkowo w ramach remontów bieżących i konserwacji należy też przeprowadzić inne drobne prace jak uzupełnienie płytek klinkierowych na balkonie, zamocowanie i uszczelnienie podokienników PCV, uszczelnienie okien, regulacja okien i drzwi, wymiana pękniętych szyb i obejmuje to kwotę 4.000 zł. Zdaniem biegłego, stwierdzone usterki obniżają wartość tego budynku o 11 % w stosunku do wartości budynku bez wad. Najistotniejsze wady to pęknięcia i rysy na ścianach, suficie i posadzce, przy czym ich usunięcie jest trudne i ekonomicznie nieopłacalne. Nie zagrażają one bezpieczeństwu budynku i ludzi, ale negatywnie wpływają na estetykę domu i obniżają jego wartość. Biegły stwierdził też, że stan budynku w chwili jego wydania przez pozwane powodowi był taki sam jak obecnie, z wyjątkiem zawilgocenia ścian i sufitów oraz drobnych robót, które powód już wykonał, jak ocieplenie wodociągu w garażu, opiankowanie okien i malowanie kilku pomieszczeń.

Sąd Okręgowy uznał opinię sporządzoną przez biegłego jako opracowaną w sposób prawidłowy i rzetelny, w konsekwencji wiarygodną. Biegły przedstawił tok swego rozumowania w dochodzeniu do wniosków końcowych opinii. Jest specjalistą w swojej dziedzinie, posiada odpowiednią wiedzę i wieloletnie doświadczenie oraz wysokie kwalifikacje, a sporządzone przez siebie opinie sformułował na podstawie akt sprawy, a także oględzin nieruchomości oraz stosownej dokumentacji technicznej i geodezyjnej. Biegły wyraźnie odnosił się do kwestii związanych z jego specjalizacją nie wypowiadając się w sprawach szacowania nieruchomości bądź instalacji kominowych. Sąd Okręgowy w dalszej kolejności wskazał, że podstawą dochodzonego pozwem roszczenia są przepisy kodeksu cywilnego o rękojmi za wady fizyczne. Przytoczył treść art. 535 kc, art. 556 § 1 kc, art. 557 § 1 kc, art. 559 kc, art. 560 § 1 i 3 kc, art. 563 § 1, 2 i 3 kc oraz art. 564 kc. W ocenie Sądu Okręgowego powód przez dokonaniem zakupu nieruchomości miał pełną możliwość zapoznania się ze stanem technicznym nieruchomości, w tym domu jednorodzinnego. Zarówno on jak i jego brat T. O., zgodnie przyznali, iż co najmniej dwukrotnie oglądali wspomnianą nieruchomość mając do niej swobodny wstęp. Pomiędzy podpisaniem umowy przedwstępnej, a umowy przyrzeczonej minął blisko miesiąc, podczas którego powód również mógł żądać wszelkich potrzebnych mu informacji. Świadkowie T. G. i A. K. z agencji nieruchomości zgodnie opisali, że proponowali powodowi jako swemu klientowi zasięgnięcie opinii rzeczoznawcy, zwłaszcza, że wartość transakcji sięgała setek tysięcy złotych. W świetle opinii biegłego stan techniczny budynku – wraz ze stwierdzonymi w nim wadami technicznymi – w chwili jego wydania kupującemu był dokładnie taki sam jak w chwili sporządzania opinii, z wyjątkiem już przeprowadzonych przez powoda prac remontowych. Powód nie musiał więc opierać się na ocenie własnej bądź brata, inżyniera mechanika, lecz miał pełną możliwość zapytania o

zdanie profesjonalisty. Wszystkie wady techniczne budynku – z wyjątkiem zbyt płytko umieszczonej w garażu rury wodociągowej – mogły zostać wykryte przez takiego właśnie profesjonalistę jeszcze przed podpisaniem umowy z dnia 7 stycznia 2011 roku. Nie oznacza to jednak, że Sąd Okręgowy podzielił stanowisko pozwanych, zgodnie z którym skoro powód mógł zbadać stan techniczny nieruchomości, to wszystkie wady technicznej budynku powinny być mu znane, co zwalniałoby sprzedawców od odpowiedzialności z tytułu rękojmi w myśl art. 557 § 1 kc.

Następnie Sąd Okręgowy zauważył, iż decydującym kryterium przyjęcia istnienia wady rzeczy, zmniejszającej jej wartość lub użyteczność dla kupującego jest wada powodująca niemożność korzystania z rzeczy przez nabywcę zgodnie z przeznaczeniem. W takim zaś rozumieniu tej kwestii sama rysa na ścianie budynku, dla osoby niebędącej fachowcem w dziedzinie budowlanej, nie musi oznaczać wady konstrukcyjnej i osiadania budynku czy innej wady powodującej niemożność korzystania z tego budynku zgodnie z przeznaczeniem. Może, na przykład, oznaczać pękanie tynku obniżające tylko wygląd estetyczny budynku. Dla zwolnienia zaś sprzedawcy od odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady nie wystarczy, że kupujący mógł przy dołożeniu należytej staranności wadę zauważyć. Sprzedawca bowiem odpowiada także za wady jawne, jeśli nie były kupującemu znane. Kupujący nie ma obowiązku badania rzeczy, chyba że zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte. To oznacza, że kupujący, mając oczywiście prawo zbadania nabytej rzeczy, nie jest obciążony prawnym obowiązkiem czujności ani szczególnego badania rzeczy. Z tego wynika, że skoro badanie rzeczy jest uprawnieniem kupującego, to nie mogą go spotkać żadne ujemne skutki, w razie gdyby z uprawnienia zbadania rzeczy nie skorzystał. Wiedza nabywcy o wadzie, w świetle art. 557 § 1 kc, nie zwalnia sprzedawcy od odpowiedzialności z rękojmi - gdy nabywca nie zauważył wady w chwili zawarcia umowy na skutek własnego niedbalstwa. W przepisach kodeksu cywilnego brak jest uzależnienia odpowiedzialności z tytułu rękojmi sprzedaży od tego, czy wada ma charakter jawny. Dla zwolnienia sprzedawcy od odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady nie wystarczy, że kupujący mógł - przy dołożeniu należytej staranności - wadę zauważyć. Sprzedawca bowiem odpowiada także za wady jawne, jeśli nie były kupującemu znane. W art. 354 kc mieści się również obowiązek lojalności sprzedawcy wobec kupującego, który winien w szczególności przejawiać się w przedstawieniu drugiej stronie, niebędącej fachowcem w danej dziedzinie, rzeczywistego stanu sprzedawanej rzeczy.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy stwierdził, że pozwane nie mogą zwolnić się z odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy tylko dlatego, że powód nie dochował należytej staranności podczas oględzin nieruchomości i nie wykrył wad, nawet jeśli nie pozostawały one trudne do zauważenia. Jeżeli rzecz sprzedana ma wady kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. Stosownie do przepisu art. 6 kc ciężar udowodnienia tego spoczywa na kupującym, który z faktu istnienia wady wywodzi dla siebie skutki prawne.

Zdaniem Sądu Okręgowego uprawnienie do dochodzenia przez kupującego roszczeń z tytułu rękojmi nie ogranicza się tylko do tych sytuacji, gdy przedmiotem umowy sprzedaży są rzeczy nowe. Odpowiedzialność sprzedawcy za wady fizyczne rzeczy sprzedanej odnosi się także do rzeczy używanych. Nie obejmuje ona jednak odpowiedzialności za takie zmniejszenie wartości lub użyteczności rzeczy, które jest normalnym następstwem jej prawidłowego używania. Nie ma podstaw do przyjmowania odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady rzeczy związane z upływem jej używania. Nawet najbardziej prawidłowa eksploatacja rzeczy zawsze zmniejsza jej wartość i użyteczność. Kupujący w odniesieniu do rzeczy używanych ma tego świadomość, czego wyrazem jest ekwiwalent w niższej cenie. Powinien on mieć także świadomość, wdając się w tego typu transakcje, granic ryzyka, jakie towarzyszą nabyciu rzeczy używanej. Z drugiej jednak strony z faktu, iż przedmiotem transakcji jest rzecz używana trudno wnosić, by nabywca miał orientować się w jej wadach, zwłaszcza że co do zasady nie jest on obciążony prawnym obowiązkiem czujności oraz szczególnego badania rzeczy. Ciężar dowodu na okoliczność znajomości wady przez kupującego w chwili zawarcia umowy obciąża sprzedawcę. Ułatwienia dowodowe dla sprzedawcy pojawiają się wprawdzie w sytuacji sprzedania określonej rzeczy jako niepełnowartościowej, ale aby sprzedawca ze wspomnianego ułatwienia mógł skorzystać, wada rzeczy musi być wyraźnie oznaczona w momencie dokonywania czynności. W ocenie Sądu Okręgowego nie sposób przyjąć, by z samego faktu obniżenia ceny za nieruchomość przez pozwane wynikała świadomość powoda o jej wadach, nawet jeśli transakcja nie dotyczyła domu nowego, lecz użytkowanego już od ponad 10 lat. Rzecz „przeceniona" będzie powodowała odpowiedzialność sprzedawcy sięgającą tak daleko, jak daleko zaniedba on obowiązek wskazania wady

decydującej o niepełnej wartości towaru, jak i w sytuacji gdy zgłoszone w ramach rękojmi roszczenie dotyczy innej wady niż wskazana przez sprzedawcę.

Sąd Okręgowy podkreślił, iż dom mieszkalny będący przedmiotem umowy z dnia 7 stycznia 2011 r. miał wady fizyczne, co wynika z treści opinii biegłego. Część z nich powstała w toku normalnej eksploatacji budynku położonego przy ruchliwej drodze, a część wad spowodował sam powód niedostatecznie ogrzewając budynek. Niemniej jednak co najmniej część dałoby się zakwalifikować jako wady istotne, uniemożliwiające normalne korzystanie z rzeczy, przede wszystkim zbyt płytko umieszczoną rurę wodociągową, zamarzającą w okresie zimowym i skutecznie odcinającą dopływ wody do domu, niewłaściwie przygotowanym podłożem pod posadzkami, skutkującym pękaniem terakoty, a nawet obniżeniem poziomu posadzki w jednym z pomieszczeń. Powód zdołał te wady udowodnić i wykazał też przesłankę odpowiedzialności pozwanych z tytułu rękojmi za wady rzeczy. Jednak wykazanie tej jednej przesłanki nie jest wystarczające by skutecznie realizować przewidziane w art. 560 kc roszczenie obniżenia ceny. Do tego potrzebne jest jeszcze zawiadomienie sprzedawcy o stwierdzonych wadach w terminie miesiąca od jej wykrycia, o czym stanowi art. 563 § 1 kc. W myśl § 3 tego przepisu do zachowania terminów zawiadomienia o wadach rzeczy sprzedanej wystarczy wysłanie przed upływem tych terminów listu poleconego. Powód zaniechał uczynienia zadość temu obowiązkowi, a przynajmniej nie wykazał, by termin ten faktycznie zachował. Wspominał on, podobnie jak zawnioskowani przez niego świadkowie, jedynie o telefonach wykonywanych do pozwanych w związku z problemami z domem pojawiającymi się po przeprowadzce. Spotkało się to z kategorycznym zaprzeczeniem pozwanych i to na powodzie spoczywał ciężar dowodu. Zarzut pozwanych w tej części okazał się uzasadniony i sprawiał, że nie może być uwzględnione tak sformułowane roszczenie. Art. 566 § 1 kc jest przepisem kolizyjnym, dopuszczającym w razie odstąpienia od umowy lub żądania obniżenia ceny z tytułu rękojmi za wady fizyczne odpowiedzialność odszkodowawczą na zasadach ogólnych, przewidzianych w art. 471 kc. Innymi słowy, brak odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady sprzedanej rzeczy nie oznacza jeszcze – co do zasady przynajmniej – braku odpowiedzialności kontaktowej.

W konkluzji Sąd Okręgowy stwierdził, iż roszczenie sformułowane przez powoda w pozwie w takim kształcie podlegało oddaleniu.

O kosztach orzekł na podstawie art. 102 kpc odstępując od obciążania nimi powoda, mimo jego przegranej. Sąd ten miał bowiem na uwadze, iż obecnie znajduje się on w trudnej sytuacji materialnej, utrzymuje się z renty, a dodatkową przesłanką pozostaje też jego stan zdrowia.

Apelację od tego wyroku wniósł powód. Zaskarżył go w części, to jest do kwoty 67.000 zł i zarzucił Sądowi Okręgowemu:

1) naruszenie prawa materialnego a mianowicie:

- art. 564 kc poprzez jego nie zastosowanie w sprawie, pomimo tego, iż z zebranego w sprawie materiału dowodowego niezbicie wynika, iż pozwane wielokrotnie przed nabyciem nieruchomości przez powoda zapewniały go, że dom nie ma żadnych wad, jest komfortowy, wymaga jedynie odświeżenia, a nadto podstępnie nie ujawniły powodowi informacji dotyczących wad budynku,

- art. 563 § 1 kc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie,

2) naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść wyroku a mianowicie art. 233 § 1 kpc poprzez dowolną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego w szczególności zeznań świadków: T. O., A. K., T. G., G. F., a także zeznań stron, treści odpowiedzi na pozew, z których wynika, iż pozwane wielokrotnie zapewniały powoda o tym, iż dom nie posiada wad, a nadto podstępnie zataiły wady, nie informując o nich powoda,

3) sprzeczność istotnych ustaleń z zebranym w sprawie materiałem dowodowym polegająca na ustaleniu, iż powoda w terminie miesięcznym od wykrycia wad nie informowała pozwanych o ich wykryciu,

Na podstawie tych zarzutów powód domagał się:

1) zmiany zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwoty 67.000 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty,

2) zasądzenia solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za II instancję.

Z kolei pozwane zaskarżyły zażaleniem zawarte wyroku Sądu Okręgowego rozstrzygnięcie o kosztach procesu. Zarzuciły temu Sądowi naruszenie:

- art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 kpc poprzez brak zastosowania w sprawie i nie orzeczenie o obciążeniu powoda koniecznością zwrotu kosztów postępowania w tym w szczególności kosztów zastępstwa procesowego, w sytuacji, gdy odmowa zastosowania tych przepisów przez sąd może nastąpić jedynie wyjątkowo, w wypadkach szczególnie uzasadnionych, a w niniejszej sprawie taka sytuacja nie wystąpiła;

- art. 102 kpc poprzez błędną wykładnię i bezpodstawne przyjęcie, że sytuacja materialna powoda uzasadnia odstąpienie od obciążania go kosztami procesu, bez uwzględnienia w tym zakresie sytuacji majątkowej pozwanych;

- § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu - poprzez brak przyznania stronie pozwanej, która wygrała proces, kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, podczas gdy pozwane muszą uiścić te koszty na rzecz swojego pełnomocnika, mimo braku środków na ten cel w swoim majątku.

Na podstawie tych zarzutów pozwane wniosły o zmianę zaskarżonego postanowienia i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kosztów zastępstwa procesowego - według norm przepisanych oraz o zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania zażaleniowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego - według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda częściowo zasługuje na uwzględnienie.

Przedmiotem niniejszej sprawy jest roszczenie powoda o obniżenie ceny z powodu wad sprzedanej mu przez pozwane nieruchomości budynkowej. Podstawy swego żądania powód, reprezentowany przez fachowego pełnomocnika, upatrywał w art. 560 § 3 kc. Przytoczenie tej podstawy prawnej, choć nie jest obligatoryjne, to jednak pośrednio określa okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie pozwu (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 1999r., I CKN 252/98 - OSNC 1999/9/152).

Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, iż Sąd I instancji ostatecznie uznał, że dom mieszkalny będący przedmiotem umowy, miał wady fizyczne i wynikało to z opinii biegłego z zakresu budownictwa. W tym zakresie powód udowodnił swe twierdzenia i tym samym wykazał przesłankę odpowiedzialności pozwanych z tytułu rękojmi za wady rzeczy, skutkującą możliwością zrealizowania na podstawie art. 560 kc roszczenia o obniżenie ceny. W ocenie tego Sądu przeszkodą do uwzględnienia powództwa było zaniechanie przez powoda wykazania zachowania przewidzianego w art. 563 § 3 kc warunku zawiadomienia sprzedawczyń o stwierdzonych wadach w terminie miesiąca od ich wykrycia.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Okręgowego co do wykazania przez powoda przesłanek odpowiedzialności pozwanych z tytułu rękojmi za wady budynku mieszkalnego i przyjmuje w tym zakresie zawarte w uzasadnieniu wyroku ustalenia faktyczne i wnioski za własne, natomiast nie zgadza się z tym Sądem w kwestii negatywnych dla powoda skutków zaniechania przewidzianego w art. 563 § 3 kc zawiadomienia pozwanych o wadach budynku w terminie miesięcznym od ich wykrycia uznając, że nie uwzględnia ono podniesionych trafnie w apelacji, a

wynikających z materiału dowodowego, okoliczności o których mowa w art. 564 kc, wskazujących na niewłaściwe postępowanie pozwanych związanych z poinformowaniem powoda o wadach budynku.

W literaturze przedmiotu przyjmuje się, iż wyłączenie przepisów o rękojmi następuje tylko wtedy, jeżeli kupujący pozytywnie wie o wadzie. Faktu tego nie domniemywa się, a przeprowadzenie dowodu ciąży na sprzedawcy. Sprzedawca będzie odpowiadał z tytułu rękojmi także wówczas, jeżeli odebrana przez kupującego rzecz ma wadę, którą można było wykryć przy dołożeniu zwykłej uwagi (System prawa cywilnego- tom III część 2, Wrocław 1976, str. 122). Z kolei wadami fizycznymi budynku są wszelkie wady zmniejszające jego wartość bądź zmniejszające jego użyteczność techniczną, np. wady fundamentów, ścian nośnych, stropów, dachu oraz schodów służących do komunikacji między poziomami. Zmniejszenie użyteczności technicznej polega na obniżeniu standardów bezpieczeństwa wynikających z przepisów, projektu, określonych w umowie sprzedaży lub wynikających z różnicy między faktycznym wykonaniem a zapewnieniem sprzedawcy (J.J. Z., B. P.: Odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne budynku, PiP (...), str. 67-68).

Z zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego, w szczególności z opinii biegłego z zakresu budownictwa E. W., wynika iż sprzedany powodowi budynek mieszkalny miał wady fizyczne. Dotyczy to głównie rysów i pęknięć ścian, sufitu i posadzek; usunięcie tych wad jest trudne i ekonomicznie nieopłacalne (k. 245, 283). Opinia ta wprawdzie została przez stronę pozwaną zakwestionowana, jednak nie została przez nią skutecznie podważona ponieważ nie został w sprawie przeprowadzony odpowiedni dowód uwzględniający wiadomości specjalne (art. 278 kpc), z którego wynikałyby odmienne wnioski. Mając to na uwadze oraz przedstawione wyżej poglądy literatury należało w niniejszej sprawie przyjąć, iż zgromadzony w sprawie materiał dowodowy dawał podstawy do przyjęcia odpowiedzialności pozwanych z tytułu rękojmi za wady na podstawie 560 § 1 i 3 w zw. z art. 556 § 1 kc.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego powód w apelacji trafnie zarzucił Sądowi I instancji naruszenie art. 564 kc poprzez jego niezastosowanie. Na wstępie tego zagadnienia należy przypomnieć, iż sąd II instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008r., III CZP 49/07- OSNC 2008/6/55). Oznacza to, że obowiązkiem Sądu Apelacyjnego w niniejszej sprawie jest zastosować te przepisy prawa materialnego, które nie zostały wzięte pod uwagę w postępowaniu pierwszo-instancyjnym, choć powinny stanowić podstawę prawną ostatecznego rozstrzygnięcia. Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wprawdzie przytoczył treść art. 564 kc, lecz nie odniósł go do zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Powód w trakcie procesu konsekwentnie wskazywał na szereg wad, w tym spękania budynku (np. k. 4, 37, 292). W apelacji słusznie przytoczył zawarte już w odpowiedzi na pozew kategoryczne zaprzeczenie strony pozwanej, iż sprzedany dom posiadał wady zgłaszane przez nabywcę (k. 39 odw.). Istotne w sprawie też jest i to, że pozwana U. M. składając wyjaśnienia w charakterze strony stwierdziła, iż przy sprzedaży nieruchomości zapewniła powoda jedynie o konieczności „odświeżenia", „pomalowania" domu (k. 293). Z kolei biegły E. W. wyjaśnił, iż wady ujawnione w tym domu polegające na spękaniu ścian w zasadzie nie dadzą się już usunąć ponieważ w przyszłości będą nadal się pojawiać mimo ich zamaskowania. Ponadto nie wszystkie dało się zauważyć w trakcie jego pierwszych oględzin nieruchomości przez biegłego, a część z nich została ujawniona na skutek powiększenia zdjęć (k. 283). Zdaniem Sądu Apelacyjnego o te okoliczności należy uzupełnić podstawę faktyczną końcowego rozstrzygnięcia niniejszej sprawy ponieważ mają one istotne dla niej znaczenie. Wynika z nich, iż pozwane nie poinformowały powoda o charakterze pęknięć ścian budynku, a w szczególności o tym, że nie jest możliwe ich usunięcie.

Na gruncie w/w art. 564 kc przewidującego możliwość nieuwzględnienia utraty uprawnień z tytułu rękojmi mimo niezachowania terminów do zbadania rzeczy przez kupującego i do zawiadomienia sprzedawcy o wadach przyjmuje się, iż zakwalifikowanie zachowania sprzedawcy jako podstępnego pozwala sam fakt, że wiedząc o istnieniu wady, nie poinformował o niej pozostającego w nieświadomości sprzedającego. Zrównane z takim zachowaniem zostało udzielenie kupującemu zapewnienie o niewadliwości rzeczy, przy czym sprzedawca może działać zarówno w złej wierze (tzn. zapewniać kłamliwie, znając wadliwość), jak i w dobrej wierze. Przepis art. 564 kc ma na celu przede wszystkim

ochronę kupującego, a nie tylko sankcjonowanie zachowań sprzedawcy (Komentarz do art. 564 kc - System Prawniczy LexisNexis; wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 2 lutego 2012r., I ACa 1394/11- Lex nr 1127069).

Sąd Apelacyjny mając powyższe na uwadze doszedł do wniosku, iż Sąd I instancji oddalając powództwo z powodu uchybienia przez nabywcę miesięcznego terminu przewidzianego w art. 563 §1 kc niezasadnie pominął i nie zastosował w niniejszej sprawie art. 564 kc. Na podstawie podanych wyżej okoliczności należy przyjąć, iż pozwane mając świadomość istnienia licznych spękań ścian domu nie poinformowały w odpowiedni sposób powoda o niemożności ich usunięcia. Pozwane nie usprawiedliwia w tym względzie oświadczenie powoda zawarte w umowie przedwstępnej z dnia 3 grudnia 2012r. o tym, że dokładnie obejrzał przedmiot sprzedaży i nie wnosi żadnych zastrzeżeń (k. 41 odw.) bądź propozycja zbadania budynku rzeczoznawcę budowlanego. Jak już o tym była wyżej mowa wyłączenie przepisów o rękojmi następuje wówczas gdy nabywca pozytywnie wie o wadzie. Pozwane w niniejszej sprawie nie dowiodły, zgodnie z art. 6 kc, iż powód w chwili sprzedaży miał świadomość niemożności trwałego usunięcia spękań ścian. Przyjąć więc należy, iż pozwane, jako wieloletnie użytkowniczki budynku miały wiedzę o istnieniu tych wad i w związku z tym w chwili sprzedaży powinny poinformować o nich nabywcę. Zaniechanie tego skutkuje zakwalifikowaniem takiego zachowania jako podstępnego zatajenia tych wad. Z drugiej strony wskazywanie powodowi przy sprzedaży tylko na konieczność „odświeżenia" bądź „odmalowania" domu pozwala także zakwalifikować takie postępowanie jako zapewnienie, że wady polegające na niemożności usunięcia spękań nie występują.

Z powyższych względów Sąd Apelacyjny uznał, iż w niniejszej sprawie powinien mieć zastosowanie art. 564 kc i dlatego zawarty w apelacji powoda zarzut naruszenia przez Sąd I instancji tego przepisu był uzasadniony.

Zgodnie z art. 560 § 1 § 3 kc jeżeli rzecz sprzedana ma wady kupujący może, między innymi, żądać obniżenia ceny w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. Uprawnienie z rękojmi dotyczące obniżenia ceny odnosi się do ceny rzeczywiście przez strony umówionej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 1997r., III CKN 29/96 - OSP 1997/7-8/144). Sąd I instancji powołując się na opinię biegłego ustalił, iż stwierdzone wady, obniżają wartość budynku o 11% w stosunku do wartości budynku bez wad. Według biegłego odnosi się to do rysów i pęknięć ścian, sufitu i posadzek (k. 245). Biegły też ustalił wartość prac remontowych i konserwacji budynku, które wynoszą łącznie 12.000 zł (k. 245). Sąd Apelacyjny za wiarygodne uznał twierdzenia strony pozwanej, iż w trakcie negocjacji stron koszt ten został uwzględniony przy ustaleniu końcowej ceny. Koszt ten bowiem obejmuje usunięcie drobnych usterek, które powinny były być znane powodowi w chwili sprzedaży nieruchomości. Nie sposób je ponadto uznać za wady budynku w rozumieniu art. 566 § 1 kc ponieważ nie dotyczą jego złożonej konstrukcji (J.J. Zięty i B. Pawlak, jw., str. 67).

Dlatego Sąd Apelacyjny doszedł do wniosku, iż powództwo było zasadne do równowartości 11% wartości budynku, którą strony w umowie sprzedaży określiły na kwotę 500.000 zł (k. 15). Dlatego na podstawie w/w art. 560 § 1 i 3 kc podlegała zasądzeniu kwota 55.000 zł. Odsetki od tej kwoty, zgodnie z art. 481 § 1 w zw. z 455 kc zasądzono od następnego dnia od dnia doręczenia pozwanym odpisu pozwu.

Reasumując, Sąd Apelacyjny uznając apelację powoda za częściowo uzasadnioną na podstawie art. 386 p. 1 kpc orzekł jak w pkt I sentencji, a na podstawie art. 385 kpc jak w pkt II.

Sąd Apelacyjny uwzględnił także częściowo zażalenie pozwanych na rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego o kosztach procesu. Z uwagi na to, że powód w postępowaniu pierwszo-instancyjnym wygrał sprawę w około 33 % to na podstawie art. 100 zd. 1 kpc w zw. § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013r.,poz. 490) zasądzeniu podlegała od niego solidarnie na rzecz pozwanych kwota 1.200 zł. Zgodzić się przy tym należy ze skarżącymi, iż sytuacja powoda, który nabył nieruchomość za znaczne środki pieniężne, nie jest aż tak trudna by uniemożliwiała mu uiszczenia należnych im kosztów procesu. Z kolei w postępowaniu apelacyjnym powód wygrał sprawę w 82 % i w związku z tym zasądzić należało solidarnie od pozwanych na jego rzecz na podstawie art. 100 zd. 1 w zw. z art. 108 § 1 kpc oraz § 6 pkt 6 i § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności

adwokackie oraz zasad ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013r., poz. 461). Wreszcie o należnych kosztach na rzecz Skarbu Państwa od pozwanych, jako stron, które częściowo przegrały sprawę, postanowiono zgodnie z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. nr 167, poz. 1398 ze zm.).