

Sygn. akt I ACa 1042/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Jakub Rusiński
Sędziowie:	SA Małgorzata Zwierzyńska SO del. Rafał Terlecki (spr.)
Protokolant:	sekretarz sądowy Agata Karczewska

po rozpoznaniu w dniu 19 kwietnia 2016 roku w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa W. W. i M. W.

przeciwko I. K. i T. K.

o zapłatę

na skutek apelacji stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Elblągu

z dnia 27 marca 2015 roku, sygn. akt I C 19/14

I. oddala apelację powodów;

II. oddala apelację pozwanych;

III. odstępuje od obciążania powodów kosztami opłaty od apelacji, od których byli zwolnieni.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt I ACa 1042/15

UZASADNIENIE

Powodowie W. W. (2) i M. W. domagali się zasądzenia od pozwanych I. K. i T. K. solidarnie kwoty 124.659,20 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 5 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty w związku z odstąpieniem przez nich od umowy sprzedaży z 23 sierpnia 2013 r. z uwagi na wadę ukrytą nabytej nieruchomości.

Pozwani wniesli o oddalenie powództwa w całości.

Wyrokiem z dnia 27 marca 2015 r. Sąd Okręgowy w Elblągu zasądził od pozwanych I. K. i T. K. na rzecz powodów W. W. i M. W. solidarnie kwoty po 58.591,60 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 5 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty, z jednoczesnym zobowiązaniem powodów do przeniesienia na rzecz pozwanej I. K. udziałów do 1/2 części oraz na rzecz pozwanego T. K. udziałów do 1/2 części w:

- prawie własności lokalu mieszkalnego numer (...), położonego na poddaszu budynku w M. przy ulicy (...), składającego się z czterech pokoi, kuchni i łazienki, o łącznej powierzchni użytkowej 56,50 m², objętego księgą wieczystą numer (...) wraz ze związanym z własnością tego lokalu udziałem do 18/100 w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą numer (...)/,
- prawie własności lokalu niemieszkalnego – garażu numer (...), położonego w budynku w M., składającego się z jednego pomieszczenia o powierzchni 20,90 m², objętego księgą wieczystą numer (...) wraz ze związanym z własnością tego lokalu udziałem do 18/100 w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą numer (...)/,
- prawie własności niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer (...) o powierzchni 0,0461 ha położonej w M., objętej księgą wieczystą numer (...);

W pozostałej części Sąd Okręgowy oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił, że I. K. i T. K. pozostawali w związku małżeńskim, w którym obowiązywał ich ustrój rozdzielności majątkowej. Byli oni współwłaścicielami w udziałach po 1/2 części w:

- prawie własności lokalu mieszkalnego numer (...), położonego na poddaszu budynku w M. przy ulicy (...), składającego się z czterech pokoi, kuchni i łazienki, o łącznej powierzchni użytkowej 56,50 m², objętego księgą wieczystą numer (...), z którego własnością związany był udział do 18/100 w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą numer (...)/,
- prawie własności lokalu niemieszkalnego – garażu numer (...), położonego w budynku w M., składającego się z jednego pomieszczenia o powierzchni 20,90 m², objętego księgą wieczystą numer (...), z którego własnością związany był udział do 18/100 w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą numer (...)/,
- prawie własności niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer (...) o powierzchni 0,0461 ha położonej w M., objętej księgą wieczystą numer (...).

W dniu 1 lutego 2013 r. A. B., właściciel mieszkania numer (...) w budynku przy ulicy (...) w M., zawiadomił Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w E., iż w związku z korzystaniem z komina dymowego przy rozpalaniu w piecu centralnego ogrzewania przez właścicieli lokalu numer (...), w jego mieszkaniu wydobywał się dym.

Po wszczęciu postępowania w sprawie nieprawidłowości w użytkowaniu przewodów kominowych w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w M., decyzją numer (...) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w E. nakazał I. i T. małżonkom K. usunięcie w terminie do dnia 31 maja 2013 r. stwierdzonych nieprawidłowości w użytkowaniu lokalu numer (...) poprzez:

- usunięcie pieca węglowego w piwnicy i przeniesienie go do mieszkania numer (...),
- z uwagi na realne zagrożenie dalszego rozszczelniania się komina dymowego użytkowanego przez właścicieli lokalu numer (...), natychmiastowe wyłączenie komina z dalszej eksploatacji do czasu usunięcia przyczyn powstałego zagrożenia,

- wykonanie odprowadzania spalin szczelnym na całej długości przewodem stalowym żaroodpornym o średnicy \varnothing 50 nad dach,

- wykonanie w pomieszczeniu z piecem prawidłowej wentylacji grawitacyjnej nawiewno – wywiewnej, z kratkami o wymiarach 14 x 20 cm.

Odpis powyższej decyzji doręczono I. K. w dniu 19 kwietnia 2013 r. Podstawą wydania decyzji była tu między innymi prywatna ekspertyza techniczna i opinia kominiarska sporządzona na zlecenie A. B. przez posiadającego uprawnienia budowlane T. W., z której wynikało, że kominy w budynku przy ul. (...) w M. wykonane zostały z cegły pełnej. Do przewodów dymowych wprowadzono rury stalowe żaroodporne wyprowadzone nad dach. Rury nie były na całej długości przewodów i nie były podłączone do czopuchów, na pewnych wysokościach były przerwane, co powodowało przedostawanie się dymu w przestrzeń pomiędzy rurami, a murowanymi ściankami kominów, co dotyczyło pieca zasilającego w ciepło lokal numer (...).

Na skutek odwołania I. i T. małżonków K., (...) Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w O. decyzją z 13 czerwca 2013 r. uchylił decyzję Nr (...) i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji, nie przesadzając, iż nie występowało realne zagrożenie dalszego rozszczelniania się komina dymowego użytkowanego przez właścicieli lokalu numer (...).

I. i T. małżonkowie K. zlecili G. G., pośrednikowi w zakresie obrotu nieruchomościami, sprzedaż nieruchomości położonych w M. przy ulicy (...), których byli współwłaścicielami. W ofercie sprzedaży lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w M. zaznaczono między innymi, że mieszkanie było bezczynszowe, z ogrzewaniem etażowym. Małżonkowie K. poinformowali G. G. o toczącym się przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego w E. postępowaniem administracyjnym i okazali jej uchyloną decyzję Nr (...).

Ofertą sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w M. zainteresowali się W. W. (3) i M. W.. Dokonali oni oględzin mieszkania numer (...) oraz pozostałych oferowanych do sprzedaży nieruchomości. W tym czasie mieszkanie nie było zajmowane przez małżonków K., którzy wyprowadzili się do wybudowanego w pobliżu domu jednorodzinnego. Podczas oględzin lokalu przez W. W. i M. W. nie było tam uruchamiane ogrzewanie etażowe.

W dniu 1 lipca 2013 r. I. i T. małżonkowie K. zawarli z W. W. i M. W. w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną sprzedaży, na mocy której zobowiązali się zawrzeć umowę sprzedaży swoich udziałów po 1/2 części w nieruchomościach położonych w M. przy ul. (...), w terminie do dnia 31 sierpnia 2013 r. W. W. (3) i M. W. oświadczyli wówczas, iż znany był im stan techniczny nabywanego lokalu mieszkalnego oraz garażu i że w pełni go akceptowali. Za sporządzenie aktu notarialnego, kupujący zapłacili notariuszowi 836,40 zł brutto.

W celu wykazania w postępowaniu administracyjnym prowadzonym przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w E., iż nie zachodziły podstawy do wyłączenia z dalszej eksploatacji komina dymowego użytkowanego przez właścicieli lokalu numer (...), w lipcu 2013 r. I. i T. małżonkowie K. zlecili J. S., posiadającemu uprawnienia budowlane do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w zakresie instalacji sanitarnych i sieci centralnego ogrzewania, sporządzenie stosownej opinii technicznej.

W pisemnej ekspertyzie z 15 lipca 2013 r. J. S. zawarł między innymi ustalenie, że:

- przewód dymowy kotła w piwnicy (lokal nr (...)) i punkt weterynaryjny był szczelny,
- brak było technicznego uzasadnienia do przeniesienia kotła z piwnicy budynku do lokalu mieszkalnego numer (...),
- zastosowany kocioł węglowy o mocy 36 kW był za duży i należało go wymienić na kocioł mniejszy o mocy do 20 kW, co zlikwidowałoby konieczność wymiany wkładu żaroodpornego na wkład o większej średnicy.

Po otrzymaniu ekspertyzy, w dniu 30 lipca 2013 r. małżonkowie K. złożyli jej egzemplarz Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego w E..

W sierpniu 2013 r. małżonkowie K. zlecieli kominiarzowi G. M. dokonanie inspekcji przewodów kominowych w budynku przy ul. (...) i zbadania prawidłowości podłączenia do nich kotła węglowego, służącego do ogrzania lokalu numer (...). G. M. stwierdził nieprawidłowości w tym zakresie, zagrażające bezpieczeństwu dla życia i zdrowia ludzi, o których poinformował małżonków K..

W dniu 20 lipca 2013 r. W. W. (3) zawarła związek małżeński z M. W. i przybrała nazwisko W..

W dniu 23 sierpnia 2013 r. I. i T. małżonkowie K. sprzedali W. i M. małżonkom W. do ich majątku wspólnego swoje udziały po 1/2 części w:

- prawie własności lokalu mieszkalnego numer (...), położonego na poddaszu budynku w M. przy ulicy (...), składającego się z czterech pokoi, kuchni i łazienki, o łącznej powierzchni użytkowej 56,50 m², objętego księgą wieczystą numer (...), z którego własnością związany był udział do 18/100 w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą numer (...)/, za łączną cenę 95.000 zł (po 47.500 zł za udział),
- prawie własności lokalu niemieszkalnego – garażu numer (...), położonego w budynku w M., składającego się z jednego pomieszczenia o powierzchni 20,90 m², objętego księgą wieczystą numer (...), z którego własnością związany był udział do 18/100 w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą numer (...)/, za łączną cenę 5.000 zł (po 2.500 zł za udział),
- prawie własności niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer (...) o powierzchni 0,0461 ha położonej w M., objętej księgą wieczystą numer (...), za łączną cenę 10.000 zł (po 5.000 zł za udział).

Z ceny sprzedaży wynoszącej łącznie kwotę 110.000 zł, małżonkowie W. zapłacili 55.000 zł przed podpisaniem umowy przedwstępnej sprzedaży, a co do reszty ceny zobowiązali się ją uiścić do dnia 30 sierpnia 2013 r. Wydanie przedmiotowych nieruchomości nastąpić miało po zapłaceniu całej ceny sprzedaży, w terminie do 30 sierpnia 2013 r.

Kupujący ponownie oświadczyli w umowie, iż znany był im stan techniczny nabywanego lokalu mieszkalnego oraz garażu.

W związku ze sporządzeniem umowy sprzedaży nieruchomości notariusz pobrał od małżonków W.: 2.200 zł tytułem podatku od czynności cywilnoprawnych, 500 zł tytułem taksy notarialnej, 140 zł za wydanie wypisów aktu notarialnego, 147,20 zł tytułem podatku od towarów i usług, 760 zł tytułem opłaty sądowej za wpis w księgach wieczystych (łącznie 3.747,20 zł).

Przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości, małżonkowie K., jak również G. G. nie poinformowali małżonków W., że w toczącym się przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego w E. postępowaniu administracyjnym badana była kwestia szczelności komina dymowego użytkowanego dla potrzeb ogrzania lokalu numer (...) i istnienia podstaw do wyłączenia go z dalszej eksploatacji, nie okazali im uchylonej decyzji Nr (...), nie zapoznali ich z prywatną ekspertyzą J. S.. Nie doszło także wówczas do rozpalenia w kotle węglowym służącym do ogrzania lokalu numer (...). Małżonkowie K. poinformowali jedynie małżonków W. o konieczności wymiany kotła węglowego, na piec o mniejszej mocy. W tym zakresie wspólnie uzgodnili, że małżonkowie W. zamówią odpowiedni kocioł, który miał służyć do ogrzania lokalu numer (...) oraz znajdującej się w tym budynku lecznicy weterynaryjnej wykorzystywanej przez T. K., a kosztami zakupu podzielił się po równo. T. K. zaproponował również, że do czasu wymiany pieca, on lub jego żona będą w nim rozpalać.

Do 30 sierpnia 2013 r. małżonkowie W. uiścili małżonkom K. brakującą część ceny za sprzedane nieruchomości.

W dniu 4 września 2013 r. strony ponownie spotkały się u notariusza. I. K. przedłożyła wówczas małżonkom W. do podpisu przygotowany wcześniej projekt pełnomocnictwa. W obecności notariusza małżonkowie W. podpisali ten dokument, z którego wynikało, iż upoważniają I. K. i T. K. do reprezentowania i występowania w ich imieniu przed urzędami i Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego w E. oraz Wojewódzkim Inspektorem Nadzoru Budowlanego w O. w sprawie prowadzonego postępowania administracyjnego dotyczącego decyzji Nr (...) z 16 kwietnia 2013 r. i decyzji Nr (...) z 16 kwietnia 2013 r. oraz decyzji (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w O. nr P. (...).91.2013 04.DP i P. (...).93.2013 04.DP. Udzielając pełnomocnictwa, małżonkowie W. pozostawali w przekonaniu, iż wskazane postępowanie administracyjne dotyczyło wymiany kotła węglowego.

W dniu 5 września 2013 r. małżonkowie W. zamieszkali w lokalu numer (...) przy ul. (...) w M.. W dniu 11 września 2013 r., po tym jak I. K. rozpałała w piecu, zjawiała się E. B. informując, że z uwagi na wydobywający się dym w jej mieszkaniu z przewodu kominowego, obowiązywał zakaz korzystania z pieca. W odpowiedzi, I. K. przekonywała W. W., iż takiego zakazu nie było, a toczące się postępowanie administracyjne dotyczyło jedynie wymiany kotła.

Przez kilka kolejnych dni I. K. przychodziła i nadal rozpałała w piecu celem dostarczenia ciepła do lokalu numer (...). W celu przekonania małżonków W., iż nie występowały problemy z przewodem kominowym, małżonkowie K. zlecieli Spółdzielni Pracy Usług (...) w G. sporządzenie stosownej opinii, której egzemplarz opatrzony datą 13 września 2013 r. im przekazali. W opinii tej stwierdzono między innymi, że przewód od CO węglowego był drożny i szczelny i nadawał się do użytku.

Po dostarczeniu zamówionego kotła węglowego, kiedy przystąpiono do jego montażu na początku października 2013 r., A. B. sprzeciwił się wykonaniu prac. Wezwani zostali funkcjonariusze policji i straży gminnej. Nie doszło wówczas do zamontowania nowego pieca, a stary został odłączony od przewodu kominowego. Od tego momentu nie rozpałano już w piecu i nie ogrzewano mieszkania numer (...) za pomocą centralnego ogrzewania.

W dniu 16 listopada 2013 r. małżonkowie W. wyprowadzili się z lokalu numer (...) przy ul. (...) w M. do wynajętego w E. przy ul. (...) mieszkania. Umowę najmu zawarli na okres od 15 września 2013 r. do 30 kwietnia 2014 r., zobowiązując się płacić miesięczny czynsz w wysokości 600 zł. Za wynajem tego lokalu zapłacili co najmniej 1.400 zł.

W związku z przeprowadzkami do M. z B. oraz z M. do E., małżonkowie W. ponieśli wydatek w kwocie co najmniej 1.200 zł.

Pismem z dnia 20 listopada 2013 r. W. i M. małżonkowie W. zawiadomili małżonków K., że zakupione nieruchomości posiadały następujące wady:

- lokalu mieszkalnego numer (...) nie można było ogrzewać, z uwagi na nieuszczelnienie kanałów kominowych, których nie można było usunąć wobec braku zgody właścicieli lokalu mieszkalnego należącego do E. i A. B. oraz zakwestionowanie legalności instalacji pieca zlokalizowanego w piwnicy, a ogrzewającego lokal numer (...),
- nieruchomość składającą się z działki gruntu numer (...) obciążona była służebnością przejazdu.

W związku z wymienionymi wadami małżonkowie W. złożyli oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży z 23 sierpnia 2013 r. oraz zażądali od małżonków K. zwrotu uiszczonych kwot i naprawienia wyrządzonej szkody poprzez zapłatę łącznie kwoty 17.023, 20 zł, zakreślając im na to termin 10 dni.

W dacie 23 sierpnia 2013 r. lokal mieszkalny numer (...) przy ul. (...) w M. pozbawiony był możliwości ogrzewania go za pomocą istniejącej instalacji centralnego ogrzewania. Korzystanie z tego ogrzewania stwarzało niebezpieczeństwo dla życia i zdrowia mieszkańców tego lokalu i budynku.

Nieruchomość składająca się z działki numer (...) o powierzchni 0,0461 ha, położona w M., objęta księgą wieczystą numer (...), nie była obciążona służebnością gruntową.

W związku ze stwierdzeniem nieodpowiedniego stanu technicznego przewodów kominowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. (...) w M., prawomocną decyzją Nr (...) z dnia 27 czerwca 2014 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w E. nakazał członkom tej wspólnoty mieszkaniowej wykonanie między innymi następujących prac remontowych:

- piec w piwnicy ogrzewający lokal numer (...) i lecznicę weterynaryjną należało podłączyć do komina o wymiarach 0,40 x 140 cm, po zamontowaniu brakującego wkładu żaroodpornego, który był doprowadzony do pokoju lokatora mieszkania numer (...) (30 cm nad podłogą), gdzie nastąpiło rozszczelnienie przewodu kominowego,
- należało zamontować wkład ze stali żaroodpornej dopasowując jego średnicę do odpowiedniego typu pieca,
- należało wykonać brakującą wentylację nawiewną w piwnicy o wymiarach 14 x 20 cm,
- należało uzupełnić kratkę wentylacyjną w kominie w piwnicy,
- elementy drewniane na poddaszu przy kominie (deski, krokwie) należało obić blachą na odległości 25 cm,
- należało uszczelnić komin, przewód dymowy oraz rozszczelnienie w lokalu numer (...) pomiędzy stropem parteru i piwnic.

Nakazane prace nie zostały dotychczas wykonane.

Przechodząc do merytorycznej oceny powództwa Sąd Okręgowy zważył, że powództwo oparte zostało na treści art. 494 k.c. w zw. z art. 560 § 1 k.c. oraz art. 566 § 1 k.c., w brzmieniu obowiązującym do dnia 25 grudnia 2014 r. (w zw. z art. 51 ustawy z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta Dz.U. z 2014 r. poz. 827). Należało w sprawie ustalić, czy przedmiot umowy sprzedaży z 23 sierpnia 2013 r. posiadał wady, jakiego rodzaju i czy powodowie o nich wiedzieli w dacie zawarcia umowy oraz czy dochowali oni aktów staranności określonych w art. 563 § 1 k.c., czy też pomimo ich niezachowania, nie utracili uprawnień z tytułu rękojmi, z uwagi na to, że sprzedający podstępnie zataili wady albo zapewnili ich, że wady nie istnieją (art. 564 k.c.)

Z opinii biegłego z zakresu budownictwa A. S. wynikało, że w dacie 23 sierpnia 2013 r. lokal mieszkalny numer (...) przy ul. (...) w M. pozbawiony był możliwości ogrzewania go za pomocą istniejącej instalacji centralnego ogrzewania, a korzystanie z tego ogrzewania stwarzało niebezpieczeństwo dla życia i zdrowia mieszkańców tego lokalu, jak i mieszkańców budynku. Do zaprezentowanych wniosków biegły doszedł po dokonaniu oględzin instalacji grzewczej służącej do ogrzania lokalu numer (...) i po zapoznaniu się z szeregiem prywatnych ekspertyz sporządzonych na potrzeby prowadzonego postępowania administracyjnego przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w E.. Według biegłego, komin, do którego podłączony był piec ogrzewający lokal numer (...), był nieszczelny na wysokości stropu nad piwnicą. Z uwagi na to, że nie było ciągłości wkładu kominowego, nie można było korzystać z tego komina, z powodu zagrożenia dla zdrowia lub życia ludzi. W celu doprowadzenia przewodu do stanu przydatnego do użytkowania wystarczyło „uciąglić” wkład, uzupełnić brakujący odcinek do wysokości czopucha, zamontować dwa trójniki, czopuch, drzwiczki i odkraplacz. Jak wyjaśnił przy tym biegły, zakres robót został określony przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w E. w decyzji Nr (...) z dnia 27 czerwca 2014 r. Opinię tę Sąd Okręgowy uwzględnił w całości i w konsekwencji wyprowadził wniosek, że lokal numer (...) pozbawiany był możliwości ogrzewania go za pomocą istniejącej tam instalacji centralnego ogrzewania.

W ofercie sprzedaży lokalu zwarta była informacja, że lokal numer (...) ogrzewany był za pomocą ogrzewania etażowego. Oczywiście było również, że w przypadku lokalu mieszkalnego informacja ta miała istotne znaczenie dla powodów, zainteresowanych jego kupnem. Brak oferowanego ogrzewania uznał więc Sąd Okręgowy za wadę, która zmniejszała użyteczność lokalu numer (...) ze względu na cel wynikający z jego przeznaczenia, tj. całorocznego zaspokajania tam potrzeb mieszkaniowych przez kupujących (art. 556 § 1 k.c.).

Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne zeznania powodów w zakresie w jakim utrzymywali, iż nie wiedzieli o tej wadzie w chwili zawarcia umowy. Sąd zważył, że nie sposób przyjąć by racjonalnie postępujący kupujący lokal mieszkalny, nie zwróciłby uwagi na informację co do braku możliwości bezpiecznego rozpalenia w piecu służącym do ogrzania nabywanego lokalu. Nawet jeżeli informacja ta nie znalazłoby odzwierciedlenia w cenie zakupu nieruchomości, to i tak przed zawarciem umowy czynione byłyby ustalenia co do możliwości i kosztów naprawy instalacji grzewczej lub zapewnienia lokalowi alternatywnego źródła zaopatrzenia w ciepło, a o takim zachowaniu powodów nie informowali nawet pozwani.

Jako niewiarygodne Sąd Okręgowy uznał zeznania pozwanych, iż powodowie przed zawarciem umowy sprzedaży posiadali wiedzę, iż prowadzone przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w E. postępowanie dotyczyło nieodpowiedniego stanu technicznego przewodów kominowych, do których podłączony był piec ogrzewający lokal numer (...). Relacji tej nie potwierdził żaden z przesłuchanych świadków. G. G. zeznała, że miała ona wrażenie, iż powodowie wiedzieli o uchylonej decyzji Nr (...) z 16 kwietnia 2013 r., bo było dużo rozmów na ten temat. Na umowie przedwstępnej strony poruszały temat wymiany pieca, lecz nie przypominała sobie żeby mówiła im o problemie z kominem. Świadek nie pamiętała, czy strony rozmawiały o toczącym się postępowaniu administracyjnym. T. K. miał też zaproponować, że do czasu wymiany pieca, ktoś z nich będzie w nim rozpalał i że jakoś się za to policzą. Z zeznań tych nie można było wywnioskować, że powodom przekazana została informacja na temat stanu przewodów kominowych i nakazanego wcześniej decyzją Nr (...) natychmiastowego wyłączenia komina z dalszej eksploatacji. Świadek jako profesjonalista w zakresie pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, po zapoznaniu się z decyzją Nr (...), nawet wówczas uchyloną, musiała zdawać sobie sprawę z tego, że postępowanie administracyjne nie dotyczyło tylko kwestii wymiany pieca, ale również możliwości korzystania z niego i tym samym zapewnienia sprzedawanemu lokalowi dostępu do ciepła. Przekazanie tak istotnych informacji powodom musiałyby zostać odnotowane w pamięci świadka, skoro kwestia ta zapewne miałaby wpływ na podjęcie przez nich decyzji co do zakupu nieruchomości. Stanowisko to było tym bardziej uzasadnione, że świadek B. B., która jako notariusz była obecna przy sporządzeniu umowy przedwstępnej sprzedaży i umowy sprzedaży, zeznała, że w jej obecności strony nie rozmawiały na temat stanu technicznego lokalu, ogrzewania, czy prowadzonego postępowania administracyjnego. Jedyne co było poruszane przez I. K. przy zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży, to kwestia wymiany pieca. Pozwana wspomniała wówczas, że była decyzja, aby dokonać wymiany pieca. Sąd zważył, że gdyby pozwana przekazała powodom także informację co do nieszczelności przewodów kominowych, to rozmowy nie ograniczyłyby się tylko do kwestii wymiany pieca, ale również dotyczyłyby prac związanych z przewodami kominowymi. Nie uzgadniano by tylko zakupu pieca, ale także co zrobić żeby zapewnić przewodom szczelność i móc bezpiecznie rozpalać w piecu. Nielogiczne byłyby wtedy rozmowy dotyczące tylko i wyłącznie zakupu i wymiany pieca. W zakresie tym Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę, że dopiero po prawie dwóch tygodniach od zawarcia umowy sprzedaży, pozwani zwrócili się do powodów o udzielenie im pełnomocnictwa do reprezentowania w postępowaniu administracyjnym. Zasady doświadczenia życiowego podpowiadały natomiast, że gdyby powodowie już wcześniej posiadali wiedzę o rzeczywistym przedmiocie postępowania administracyjnego i wymienionych w treści pełnomocnictwa decyzjach, to już podczas wizyty u notariusza w dniu 23 sierpnia 2013 r. udzieliliby pozwany stosownego pełnomocnictwa.

Z zeznań powódki wynikało, że po raz pierwszy dowiedzieli się o nieszczelności przewodów kominowych i zakazie palenia w piecu dostarczającym ciepło do lokalu numer (...), w dniu 11 września 2013 r., kiedy poinformowała ją o tym E. B.. Wtedy już powodowie byli w stanie zapoznać się z przedmiotem prowadzonego postępowania administracyjnego i skonfrontować informacje przekazane im przez właściciela lokalu numer (...), z tym co twierdziła pozwana. Informacja o nieszczelności przewodu kominowego i wydobywającym się w mieszkaniu numer (...) tlenku węgla, powinna była uzmysłwić powodom, że bez wyjaśnienia tej kwestii nie powinno się rozpalać w piecu, gdyż mogło to stanowić zagrożenie dla zdrowia i życia mieszkańców lokalu numer (...). Nawet okazanie im opinii nr (...) sporządzonej przez Spółdzielnię Pracy Usług (...) w G. nie zwalniało ich od obowiązku poczynienia w tym zakresie stosownych ustaleń. Ostatecznie o tym, że lokal numer (...) pozbawiony był ogrzewania etażowego powodowie dowiedzieli się na początku października 2013 r., kiedy to nie doszło do zamontowania nowego pieca, a stary odłączony został od przewodu kominowego. Najpóźniej od tego momentu, powodowie obowiązani byli w myśl art. 563 § 1 k.c. w ciągu miesiąca zawiadomić pozwanych o wykryciu wady. Terminu tego nie dochowali, gdyż oświadczenie

w tym przedmiocie sformułowali dopiero w dniu 20 listopada 2013 r. Powodowie nie utracili jednak uprawnień z tytułu rękojmi w związku z niezawiadomieniem sprzedawców o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia, gdyż zostały w sprawie spełnione przesłanki z art. 564 k.c., zgodnie z którym 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.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy dostarczył danych pozwalających przyjąć, że pozwani wiedzieli o istnieniu wady przed sprzedażą nieruchomości. Zнали oni treść ekspertyzy technicznej i opinii kominiarskiej sporządzonej przez T. W.. Zнали treść decyzji Nr (...). Nawet jeżeli nie zgadzali się z treścią ekspertyzy, a decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w E. została uchylona w dniu 13 czerwca 2013 r., to i tak treść decyzji (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego nie wskazywała, że przyczyną uchylecia decyzji Nr (...) było stwierdzenie, iż komin dymowy był w należytym stanie technicznym. Jak wynikało z zeznań świadka J. S., pozwani zlecili mu sporządzenie prywatnej ekspertyzy, gdyż potrzebowali zapewnić sobie źródło ciepła dla mieszkania i punktu weterynaryjnego. Świadek G. M. zeznał z kolei, że na zlecenie pozwanych dokonywał oględzin instalacji zasilającej w ciepło lokal numer (...) i lecznicę weterynaryjną w sierpniu 2013 r. Poinformował on pozwanych, że stwierdził nieprawidłowości w zakresie podłączenia kotła węglowego do przewodów kominowych i konieczność wymiany rury odprowadzającej spaliny, które zagrażały bezpieczeństwu dla życia i zdrowia ludzi. Świadek wskazał jakie według niego prace należało tam wykonać, aby doprowadzić przewody kominowe do właściwego stanu technicznego, które pokrywały się z tym co wskazał w opinii biegły z zakresu budownictwa A. S.. Przed zawarciem umowy sprzedaży, pozwani byli zatem zorientowani co do stanu technicznego przewodu kominowego i prac jakie tam należało wykonać, aby zapewnić możliwość bezpiecznego korzystania z pieca dostarczającego ciepło także do lokalu numer (...). Nawet, jeżeli po sporządzeniu w lipcu 2013 r. ekspertyzy przez J. S., pozwani pozostawali w przekonaniu, iż przewód dymowy, do którego podłączony był kocioł węglowy, był szczelny, to i tak po oględzinach i ustaleniach G. M. z sierpnia 2013 r., nie mogli już posiadać takiego przekonania.

Pozwani nie poinformowali powodów o istnieniu wady. Uznać można było, że wręcz zataili tę informację przed nimi, nie okazując im dokumentów z postępowania administracyjnego, prywatnych ekspertyz sporządzonych na potrzeby tego postępowania oraz nie informując o ustaleniach i zaleceniach poczynionych przez G. M.. Jako przejaw zamiaru pozwanych, aby powodowie nie dowiedzieli się o istnieniu wady uznać można było także ich zachowanie polegające na zaoferowaniu się, iż będą rozpałać w piecu do czasu jego wymiany oraz reprezentowanie powodów w toczącym się postępowaniu administracyjnym, chociaż i tak pomimo sprzedaży lokalu numer (...) T. K. był nadal jego uczestnikiem, jako właściciel znajdującej się tam lecznicy weterynaryjnej.

Powyższe okoliczności skutkowały przyjęciem przez Sąd Okręgowy, że pozwani podstępnie zataili istnienie wady, gdyż wiedząc o jej istnieniu, nie poinformował o niej powodów i podejmowali zachowania, które miały utrudnić wykrycie wady.

Nie uwzględnił natomiast Sąd Okręgowy stanowiska powodów, że nabyta przez nich nieruchomość składająca się z działki gruntu numer (...), objęta księgą wieczystą (...) dotknięta była wadą prawną, gdyż obciążona była służebnością przejazdu. Takie prawo nie zostało ujawnione w księdze wieczystej, a z relacji powódki i z przedłożonego wrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (k. 206) wynikało, że owo ograniczenie w korzystaniu dotyczyć miało działki numer (...), która nie była przedmiotem sprzedaży.

Sąd Okręgowy wskazał, że na gruncie art. 560 § 1 k.c. w poprzednim brzmieniu możliwość skorzystania z uprawnień wynikających z rękojmi za wady fizyczne, w szczególności z odstąpienia od umowy, nie była uzależniona od tego, czy wady były istotne. W konsekwencji, zbędne było ustalenie, czy wada w postaci braku możliwości ogrzewania lokalu numer (...) za pomocą istniejącej tam instalacji centralnego ogrzewania była istotna, czy też nie miała takiego charakteru. Samo jej istnienie uprawniało powodów do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

Sąd Okręgowy wskazał, że pomimo, że wada dotyczyła tylko jednej z nieruchomości, które były przedmiotem umowy sprzedaży z 23 sierpnia 2013 r., to złożenie oświadczenia o odstąpieniu od umowy uchylało skuteczność całej zawartej

wówczas umowy i to z mocą wsteczną (ex tunc). Na stronie pozwanej spoczywał zatem obowiązek zwrotu całej otrzymanej od powodów ceny (art. 560 § 2 k.c. w zw. z art. 494 k.c.), czyli kwoty 110.000 zł.

Zgodnie natomiast z 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. Z przepisu tego wynika, że w wypadku gdy kupujący odstępuje od umowy z powodu wady rzeczy sprzedanej jego uprawnienia określone w art. 494 k.c. obejmują również roszczenia o naprawienie szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania w granicach dodatniego interesu umowy, a do zasad tej odpowiedzialności ma zastosowanie art. 471 k.c. W przedmiotowej sprawie co do zasady pozwani nie wykazali, iż szkoda, którą ponieśli powodowie była następstwem okoliczności, za które nie ponosili odpowiedzialności. W związku z tym powodom przysługiwało odszkodowanie nie tylko dotyczące zwrotu kosztów zawarcia umowy sprzedaży, tj. 836 zł poniesionych w związku z zawarciem umowy przedwstępnej sprzedaży oraz 3.747,20 zł poniesionych przy umowie sprzedaży z 23 sierpnia 2013 r., ale także rekompensujące im szkodę poniesioną wskutek istnienia wady. Do takiej szkody zaliczyć należało poniesione koszty najmu mieszkania zastępczego, w związku z niemożliwością korzystania z nabytego lokalu w okresie zimowym w kwocie 1.400 zł oraz udokumentowane koszty przeprowadzek w kwocie 1.200 zł. Pozostałe wskazane w pozwie wydatki albo nie zostały poniesione w związku z istnieniem wady (część ceny zakupu pieca CO, cena zakupu pojemnika na śmieci, koszt założenia telewizji sanitarnej, koszt usunięcia awarii w lokalu) albo nie zostały należycie udowodnione (pozostały koszt przeprowadzek, koszt opinii kominiarskiej, koszt dodatkowego zużycia energii elektrycznej). W związku z czym, w tym zakresie żądanie nie zostało uwzględnione.

Odnosnie wskazanego kosztu remontu pokoju Sąd Okręgowy wskazał, że do czasu przeniesienia na pozwanych własności lokalu numer (...) powodowie nie ponieśli jeszcze szkody z tytułu dokonania nakładów na cudzą nieruchomość, ani też pozwani nie byli o wartość tych nakładów wzbogaceni, gdyż powodowie nadal korzystali z dokonanych jeszcze przecież na swoją nieruchomość nakładów, a w konsekwencji wartość tych nakładów ulegała systematycznemu obniżeniu.

W konsekwencji w punkcie I. wyroku, na podstawie powołanych przepisów, uwzględniono powództwo w zakresie zwrotu ceny sprzedaży nieruchomości, tj. 110.000 zł oraz odszkodowania obejmującego zwrotu kosztów zawarcia umowy, tj. 836 zł i 3.747,20 zł, koszt poniesiony w związku z wynajęciem lokalu zastępczego, tj. 1.400 zł i koszt przeprowadzek, tj. 1.200 zł, łącznie 117,183,20 zł. Z uwagi na to, że zobowiązanie pozwanych nie było solidarne (art. 369 k.c.), należność tę zasądzono od nich w częściach równych, tj. po 58.591,60 zł.

Mając na względzie, że przy orzekaniu z powództwa kupującego w oparciu o art. 494 k.c. w zw. z art. 560 § 1 k.c. prawidłowo sformułowana sentencja wyroku z zasady przewiduje zwrot powodowi ceny za równoczesnym zwrotem zakupionej rzeczy, w punkcie I wyroku zamieszczono stosowne zobowiązanie.

O ustawowych odsetkach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c., przyjmując, że świadczenie stało się wymagalne po upływie terminu określonego w wezwaniu do zapłaty z dnia 20 listopada 2013 r.

Apelacje od powyższego wyroku wniosły obie strony postępowania.

Powodowie zaskarżyli wyrok w części oddalającej powództwo, wskazując, że Sąd Okręgowy szacując wysokość poniesionej przez nich szkody w związku z zawarciem umowy nie uwzględnił wydatków związanych z wynajmem lokalu zastępczego w okresie od listopada 2013 r. do maja 2014 r. w kwocie 8.813 zł, kosztów zużycia energii elektrycznej w związku z koniecznością korzystania z grzejników elektrycznych w październiku 2013 r. w kwocie 1.271,19 zł oraz kosztów korzystania przez nich z pomocy prawnej w wysokości 4.428 zł.

Pozwani zaskarżyli wyrok w części uwzględniającej powództwo i zarzucili:

1. błąd w ustaleniach faktycznych mający wpływ na treść rozstrzygnięcia polegający na przyjęciu, że pozwani nie informowali powodów o toczącym się przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego postępowaniu

dotyczącym nieodpowiedniego stanu przewodów kominowych i wprowadzili ich w błąd lub zataili stan przewodów kominowych w przedmiotowej nieruchomości;

2. błąd w ustaleniach faktycznych mający wpływ na treść rozstrzygnięcia polegający na przyjęciu, że powodowie udzielając pozwanym dnia 4.09.2013 r. pełnomocnictwa do reprezentowania ich przez Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego pozostawali w przekonaniu, że dotyczy ono wymiany kotła węglowego;
3. błąd w ustaleniach faktycznych mający wpływ na treść rozstrzygnięcia polegający na przyjęciu, że powodowie w dniu 20.07.2013 r. nie wiedzieli o stanie instalacji centralnego ogrzewania zasilającego lokal mieszkalny nr (...);
4. obrazę prawa procesowego w szczególności art. 233 k.p.c. poprzez uznanie za wiarygodne zeznań powodów mimo tego, że ich relacja sprzeczna jest z pozostałym materiałem zebrany w sprawie oraz z logiką wypadków;
5. obrazę prawa procesowego w szczególności art. 233 k.p.c. poprzez dowolną ocenę zeznań świadków G. G. i B. B.;
6. obrazę prawa procesowego w szczególności art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. polegający na uznaniu za wiarygodną, pełną i logiczną opinię biegłego A. S. pomimo tego, że biegły dokonał swoich ustaleń w oparciu o dokumenty prywatne i oświadczenia A. B., bez dokonania oględzin komina na wysokości mieszkania numer (...);
7. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 560 § 1 k.c. przez błędne uznanie, że w sprawie zaistniały okoliczności uzasadniające odstąpienie przez powodów od umowy sprzedaży trzech nieruchomości, pomimo iż przeprowadzone dowody uzasadniały odmienne uznanie;
8. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 556 k.c. poprzez uznanie, że sprzedawca rzeczy używanej odpowiada za takie zmniejszenie użyteczności rzeczy, które jest normalnym następstwem jej użytkowania.

Pozwani wnieśli o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Obie apelacje nie zasługują na uwzględnienie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, pozwani nie zdołali w sposób skuteczny podważyć w swej apelacji ustaleń Sądu pierwszej instancji co do braku posiadania przez powodów świadomości stanu technicznego przewodu kominowego w chwili zawarcia przez nich z pozwanymi umowy sprzedaży nieruchomości w dniu 23 sierpnia 2013 r.

Nie można podzielić zarzutu pozwanych, że umożliwienie powodom przed nabyciem mieszkania znacznego czasu na zapoznanie się z jego stanem technicznym byłoby wystarczające dla pełnego zapoznania się przez nich z przedmiotem oferty, a więc m.in. poznania jego wszelkich wad. Nie może bowiem budzić wątpliwości, że charakter wady – nieszczelność przewodu kominowego – uniemożliwiał jej ujawnienie przez przyszłych nabywców na skutek jedynie dokonania oględzin lokalu, tym bardziej, że powodowie oglądali mieszkanie w okresie letnim, gdy nie była uruchomiona instalacja grzewcza. Treść zamieszczonej oferty sprzedaży mieszkania zawierała informację o ogrzewaniu etażowym mieszkania. Powyższe wskazywało, że zainstalowany układ ogrzewania funkcjonuje prawidłowo. Skoro natomiast powodowie zostali poinformowani przez pozwanych o konieczności wymiany pieca grzewczego, zasadnym jest przyjęcie, że powodowie mogli pozostawać w usprawiedliwionym mylnym przekonaniu, że są informowani przez pozwanych o wadach instalacji grzewczej w pełnym zakresie. Charakter wady bowiem ze swej istoty wiązał się z tym, że to na sprzedawcach mieszkania spoczywał obowiązek poinformowania o niej przyszłych nabywców, gdyż ci nie byłoby w stanie jedynie w wyniku oględzin lokalu samodzielnie jej wykryć.

Odnośnie zakresu poinformowania powodów pozwani podnoszą zarzut odnoszący się do daty przekazania przez nich powodom opinii J. S.. Wskazać należy, że zarzut ten ze swej istoty nie może wywołać oczekiwanego skutku, albowiem przedmiotowa opinia nie odnosiła się do stanu przewodu kominowego, a jedynie wskazywała na konieczność

wymiany kotła (k. 110 –112). Tym samym przedstawienie tej opinii powodom w żaden sposób nie czyniło zadość ich obowiązkowi rzetelnego poinformowania powodów o stanie przewodu kominowego. Dodać należy, że opinia została przekazana powodce dopiero w chwili gdy ta miała zamiar uruchomienia pieca, a czemu sprzeciwiła się E. B., a więc dopiero po zawarciu umowy.

Podobnie należy ocenić zarzut pozwanych odnoszący się do zeznań świadka G. G.. Apelujący sami bowiem wskazują, że świadek informowała potencjalnych nabywców o konieczności wymiany kotła, świadek nie wskazywała jednakże na stan przewodu kominowego. Sąd Okręgowy szczegółowo zaś omówił zeznania świadka w tym zakresie, wskazując, że niepamięć świadka co do informowania powodów w sposób pełny o stanie instalacji grzewczej wskazuje na nieprzekazanie im informacji w istotnym dla sprawy zakresie. Trafnie bowiem Sąd Okręgowy wskazał, że nie sposób przyjąć, że świadek wiedząc o rozmowach stron co do stanu pieca nie pamiętałaby również o kwestii stanu przewodu kominowego. Świadek, wbrew twierdzeniom apelujących, nie wskazywała również na przekazanie przez pozwanych powodom treści decyzji Nr (...) z 16 kwietnia 2013 r., a twierdzenia swe w tym zakresie opierała jedynie na swych domysłach. Nie miała ona pewnej wiedzy w tym przedmiocie.

Kwestia konfliktu istniejącego pomiędzy powodami a A. B. również nie może wpływać na dokonane ustalenia. Nawet przy przyjęciu istnienia takiego konfliktu okoliczność ta nie mogłaby negować ustaleń co do posiadania przez powodów pełnej wiedzy o stanie mieszkania w chwili jego nabycia. Ubocznie dodać należy, że okoliczności sprawy wskazują, że ewentualny konflikt na jaki wskazują pozwani byłby skutkiem uruchamiania przez powodów instalacji grzewczej, a więc skutkiem nabycia wadliwego mieszkania, co w istocie potwierdzałoby stanowisko powodów.

Jakkolwiek skarżący trafnie wskazują, że zeznania świadków G. G. oraz B. B. nie mają stanowczego charakteru co do prowadzonych przez strony postępowania rozmów w zakresie stanu instalacji grzewczej o stanie świadomości powodów świadczy szereg okoliczności sprawy - szeroko omówionych przez Sąd Okręgowy. Z tej przyczyny przedmiotowy zarzut pozwanych nie może odnieść oczekiwanego skutku. Po krótko Sąd Apelacyjny za Sądem Okręgowym wskazuje, że nie sposób przyjąć by powodowie nabyli mieszkanie ze świadomością niezdatności do użytku instalacji grzewczej. Już sam zakup przez powodów nowego pieca wyklucza taką możliwość, gdyż wskazuje, że mieli zamiar korzystać z instalacji, a jednocześnie potwierdza ich stanowisko, że byli przekonani o konieczności wymiany jedynie kotła grzewczego. Okoliczności sprawy wskazują, że w chwili zamawiania pieca powodowie nie mieli zamiaru prowadzenia remontu komina wentylacyjnego. Powodowie po zakupie nowego pieca zamierzali go zainstalować bez przeprowadzania przebudowy przewodu kominowego. Gdyby zatem powodowie mieli pełną wiedzę co do stanu instalacji grzewczej czynili by starania również o przebudowę przewodu kominowego, nie poprzestając jedynie na zakupie pieca. Na celowe zaś działania pozwanych zmierzające do ukrycia pełnej wady wskazują takie okoliczności jak zadeklarowanie się przez nich do uruchamiania ogrzewania do czasu zakupu i instalacji nowego pieca oraz uzyskanie pełnomocnictwa sporządzonego w formie aktu notarialnego do zastępowania powodów w postępowaniu administracyjnym dopiero tydzień po zawarciu ostatecznej umowy sprzedaży nieruchomości.

Nie zasługują również na uwzględnienie zarzuty pozwanych dotyczące sporządzonej w sprawie opinii biegłego sądowego z zakresu konstrukcji A. S., albowiem pozwani sformułowali w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji zarzuty w stosunku do tej opinii, m.in. wskazując już wówczas na brak przeprowadzenia przez biegłego własnych badań wkładu kominowego. Biegły do zarzutów tych ustosunkował się w pisemnej opinii uzupełniającej, której pozwani nie kwestionowali i nie wnosili o powołanie dowodu z kolejnego biegłego sądowego. Zaakcentować zaś trzeba, że sąd orzekający nie może weryfikować, a zwłaszcza dyskwalifikować w całości bądź w części opinii biegłego, bez posłużenia się wiedzą specjalistyczną. Sąd może oceniać ją jedynie pod względem fachowości, rzetelności czy logiczności. Nie może natomiast nie podzielać merytorycznych poglądów biegłego lub w ich miejsce wprowadzać własnych stwierdzeń.

Powodowie również kwestionowali dokonane ustalenia w sprawie, jednakże jedynie w zakresie wysokości szkody jaką mieli ponieść w związku z odstąpieniem od umowy. Zarzuty powodów nie zasługują jednakże na uwzględnienie. Powodowie niezasadnie domagają się w apelacji zwrotu kosztów związanych z koniecznością wynajmu lokalu zastępczego na okres od listopada 2013 r. do maja 2014 r. W pierwszej kolejności wskazać należy, że Sąd Okręgowy

uznał za usprawiedliwiony co do zasady przedmiotowy koszt i uwzględnił go zgodnie z żądaniem pozwu za dwa miesiące listopad i grudzień 2013 r. do kwoty 1.400 zł (k. 33). Powodowie nie żądali jednakże w pozwie zwrotu kosztów wynajmu mieszkania za dalsze okresy, stąd żądanie zwrotu kosztów z tego tytułu za okres od stycznia do maja 2014 r. uznać należy za nieuzasadnione, jako wykraczające ponad określone w pozwie żądanie (art. 321 § 1 k.p.c.). Roszczenie odszkodowawcze nie ma zaś charakteru roszczenia o świadczenie powtarzające się, a więc nie można uznać by było możliwe rozszerzenie żądania w postępowaniu apelacyjnym zgodnie z art. 383 zd. 2 k.p.c.

Podobnie należy ocenić zarzuty apelujących odnoszący się do braku uwzględnienia poniesienia przez nich kosztów uzyskanej pomocy prawnej. Powodowie bowiem nie objęli żądaniem pozwu przedmiotowych kosztów i z tego względu żądanie takie nie może zasługiwać na uwzględnienie na obecnym etapie postępowania. Koszty postępowania przed Sądem pierwszej instancji zostały zaś prawidłowo rozliczone przy zastosowaniu właściwej stawki wynikającej z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn. Dz.U. 2013 r., poz. 461),

Sąd Apelacyjny podziela natomiast stanowisko Sądu Okręgowego, że poniesiony przez powodów koszt zużycia energii elektrycznej związany z koniecznością używania grzejników elektrycznych nie został przez powodów należycie udowodniony. Przedstawiony wraz z pozwem przez powodów paragon (k. 35) nie pozwala na dokonanie ustaleń co do płatnika należności, okresu za jaki należność uregulowano, jak również obiektu, do którego miała być dostarczana energia. Podobny charakter ma również paragon z dnia 26 listopada 2013 r. przedstawiony przez powodów w apelacji (k. 389), nadto dowód ten należy uznać za spóźniony (art. 381 k.p.c.). Niezależnie od powyższego należy wskazać, że samo przedstawienie rachunków nie byłoby wystarczające dla określenia wysokości szkody powodów z przedmiotowego tytułu, albowiem winna być ona ustalona jako różnica kosztów przez nich poniesionych w związku z koniecznością korzystania z grzejników elektrycznych, a kosztów jakie mogliby ponieść w związku z korzystaniem z nabytego mieszkania przy uwzględnieniu prawidłowo funkcjonującej tam instalacji grzewczej, tego kosztu powodowie jednakże nie wykazali.

Reasumując należy wskazać, że pozwani nie zdołali w sprawie w sposób skuteczny podnieść zarzutów dokonania błędnych ustaleń w sprawie. Sąd Apelacyjny uznał natomiast, że Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego. Ustalenia te Sąd Apelacyjny podzielił, czyniąc je podstawą również własnego rozstrzygnięcia.

Strony nie kwestionowały prawidłowości rozważań Sądu Okręgowego w zakresie zasadności odstąpienia przez powodów od umowy, Sąd Apelacyjny argumentację tę podziela, co czyniło zbędnym jej ponowne przytaczanie. Pozwani podnosili jednakże nieskuteczność odstąpienia od umowy przez powodów w zakresie umowy sprzedaży prawa własności lokalu użytkowego – garażu oraz nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) z uwagi na brak wykrycia wad tych przedmiotów umowy. Na mocy umowy z dnia 23 sierpnia 2013 r. powodowie nabyli lokal mieszkalny, lokal użytkowy – garaż oraz działkę gruntu. Przewidziane w art. 560 k.c. (w brzmieniu obowiązującym do dnia 25 grudnia 2014 r.) prawo odstąpienia od umowy dotyczy całej umowy, a nie jedynie jej części w jakiej odnosi się do jednego z wadliwych jej przedmiotów. W konsekwencji wadliwość jednej z rzeczy będących przedmiotem umowy jest wystarczająca do odstąpienia od całej umowy.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł o oddaleniu obu apelacji.

Konsekwencją powyższego rozstrzygnięcia jest konieczność ponoszenia przez każdą ze stron kosztów postępowania we własnym zakresie, jednakże z uwagi na trudną sytuację materialną powodów, skutkującą zwolnieniem ich od ponoszenia kosztów sądowych w sprawie oraz kłopoty zdrowotne powoda Sąd Apelacyjny uznał, że zachodzą podstawy do odstąpienia od obciążania ich kosztami sądowymi w sprawie w postaci opłaty od apelacji (art. 102 k.p.c.).

SSA Małgorzata Zwierzyńska SSA Jakub Rusiński del. SSO Rafał Terlecki