

Sygn. akt V ACa 983/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lipca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – V Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Maryla Domel-Jasińska
Sędziowie:	SA Zbigniew Koźma (spr.) SO del. Hanna Rucińska
Protokolant:	stażysta Ewelina Gruba

po rozpoznaniu w dniu 14 lipca 2016 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa A. P. i M. P. (1)

przeciwko K. S. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego we W.

z dnia 26 czerwca 2015 r. sygn. akt I C 244/13

I. oddała apelację;

II. zasądza od pozwanej na rzecz każdego z powodów kwotę 1.800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt V ACa 983/15

## UZASADNIENIE

A. i M. małżonkowie P. w dniu 4 października 2013 roku wnieśli pozew przeciwko K. S. (2), żądając zasądzenia od pozwanej na ich rzecz kwoty 150.000 zł. Wnieśli także o zasądzenie kosztów procesu wg norm przepisanych. Powodowie jako podstawę prawną zgłoszonego roszczenia wskazali przepisy kodeksu cywilnego dotyczące rękojmi za wady fizyczne i prawne rzeczy - art. 560, 561 k.c., podając, iż dom jednorodzinny, który nabyli ma wady opisane w przepisie art. 556 k.c.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Powodowie, precyzując żądanie w piśmie procesowym, wnieśli o zasądzenie na rzecz każdego z nich po 75.000 zł tytułem obniżenia ceny na podstawie przepisu art. 560 k.c. oraz o zasądzenie kosztów procesu. Wskazali, że zmiana powództwa spowodowana jest faktem, że wobec zawarcia umowy o ustanowieniu między nimi rozdzielności majątkowej nie istnieje między nimi ustrój wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej uzasadniający zasądzenie dochodzonej kwoty solidarnie na ich rzecz.

Wyrokiem z dnia 26 czerwca 2015r. Sąd Okręgowy we W. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 53.000 zł oraz na rzecz pozwanego kwotę 53.000 zł, oddalając powództwo w pozostałym zakresie i zasądzając od pozwanej na rzecz każdego z powodów kwoty po 3.888,47 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nakazując pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego we W. kwotę 3.399,56 zł tytułem nieopłaconych kosztów sądowych.

Sąd Okręgowy ustalił w niniejszej sprawie, że w dniu 30 maja 2011 roku A. P. i M. P. (2) zawarli z L. P. umowę przedwstępną sprzedaży budynku mieszkalnego jednorodzinnego nr (...) w B.. W dniu 11 października 2011 roku strony tej umowy podpisały do niej aneks zgodnie, z którym w umowie wprowadziły zmianę sprzedawcy wskazując, iż sprzedawcą jest K. S. (1) prowadząca działalność pod nazwą (...). Do dnia 11 października 2011 roku kupujący wpłacili 241 500 zaliczki na poczet nabycia nieruchomości. W wykonaniu opisanej umowy 29 grudnia 2011 roku A. P., M. P. (2) oraz H. B. działająca w imieniu i na rzecz córki K. S. (1) stosownie do przedstawionego pełnomocnictwa zawarli umowę sprzedaży nadto L. P. i nabywcy nieruchomości zawarli umowę darowizny. Zgodnie z umową K. S. (3) sprzedała M. P. (1) i A. P. w udziałach po(...) działkę gruntu oznaczoną (...) o powierzchni 0,0541 ha, na której znajduje się budynek mieszkalny oznaczony nr (...) o powierzchni użytkowej 82,53 m<sup>2</sup> za cenę 264 000 zł, w tym należny podatek VAT oraz udział wynoszący (...)części we współwłasności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0.0231 ha za cenę w kwocie 1000 zł .W dniu 29 grudnia 2011 roku sprzedająca wydała nabywcom nieruchomość, będącą przedmiotem aktu notarialnego. Małżonkowie P. przyjęli ją z zastrzeżeniami, które dotyczyły pęknięć ścian działowych, pęknięć na łączeniach sufitu podwieszanego ze ścianami. Termin usunięcia usterek został wyznaczony na dzień 30 maja 2012 roku Pismem z dnia 6 sierpnia 2012 roku A. P. zwróciła się do sprzedawcy o ustalenie przyczyn oraz usunięcie w terminie do 30 sierpnia 2012 roku wad budynku, które zostały zgłoszone ustnie kierownikowi budowy podczas spotkania w dniu 23 lipca 2012 roku, a mianowicie: znacznych pęknięć i wybrzuszenia ściany działowej w holu od strony łazienki, pęknięcia ściany działowej w holu od strony kotłowni, obniżenia posadzki budynku w holu i w łazience, pęknięć na styku ścian i sufitów. A. P. poinformowała jednocześnie o pojawieniu się kolejnych pęknięć ścian działowych w sypialniach. Pismem tym, w związku ze stwierdzeniem niezgodności wykonania konstrukcji dachu budynku z projektem budowlanym, zwróciła się o udzielenie informacji na temat celowości tej zmiany oraz o przekazanie dokumentacji na podstawie której dokonano tych zmian wraz z obliczeniami obciążeń skierowanych na pozostałe elementy budynku i zwróciła się o dopełnienie wszelkich formalności umożliwiających zalegalizowanie odstępstw od projektu. Nadto zwróciła się o przekazanie dziennika budowy i przedstawienie kserokopii faktury oraz deklaracji zgodności potwierdzających wykonanie konstrukcji dachu z drewna impregnowanego (...). K. S. (1) pismem z dnia 30 sierpnia 2012 roku poinformowała, że usterki zostaną wykonane w terminie podanym w następnym piśmie, gdyż oczekuje opinii od architekta E. J. i kierownika budowy W. K.. Pismem z dnia 5 września 2012 roku A. P. zwróciła się do właścicielki firmy (...)we W. o natychmiastowe odtworzenie posadzki i doprowadzenia podłogi i ściany do stanu pierwotnego oraz o naprawę płytek w kabinie prysznicowej. Wskazała, iż dziura wykuta w posadzce miesiąc wcześniej nie została dotychczas usunięta, zdemontowane są panele - podłoga jest odkryta do gołego betonu. Nadto zwróciła się o przedstawienie metody i terminu wykonania napraw i usunięcia wad zgłoszonych w piśmie z dnia 6 sierpnia 2012 roku oraz pozostałych usterek wskazanych w opinii rzeczoznawcy, którą załączyła. Pismem z dnia 7 marca 2013 roku A. P. zwróciła się do właściciela wskazanej wyżej firmy z prośbą o zwrot kosztów poniesionych na wykonanie opinii technicznej, za transport i zakup płytek uszkodzonych wskutek wadliwie wykonanego budynku, za wykonanie analizy technicznej stopnia zagęszczenia gruntu pod wybudowanym budynkiem. Ponadto A. P. zgłosiła wadę dotyczącą nieprawidłowo wykonanej izolacji pionowej lub poziomej ściany fundamentowej budynku, co powoduje silne zawilgocenie ściany nośnej i pojawienie się wewnątrz budynku pleśni, na ścianie przy podłodze. Na pismo to K. S. (1) właścicielka firmy(...)odpowiedziała pismem z dnia 2 kwietnia 2013 roku. Kolejne wady współwłaścicielka nieruchomości A. P. zgłosiła w pismach z dnia 18 kwietnia 2013 roku i 3 czerwca 2013 roku, zaś pismem z dnia 22 lipca 2013 roku wezwała do doprowadzenia budynku do stanu zgodnego z

umową, projektem budowlanym oraz zgodnie ze sztuką budowlaną, przy uwzględnieniu geologii terenu w terminie 30 dni. Aktualnie ściany wewnętrzne budynku mają liczne spękania, głównie w kierunku poziomym lub zbliżonym do linii poziomej. Występujące spękania powodują m.in. zdeformowania kształtu ościeżnic drzwiowych (w wyniku czego występują trudności w normalnym użytkowaniu drzwi), spękania i odspajania okładzin z płytek ceramicznych. Posadzki ulegają nierównomiernemu osiadaniu, co powoduje m.in. oddzielanie posadzek od ścian, przechylenie się meblowania, uszkodzenia okładziny ceramicznej posadzek. Ściany wewnętrzne na wysokości dochodzącej do 30 cm są lokalnie nadmiernie zawilgocone, widoczne są zacieki i wytrącenia soli rozpuszczalnych. Badania podłoża gruntowego wykonane przez biegłych (...) wskazują, że uszkodzenia ścian działowych (wewnętrznych) i posadzek wynikają z osiadania niezagęszczonego podłoża gruntowego. Proces osiadania luźnych gruntów pod budynkiem nie ustał, jest czynny, co prowadzić będzie w przyszłości do dalszych destrukcji konstrukcji przedmiotowego budynku. Pod fundamentami budynku występują prawdopodobnie grunty słabonośne, podatne na nierównomierne osiadanie konstrukcji budynku. Nie wykonano żadnych badań geotechnicznych podłoża gruntowego, które okazało się nienośne. Posadowienie budynku na takim nienośnym podłożu gruntowym jest dużym błędem w sztuce budowania (dotyczy to zarówno projektu jak i robót budowlanych). Nieprawidłowo wykonana została izolacja pozioma ścian przyziemia, co obecnie objawia się nadmiernym zawilgoceniem fundamentów ścian nad posadzką parteru. Ponadto zmieniona została konstrukcja więźby dachowej i jej oparcie - bez akceptacji projektanta. Dźwigar dachowy nie spełnia warunków stanu granicznego nośności i stanu granicznego użyteczności. Stan graniczny użyteczności krokwi jest przekroczony o 68%, stan graniczny jętek jest przekroczony o 90% w przypadku stanu granicznego nośności i o 11% w przypadku stanu granicznego użyteczności. Brak jest odpowiednich usztywnień więźby dachowej w kierunku prostym do powierzchni dźwigarów dachowych. Wprowadzone zmiany konstrukcji nośnej dachu nie zapewniają wymaganych warunków bezpieczeństwa. Aby budynek doprowadzić do wymaganej zdatowności użytkowej należy wykonać: demontaż aparatury sanitarnej, okładzin ścian i posadzek, itp., wzmocnić podłoże gruntowe po ławami fundamentowymi i posadzkami przy zastosowaniu mikropali o długości min. 1 m, wzmocnić krokwie i jętki więźby dachowej oraz usztywnić więźbę w kierunku prostym do powierzchni dźwigarów, przeprowadzić monitoring i ewentualną naprawę instalacji sanitarnych, naprawić instalację przeciwwilgociową ścian i posadzek oraz hydroizolację posadzek w pomieszczeniach mokrych, odtworzyć posadzki, tynki, wykładziny ścian oraz posadzek co łączy się z korektą osadzenia ościeży drzwiowych, wykonać prace malarskie. Wskazane prace winny wynikać z dokładnego projektu wykonawczego sporządzonego przez osoby z uprawnieniami budowlanymi. Koszt tych prac to 91 267,75 zł (brutto – z podatkiem VAT). Ujawnione wady jednoznacznie zmniejszają wartość nieruchomości nabytej przez małżonków P.. Wady skutkują zmniejszeniem jej wartości o 40%, tj. o 106 000 zł

W rozważaniach prawnych Sąd Okręgowy stwierdził, że powództwo okazało się częściowo zasadne.

Sąd Okręgowy wskazał, że powodowie wykazali istnienie wad i zachowanie aktów staranności. Pozwana reprezentowana przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego przyznała na rozprawie, że wady występują. Fakt ten jednoznacznie potwierdziła opinia biegłych. Sąd wskazał, że z opinii jasno wynika, iż uszkodzenia posadzek i ścian działowych wynikają z osiadania niezagęszczonego podłoża gruntowego. Budynek posadowiony został na nienośnym podłożu, co stanowi duży błąd w sztuce budowania (zarówno projektu jak i robót budowlanych). Nieprawidłowo wykonana została izolacja pozioma ścian przyziemia, co objawia się aktualnie nadmiernym zawilgoceniem fragmentów ścian pod posadzką parteru.

Bez akceptacji projektanta zmieniona została konstrukcja więźby dachowej i jej oparcie. Błędy projektowe i wykonawcze spowodowały destrukcję ścian i posadzek parteru.

W ocenie Sądu Okręgowego pozwana odpowiada za wady budynku sprzedanego powodom jako część składowa nieruchomości aktem notarialnym z dnia 29 grudnia 2011 roku na podstawie rękojmi za wady fizyczne rzeczy (art. 556 § 1 k.c.).

Sąd Okręgowy przypomniał, że strona powodowa wystąpiła z żądaniem obniżenia ceny, o czym mowa w art. 560 § 1 k.c. Zgodnie z § 3 tego przepisu obniżenie ceny powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości z uwzględnieniem istniejących wad. Sąd Okręgowy wskazał, że z

opinii biegłych wynika, iż ujawnione wady, które zostały w opinii szczegółowo opisane zmniejszają wartość nabytej przez powodów nieruchomości o 40%. Sąd Okręgowy przyjął górną wartość wskazaną przez biegłych. Podejmując decyzję w tym przedmiocie miał na uwadze okoliczności podnoszone przez biegłych, a mianowicie to, że proces osiadania luźnych gruntów pod budynkiem nie ustał, jest czynny, co prowadzić będzie w przyszłości do dalszych destrukcji konstrukcji przedmiotowego budynku, przy dostatecznym obciążeniu osiadająca posadzka może uszkodzić wbudowane instalacje sanitarne i elektryczne. Sąd miał na uwadze również to, że prace naprawcze, które były wykonywane przez pozwaną dotychczas, w szczególności iniekcje wysokociśnieniowe zaczynem cementowym w celu wzmocnienia podłoża gruntowego nie zostały wykonane poprawnie.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy przyjął, że wartość nieruchomości powodów uległa obniżeniu w stosunku do jej wartości bez wad o 106 000 zł (265 000 zł x 40%). Sąd Okręgowy ustalając kwotę, o jaką uległa obniżeniu cena nieruchomości wziął pod uwagę cenę całej nieruchomości, tj. grunt z budynkiem a nie tylko budynku mieszkalnego. Sąd Okręgowy miał również na uwadze to, że koszt nakładów i starań niezbędnych do doprowadzenia przedmiotowej nieruchomości, poprzez usunięcie wad, do sprawności zgodnie z przeznaczeniem został określony przez biegłych na 91 268 zł a zatem jest jedynie o 14 732 zł niższy od kwoty o jaką uległa obniżeniu cena nieruchomości.

O kosztach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. w związku z art. 108 § 1

k.p.c.

Od powyższego wyroku apelację wniosła pozwana, zaskarżając go w części, a mianowicie w punkcie pierwszym, drugim, czwartym i piątym.

Skarżąca wyrokowi zarzuciła:

1. naruszenie prawa materialnego - art. 560 § 3 k.c. w brzmieniu obowiązującym w dniu orzekania - poprzez zastosowanie go w rozstrzygnięciu niniejszej sprawy w sytuacji, gdy w chwili zawierania umowy sprzedaży oraz zgłaszania przez powodów roszczeń i wystąpienia z pozwem treść art. 560 § 3 k.c. była inna, zaś powołany przez stronę powodową i zaakceptowany przez sąd jako podstawa prawna wyroku przepis art. 560 § 3 k.c. nie działa wstecz (art. 51 ustawy o prawach konsumenta) i w konsekwencji obliczenie kwot, o jakie obniżono cenę dokonano przy posłużeniu się ceną wynikającą z umowy, a nie proporcją wartości wadliwej i niewadliwej;
2. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego polegającą na bezpodstawnym ustaleniu, że wady domu powodów jednoznacznie zmniejszają wartość nieruchomości nabytej przez małżonków P.. Wady skutkują zmniejszeniem jej wartości o 40%, tj. o 106.000 zł w sytuacji, gdzie w powołanej jako dowód na to ustalenie opinii biegłych (k. 350) na stronie 34 opinii biegli ocenili jedynie, że "ujawnione wady zmniejszają wartość nieruchomości o około 30-40%" nie wskazując precyzyjnie wysokości i wartości uszczerbku oraz naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) poprzez nieuzasadnione przyjęcie uszczerbku wartości nieruchomości powodów w wysokości akurat 40% ceny, a nie 30% ceny, czy chociażby 35 %.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie pierwszym i drugim poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz każdego z powodów w miejsce kwot po 53.000 zł, kwot po 39.750 zł oraz zmianę postanowień o kosztach zawartych w punktach czwartym i piątym wyroku poprzez obniżenie zasądzonych od pozwanej na rzecz powodów i Skarbu Państwa kwot proporcjonalnie do ostatecznego wyniku procesu oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za drugą instancję, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie oraz o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego za drugą instancję.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja - jako bezzasadna - podlega oddaleniu.

Nie sposób zgodzić się ze skarżącą, że w sprawie niniejszej błąd popełniony przy czynieniu ustaleń faktycznych skutkowało przyjęciem wadliwych proporcji przy ustaleniu zakresu obniżenia ceny w związku z dochodzonym przez powodów roszczeniem z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości. Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji zostały poczynione bez przekroczenia ram wyznaczonych art. 233 § 1 k.p.c., dlatego też Sąd Apelacyjny w pełni je podziela i przyjmuje jako własne. Należy wprawdzie przyznać rację skarżącej, że w opinii biegli nie wskazali kategorycznie wielkości, o jaką zmniejszyła się wartości nieruchomości wskutek wad, zakreślając jedynie jej szacunkowe granice, tym niemniej nie można skutecznie twierdzić, że Sąd pierwszej instancji wadliwie przyjął, iż ujawnione wady zmniejszają wartość nabytej przez powodów nieruchomości o górną wartość wskazaną przez biegłych, a zatem o 40%. Pomija skarżąca, że Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wyjaśnił, iż podejmując decyzję w tym przedmiocie miał na uwadze okoliczności podnoszone przez biegłych, z których wynika, że szkoda ma charakter dynamiczny. W opinii biegli wyjaśnili, że obecny proces osiadania luźnych gruntów pod posadzkami ocenia się jako czynny (aktywny), co oznacza duże prawdopodobieństwo rozwoju już istniejących uszkodzeń. Biegli zwrócili też uwagę na fakt, że osiadania podłoża gruntowego, jakie mają miejsce w omawianym przypadku, są zwykle procesem wieloletnim, natomiast skutki osiadań w postaci np. uszkodzenia ścian często ujawniają się z opóźnieniem. Sąd Okręgowy miał na uwadze również i to, że prace naprawcze, które były wykonywane przez pozwaną dotychczas, w szczególności iniekcje wysokociśnieniowe zaczynem cementowym w celu wzmocnienia podłoża gruntowego nie zostały wykonane poprawnie. Po tych pracach destrukcja ścian i posadzek nie ustała.

Nie zasługuje na uwzględnienie również zarzut błędnego zastosowania przez Sąd pierwszej instancji art. 560 § 3 k.c. Skarżąca w apelacji zwróciła uwagę na rozbieżność pomiędzy brzmieniem tego przepisu w dacie orzekania w niniejszej sprawie i w dacie zawierania umowy sprzedaży oraz zgłaszania przez powodów roszczeń. W ocenie skarżącej art. 560 § 3 k.c. w brzmieniu obowiązującym w dniu 29 grudnia 2011 r. nie odwoływał się do ceny wynikającej z umowy, lecz jedynie do wartości rzeczy bez wad i proporcji tej wartości do wartości rzeczy wadliwej. Zdaniem skarżącej konieczność zastosowania przepisu obowiązującego w dacie zawierania umowy, oznacza, że należało raczej nie bazować na cenie sprzedaży, lecz wartości niewadliwej i wadliwej nieruchomości i obliczyć proporcję tych wartości. Wywody te są chybione bowiem lektura uzasadnienia zaskarżonego wyroku wskazuje, że Sąd pierwszej instancji przywołał w nim treści art. 560 § 3 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed wzmiankowaną przez skarżącego zmianą. Sąd podał bowiem, że zgodnie z tym przepisem obniżenie ceny powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości z uwzględnieniem istniejących wad. W orzecznictwie wydanym na de regulacji w tym brzmieniu przyjmowało się, że prawidłowe zastosowanie art. 560 § 3 k.c. wymaga stosunkowego obniżenia ceny, a więc ustalenia proporcji między wartością rzeczy wolnej od wad a jej wartością rzeczywistą, czyli ustaloną z uwzględnieniem istniejących wad. Następnie tę samą proporcję należy zastosować do ceny przyjętej w umowie, obliczając w ten sposób nową, obniżoną cenę (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 marca 2006r. ICSK 22/OS). W doktrynie podkreślano, że na ogół sprowadza się to do prostego działania arytmetycznego, w którym odjemną jest wartość (cena) towaru niewadliwego (J.P. Naworski, W sprawie uprawnień kupującego z tytułu rękojmi do żądania obniżenia ceny oraz terminu z art. 568 § 2 k.c., PS 2004, nr 1 ,s.40). W orzecznictwie co istotne wskazywano również, że roszczenie o obniżenie ceny jest roszczeniem przewidzianym jedynie w art. 560 k.c., dotyczącym odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady. Nie jest to roszczenie odszkodowawcze, gdyż szkodą w rozumieniu art. 471 k.c. w związku z art. 361 § 2 k.c. jest różnica między stanem majątku poszkodowanego istniejącym przed zdarzeniem wywołującym szkodę i po nim, a więc między innymi obniżenie wartości rzeczy wadliwej, a nie jej ceny w sposób określony w art. 560 § 3 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2009r., sygn. akt V CSK 180/09).

W ocenie Sądu Apelacyjnego prawidłowo Sąd pierwszej instancji - wbrew stanowisku apelacji - posłużył się ceną nieruchomości wynikającą z umowy sprzedaży przyjmując, że jest ona równa wartości rzeczy niewadliwej. Wymaga podkreślenia, że pozwana nie kwestionowała wartości nieruchomości w dacie sprzedaży. Nie przedstawiła, ani nie powołała dowodu, który by wskazywał inną wartość nieruchomości niż cena przyjęta w akcie notarialnym, na co zwrócili trafnie uwagę powodowie w odpowiedzi na apelację. Nie można bowiem pominąć, że umowy wzajemne, a do

takich należy umowa sprzedaży zakładać ekwiwalentność świadczeń. Na ich podstawie obie strony zobowiązują się w taki sposób, że świadczenie jednej z nich ma być odpowiednikiem świadczenia drugiej (art. 487 § 2 k.c.).

Nie zasługuje również na akceptację zarzut skarżącej, że została pozbawiona możliwości przedstawienia dowodów na okoliczność, iż koszt usunięcia wad domu wynosi dużo mniej aniżeli kwota wskazana w opinii biegłych. Strona pozwana została zapoznana z opinią biegłych wydaną w tym przedmiocie i miała możliwość odniesienia do wniosków w niej zaprezentowanych. W szczególności nie można przyjąć, że przywołana w apelacji okoliczność obniżenia przez pozwaną ceny podobnej nieruchomości o 20.000 zł świadczy o tym, iż koszt usunięcia wad jest dużo mniejszy niż ustalony w niniejszej sprawie. Zakres obniżenia ceny były w tym przypadku wynikiem indywidualnych ustaleń stron tej umowy, a zatem nie można stwierdzić, czy miał on obiektywny charakter.

Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanej jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 99 k.p.c. obarczając nimi pozwaną jako stronę przegrywającą i ustalając ich wysokość w oparciu o § 2 ust. 1 i 2 oraz § 6 pkt 5 w związku z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz.490 ze zm.).