

Sygn. akt V ACa 720/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 czerwca 2017r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jadwiga Galas
Sędziowie:	SA Olga Gornowicz-Owczarek (spr.) SO del. Katarzyna Sznajder
Protokolant:	Anna Fic

po rozpoznaniu w dniu 6 czerwca 2017r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa A. U. i I. U.

przeciwko F. W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 20 czerwca 2016r., sygn. akt II C 455/14

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 i 3 o tyle, że eliminuje solidarność wierzycieli i w tej części powództwo oddala;
2. oddala apelację w pozostałym zakresie;
3. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO del. Katarzyna Sznajder	SSA Jadwiga Galas	SSA Olga Gornowicz-Owczarek
-----------------------------	-------------------	-----------------------------

Sygn. akt V ACa 720/16

UZASADNIENIE

Powodowie I. U. oraz A. U. domagali się zasądzenia od pozwanego F. W. kwoty 95.000 złotych solidarnie wraz ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania. Podnieśli, iż od pozwanego nabyli nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym w stanie surowym zamkniętym. Po podpisaniu aktu notarialnego okazało się, iż budynek zawiera szereg wad budowlanych w związku z czym, powodowie domagają się obniżenia wynagrodzenia sprzedanej rzeczy.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania. Zarzucił, iż pozwani byli zorientowani co do stanu i zakresu prac na budowie. Samą cenę obniżono z 220.000 złotych do 175.000 złotych. Różnicę powodowie mieli przeznaczyć na wykończenie dachu i inne zmiany w budynku.

Wyrokiem z dnia 20 czerwca 2016 r. Sąd Okręgowy w Gliwicach

1. zasądził od pozwanego F. W. solidarnie na rzecz powodów I. U. i A. U. kwotę 81.584,99 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 28 listopada 2014 roku,
2. w pozostałym zakresie powództwo oddalił,
3. zasądził od pozwanego F. W. solidarnie na rzecz powodów I. U. i A. U. kwotę 8.269,40 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,
4. nakazał pobrać solidarnie od powodów na rzecz Skarbu Państwa kwotę 548,80 zł,
5. nakazał pobrać od pozwanego F. W. na rzecz Skarbu Państwa kwotę 3.109,83 zł.

Sąd Okręgowy poczynił następujące ustalenia faktyczne:

Umową sprzedaży sporządzoną w formie aktu notarialnego dnia 2 listopada 2013 r. powodowie nabyli od pozwanego F. W. nieruchomość położoną w Gminie L. stanowiącej działkę gruntu, na której posadowiony był murowany jednorodzinny budynek mieszkalny parterowy z użytkowym poddaszem, nie podpiwniczony, kryty dachówką z garażem w bryle budynku, znajdujący się obecnie w stanie surowym zamkniętym, wybudowany przez F. W. na podstawie decyzji zatwierdzającej projekt budowlany. Sprzedający zapewnił, iż jest właścicielem nieruchomości oraz, iż nieruchomość jest wolna od obciążeń praw i roszczeń osób trzecich. Pozwany sprzedał powodom tą nieruchomość za kwotę 175.000 złotych. Wcześniej umową sprzedaży sporządzoną w formie aktu notarialnego z dnia 2 czerwca 2011 roku pozwany nabył działkę gruntu, na której później posadził budynek za kwotę 35.000 zł.

Powódka I. U. nabywając nieruchomość nie wiedziała o występujących wadach fizycznych. Na oględziny przed zakupem udała się ze znajomym specjalistą od wykańczania wnętrz, który miał zrobić instalacje CO oraz łazienki. O istnieniu wad budynku dowiedziała się, kiedy przyjechała ekipa budowlana, która miała wykończyć nieruchomość. Wówczas powodowie interweniowali u kierownika budowy, próbowali negocjować z pozwanym, odstąpić od umowy, ale bezskutecznie. Następnie, powodowie zwrócili się o wykonanie ekspertyzy budowlanej, która miała wykazać ostatecznie, czy i jakie nieruchomości posiada wady. Sporządzona ekspertyza wykazała wiele nieprawidłowości w sposobie wykonania budynku.

Wskutek ustaleń rzeczoznawców, powodowie zdecydowali się nie kontynuować inwestycji i zbyć nieruchomość. R. S. wraz z małżonką, wiedząc o wadach nieruchomości, kupili ją od powodów po negocjacjach za kwotę 80.000 zł, pierwotna oferowana cena wynosiła 130.000 zł. Nieruchomość została nabyta za pośrednictwem biura nieruchomości. Nabywcy zostali poinformowani przez powódkę o wadach fizycznych budynku. Strony zastrzegły, iż z uwagi na wady fizyczne budynek wymaga przeprowadzenia prac remontowo – budowlanych celem doprowadzenia go do stanu zgodnego z zasadami sztuki budowlanej.

W dacie sprzedaży powodom nieruchomości, budynek posiadał następujące wady:

- w podłożu gruntowym brak wykonania chudego betonu,

- zmniejszenie wysokości ław fundamentowych z 40 do 30 cm,
- brak poszerzeń ław fundamentowych w miejscu oparcia podciągu pod ścianą szczytową w pomieszczeniu garażu,
- brak izolacji bitumicznej pionowej ścian fundamentowych oraz brak izolacji termicznej od wewnątrz i zewnątrz ścian zewnętrznych,
- brak wyprowadzenia trzpieni żelbetowych,
- warstwy posadzki wykonano niezgodnie z projektem,
- brak trzpieni żelbetowych w miejscu oparcia elementów konstrukcyjnych stropu,
- zaprojektowane nadproże żelbetowe nad otworami okiennymi i drzwiowymi zastąpiono nadprożami w ilościach niezgodnych z zaleceniami i obliczeniami producenta nadproży,
- zmieniono słupy konstrukcyjne w narożach budynku – przy wejściu i na tarasie,
- zamiast zaprojektowanego stropu monolitycznego wykonano strop żelbetowy gęstożebrowy,
- nie wykonano wieńców żelbetowych w grubości stropu, brak wyprowadzenia zbrojenia trzpieni łączących do wieńca pod murlatą,
- brak trzpieni żelbetowych w ścianach,
- brak wieńca pod murlatą,
- brak wieńca na ścianach szczytowych,
- zaprojektowane nadproża żelbetowe zastąpiono nadprożami prefabrykowanymi w ilościach niezgodnych z wytycznymi producenta nadproży,
- nie wykonano wzmocnienia ścian bocznych kominów
- nie wykonano wszystkich kanałów wentylacyjnych,
- niezgodne z projektem przekroje płatwi,
- niezgodne z projektem wykonanie jętek,
- brak w całości zaprojektowanych jętek górnych,
- zaprojektowane w częściach budynku płatwie stalowe wykonano z drewna rozbiórkowego,
- niewykonanie zgodnie z projektem wiatrownic z desek,
- niezgodna z projektem klasa drewna, część elementów wykonano z drewna rozbiórkowego w 80-100% zdegradowanego,
- niezgodnie ze sztuką budowlaną wymurowano kominy dymowo –wentylacyjne,
- folia pionowej izolacji przeciwwilgociowej zostało nieprawidłowo ułożona (folia ta została ułożona na odwrót i podlega całkowitej wymianie),
- wadliwe było układanie pustaków ceramicznych czego następstwem jest zmniejszenie nośności konstrukcyjnej ściany, spadek izolacyjności termicznej ścian

Biegły wskazał, iż oględziny budynku wskazują na zły stan części konstrukcyjnych, w szczególności więźby dachowej, nadproży. Samowolnie wykonano strop Teriva zamiast projektowanego. Niedopuszczalna jest jakość ułożenia membrany dachowej, niedopuszczalne odwrotne założenie izolacyjnej folii „kubelkowej” na murach fundamentowych. Budynek zrealizowany został o zatwierdzony projekt powtarzalny, przy czym w trakcie jego realizacji wprowadzono samowolnie istotne zmiany stwarzające realne zagrożenie utraty statyki budynku jako całości, co doprowadzić może do katastrofy budowlanej, a tym samym aktualny stan stwarza bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i życia potencjalnych użytkowników. Niedopuszczalnym było zastosowanie zużytego technicznie drewna w więźbie dachowej.

Stan techniczny budynku odpowiada ogólnie stanowi „złemu” według przyjętej skali zużycia technicznego, a stopień zużycia technicznego wynosi 65%.

Wartość rynkowa nieruchomości przy założeniu, że budynek będący w stanie surowym zamkniętym wolny jest od wad według stanu i cen na dzień sprzedaży, tj. 2.11.2013 r., wynosi 429.634,10 zł. Wartość rynkowa nieruchomości uwzględniającej istniejące wady - wg stanu i cen na dzień sprzedaży, tj. 2.11.2013 r., wynosi 200.295,40 zł.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy uznał żądanie pozwu za zasadne w znacznej części.

W niniejszej sprawie powodowie dochodzili zapłaty realizując roszczenie z tytułu rękojmi w postaci żądania obniżenia ceny rzeczy wadliwej, co wymagało ustalenia proporcji między wartością rzeczy wolnej od wad a jej wartością rzeczywistą, czyli ustaloną z uwzględnieniem istniejących wad (art. 560 § 3 k.c.). Podstawę do obniżenia ceny stanowi także okoliczność, że rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego.

Zdaniem Sądu, nie ulegało wątpliwości, że powodowie wiedząc, że usterki te występują, nie zakupiliby nieruchomości za cenę uzgodnioną w umowie. Świadczy o tym chociażby bezskuteczna próba odstąpienia od umowy.

W chwili zawierania umowy sprzedaży powodowie nie wiedzieli o wadach. Wprawdzie przed nabyciem tego lokalu dokonywali jego oględzin, jednak na podstawie tego rodzaju obserwacji, nie dysponując specjalistyczną wiedzą z zakresu budownictwa, nie mogli stwierdzić istnienia wad związanych ze stanem technicznym lokalu. Oceny sytuacji nie zmieniło to, iż oględziny były przeprowadzane z specjalistą, który miał zamontować CO oraz łazienki, gdyż dopiero po nabyciu i zatrudnieniu ekipy budowlanej powodowie dowiedzieli się, iż budynek posiada wady, ale to dopiero ekspertyza sporządzona przez fachowców w tym zakresie i dołączona do akt wykazała zakres faktycznych wad budynku. W tych okolicznościach, powodowie znając faktyczny stan budynku podjęli stosowne działania, finalnie zbywając nieruchomość. Świadek B. N. wskazała, iż strony negocjowały w trakcie zakupu cenę jednakże obniżenie dotyczyło jedynie wykończenia a nie wad budynku. Świadek wskazywała, iż w domu tym chcieli zamieszkać i budowali go jak dla siebie. Świadek J. Ś. podała, iż powodowie wynegocjowali niższą cenę ze względu na balkon, rynny oraz z uwagi na zastój na rynku nieruchomości. W końcu zaś sam pozwany w trakcie przesłuchania wskazał, iż budynek nie posiadał wad.

W toku postępowania pozwany zarzucił, iż roszczenie powodów jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Należy jednak podnieść, iż uwzględniając ustalenia biegłego w zakresie ogólnego zagrożenia jakie budynek stanowi dla użytkowników podnoszenie tych zarzutów jest bezzasadne.

Na podstawie opinii biegłego Sąd Okręgowy stwierdził, iż budynek w chwili sprzedaży posiadał szereg wad fizycznych. Opinia ta koresponduje z wcześniejszą ekspertyzą Ł. i M.. Mało tego, w przypadku nieruchomości, która była przedmiotem obrotu, stwierdzone wady były tego rodzaju, że stwarzały realne zagrożenie utraty statyki budynku jako całości, co doprowadzić może do katastrofy budowlanej, a tym samym aktualny stan stwarza bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i życia potencjalnych użytkowników.

Zdaniem Sądu Okręgowego, choć z przepisu art. 560 § 3 k.c. nie wynika wprost, jak powinna być ustalona wartość rzeczy sprzedanej dla potrzeb ustalenia kwoty, o jaką cena sprzedaży podlega obniżeniu, jednak wykładnia funkcjonalna prowadzi do wniosku, że podstawę w tym zakresie powinny stanowić ceny rynkowe. Stosunek wartości

rynkowej nieruchomości uwzględniający istniejące wady według stanu i cen na dzień sprzedaży, tj. 2.11.2013 r., - 200.295,40 zł oraz wartości rynkowej nieruchomości przy założeniu, że budynek wolny jest od wad według stanu i cen na dzień sprzedaży, tj. 2.11.2013 r., - 429.634,10 zł wynosi 46%. Odnosząc tą samą proporcję do ceny przyjętej w umowie - 175.000 zł obliczono nową, obniżoną cenę, która wyniosła 81.584,99 zł. Wobec powyższego, Sąd Okręgowy zasądził tę kwotę wraz z odsetkami (art. 481 § 1 k.c.) oddalając roszczenie w pozostałym zakresie.

O kosztach rozstrzygnięto stosownie do art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, który domagał się jego zmiany poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Powód zarzucił:

1. naruszenie art. 563 § 1 k.c. (w brzmieniu obowiązującym w dniu 2.11.2013 r.) i w konsekwencji uwzględnienie powództwa opartego o roszczenia z tytułu przepisów o rękojmi w sytuacji, w której roszczenia te wobec niedokonania przez powodów odpowiednich aktów staranności (w tym przypadku nie zgłoszenia w odpowiednim terminie ujawnionych wad) wygasły;

2. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. polegające na przyjęciu, że opinia biegłego sądowego M. G. z dnia 7 marca 2016 r. jest przydatna dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy podczas, gdy treść zlecenia Sądu formułowana w postanowieniu z dnia 30 listopada 2015 r. nie obligowała biegłego do dokonania odrębnej wyceny wartości rynkowej samego budynku oraz odrębnej wartości rynkowej gruntu, na którym budynek został posadowiony, co w konsekwencji doprowadziło do wypaczenia wniosków biegłego w zakresie proporcji wartości rzeczy z wadą do wartości rzeczy bez wady;

3. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 285 k.p.c. polegające na przyjęciu, że opinia biegłego sądowego jest przydatna dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy podczas, gdy jej treść jednoznacznie wskazuje na to, że biegły, z powodu braku na rynku nieruchomości „podobnych”, nie był w stanie oszacować wartości rynkowej nieruchomości będącej przedmiotem transakcji między stronami - tj. nieruchomości obciążonej wadami;

4. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. polegające na dokonaniu błędnej ocenie opinii biegłego sądowego M. G. poprzez wyciągnięcie z jej treści wniosku, że wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem umowy sprzedaży między stronami (nieruchomości „z wadami”) to kwota 200.295,40 zł podczas, gdy z treści wydanej w sprawie opinii wynika jednoznacznie, że biegły wobec braku możliwości wyszukania nieruchomości podobnych nie dokonał oszacowania wartości rynkowej tejże nieruchomości;

5. naruszenie art. 560 § 3 k.c. poprzez ustalenie proporcji wartości rzeczy z wadą do wartości rzeczy bez wady, w ten sposób, że wyłącznie wartość rzeczy „bez wady” została oszacowana przez biegłego jako wartość rynkowa, natomiast wartość rzeczy obciążonej wadami ustalona została przez biegłego (i w konsekwencji przez Sąd) jako różnica między wartością rynkową, a sumą wydatków niezbędnych do usunięcia i naprawy wad, którymi dana rzecz była obciążona, co nie odpowiada zasadom szacowania rynkowej wartości nieruchomości i co w konsekwencji doprowadziło do tego, że Sąd wbrew stanowisku zaprezentowanemu przez siebie w uzasadnieniu wyroku nie dokonał ustalenia proporcji wartości rynkowej rzeczy „z wadami” do wartości rynkowej rzeczy „bez wad”, a to z uwagi na nie ustalenie przez biegłego wartości rynkowej rzeczy „z wadami”;

6. naruszenie art. 560 § 3 k.c. poprzez uwzględnienie w znacznej części powództwa opartego na roszczeniach wynikających z przepisów o rękojmi za wady fizyczne rzeczy sprzedanej mimo, że, jak wynika z treści wydanej w sprawie opinii biegłego, nie było możliwe ustalenie wartości rynkowej rzeczy obciążonej wadami (nieruchomości będącej przedmiotem umowy sprzedaży), co z kolei prowadziło do sytuacji, w której nie było możliwe rzetelne ustalenie proporcji, w jakiej wartość rzeczy z wadą pozostaje do wartości rzeczy bez wady i w konsekwencji prawidłowe ustalenie, o jaką kwotę należy obniżyć cenę sprzedaży spornej transakcji.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda nie odniosła zamierzonego skutku.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy, poza przydatnością wniosków opinii biegłego sądowego dla rozstrzygnięcia sprawy, nie były kwestionowane przez skarżącego, stąd Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. Natomiast ocena opinii biegłego jest uzależniona od właściwego zastosowania przepisów prawa materialnego i przy tej okazji zostanie omówiona. Zaznaczyć bowiem należy, że skarżący nie wskazuje, że biegły wadliwie wykonał powierzone mu zadanie, ale, iż wiadomości specjalne przez niego przekazane nie przystają do zasad ustalania stopnia obniżenia ceny za wady sprzedanej rzeczy. Kwestia ta jednak nie sprowadza się do wadliwego stosowania zasad wpływających z art. 233 § 1 k.p.c., do naruszenia których przy ocenie materiału dowodowego przez Sąd Okręgowy nie doszło.

Słusznie wskazał skarżący, że przy ocenie zasadności powództwa należy zastosować przepisy kodeksu cywilnego o rękojmi obowiązuje w dniu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, czyli w dniu 2 listopada 2013 r .

Przepisy pozostające w zakresie zainteresowania ze względu na opisane okoliczności faktyczne brzmiały:

Art. 560 § 1. Jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny. Jednakże kupujący nie może od umowy odstąpić, jeżeli sprzedawca niezwłocznie wymieni rzecz wadliwą na rzecz wolną od wad albo niezwłocznie wady usunie. Ograniczenie to nie ma zastosowania, jeżeli rzecz była już wymieniona przez sprzedawcę lub naprawiana, chyba że wady są nieistotne.

(...)

§ 3. Jeżeli kupujący żąda obniżenia ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej, obniżenie powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad.

(...)

Art. 563 § 1. Kupujący traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia, a w wypadku gdy zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności mógł ją wykryć. Minister Handlu Wewnętrznego może w drodze rozporządzenia ustalić krótsze terminy do zawiadomienia o wadach artykułów żywnościowych.

(...)

§ 3. Do zachowania terminów zawiadomienia o wadach rzeczy sprzedanej wystarczy wysłanie przed upływem tych terminów listu poleconego.

Art. 564. W wypadkach przewidzianych w artykule poprzedzającym 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.

Umowa sprzedaży została zawarta w dniu 2 listopada 2013 r. Jak wynika z niekwestionowanych w apelacji ustaleń faktycznych, nabywcy nie mieli świadomości rodzaju wad i ich skali. O wadach musiał wiedzieć natomiast sprzedawca. W swoich zeznaniach stwierdził bowiem, że budynek budował na własne potrzeby i własnymi siłami. Do prac zatrudniał bowiem jedynie pomocników, a ponieważ sam zajmował się pracami budowlanymi zawodowo, podejmował istotne decyzje o sposobie robót, konsultując się jedynie w niektórych zakresach z kierownikiem robót. Odstępstwa

od projektu nie uznawał jednak za wady, co utrzymywało go w przekonaniu, że sprzedawany budynek nie posiadał żadnych wad. O tym też, jak ustalono, zapewniał nabywców.

Powodowie zaczęli dostrzegać niewłaściwe wykonanie robót budowlanych dopiero po zakupie budynku, na skutek informacji przekazywanych przez ekipę budowlaną, która miała zająć się dokończeniem budynku. Jak wskazała powódka nabywcom szczególnie zależało na szybkim zakończeniu budowy, gdyż powodowie musieli wyprowadzić się z dotychczasowego miejsca zamieszkania. Po wstępnych oględzinach budowlancy zwrócili uwagę na wadliwe wykonanie dachu i niewłaściwe osadzenie stolarki okiennej. Już pismem z dnia 29 listopada 2013 r. powodowie zwrócili sprzedawcy uwagę na te wady i zamierzali skorzystać z prawa odstąpienia od umowy. W styczniu 2014 r. wykonano na zlecenie powodów dokładną ekspertyzę rzeczoznawców, która potwierdziła wcześniejsze zastrzeżenia co do wadliwego wykonania robót budowlanych, a po wykonaniu odkrywek ujawniła także znacznie większy ich zakres. Rodzaj wad podważał sens ekonomiczny wykonywania kosztownych napraw.

Rację ma skarżący, że powodowie nie zgłosili po raz drugi roszczeń reklamacyjnych pozwanemu, gdyż starali się uzyskać środki pieniężne na naprawę usterek od ubezpieczyciela kierownika budowy. Czynności te nie przyniosły powodom pozytywnych rezultatów.

W tych okolicznościach należy jednak przyjąć, że powodowie wykonali akty staranności zgłoszenia wady w okresie wskazanym w art. 563 § 1 i 3 k.c. Zawiadomienie o wadach pismem z dnia 29 listopada 2013 r. nastąpiło w ciągu miesiąca od ich wykrycia. Po wystosowaniu tego zawiadomienia powodowie dowiedzieli się nie tyle o istnieniu wad w budynku w stanie surowym, ale o ich większym zakresie. Ujawnienie kolejnych nieprawidłowości nie dyskredytuje jednak skutecznego, wcześniejszego zgłoszenia reklamacji. Błędnie przyjmuje skarżący, że kupujący jest zobowiązany do zgłaszania kolejnych zawiadomień o wadach, które stały mu się wiadome w późniejszym okresie, jeśli wcześniejsze zgłoszenie reklamacyjne było uzasadnione. Już bowiem część z ujawnionych wad upoważnia kupującego do skorzystania z roszczeń reklamacyjnych. Nie ma też racji skarżący, iż w piśmie z dnia 29 listopada 2013 r. powodowie wskazali na zupełnie inne wady niż te, które ostatecznie stały się podstawą żądań w sprawie. Opisane tam już zostało wykonanie dachu niezgodnie z projektem i sztuką budowlaną, co się potwierdziło w ekspertyzie. Nie można istotnego znaczenia nadawać sformułowaniu użytym przez powodów opisującym wady, gdyż powodowie nie są specjalistami w dziedzinie budownictwa i ich opis usterek nie musi odpowiadać określeniom użytym w ekspertyzie budowlanej. Istotne jest natomiast, iż kupujący niemal natychmiast po wykryciu pierwszych wad w nabytej rzeczy złożyli zawiadomienie o tym fakcie sprzedawcy.

Niemniej nie bez znaczenia pozostaje także zacytowana powyżej norma art. 564 k.c., która przewiduje odstępstwo od skutków uchybienia przez kupującego zawitemu terminowi do zgłoszenia wady. Pozwany zapewniał powodów o braku wad. Można także uznać, że ich istnienie zataił, skoro o wadach wiedział i nie poinformował kupujących.

Przy przyjęciu powyższego rozwiązania istotne stało się sięgnięcie do porady specjalisty celem określenia należności, o jaką powinna zostać obniżona cena zakupu. Zasadnie wskazał Sąd Okręgowy, że obniżona cena powinna pozostawać w takiej proporcji do ceny wynikającej z umowy, w jakiej wartość rzeczy z wadą pozostaje do wartości rzeczy bez wady. Za przyjęciem takiego rozumowania przemawia fakt, iż wskutek nowelizacji kodeksu cywilnego, która nastąpiła w 2014 r., przyjęto tego rodzaju uregulowanie w przepisie art. 560 § 3 k.c. Porównaniu powinny podlegać ceny rynkowe.

Nie można przychylić się do argumentacji skarżącego, że wycena biegłego sądowego powinna nastąpić oddzielnie w stosunku do gruntu, a oddzielnie w stosunku do budynku, gdyż obciążony wadami był jedynie budynek. Przedmiotem nabycia była cała nieruchomości, a mianowicie grunt zabudowany budynkiem w stanie surowym. Skutkiem tego uzgodniona cena sprzedaży również odnosiła się do całej nieruchomości. Nabywcy nie zmierzali do uzyskania samego gruntu, a stan budynku był dla nich elementem istotnym przy zawieraniu umowy. Rozdzielenie tych elementów prowadziłoby do sztucznego podziału transakcji, nie mającej odzwierciedlenia w rzeczywistym stanie sprawy. Doprowadziłoby zresztą do błędnych wyników przy obliczaniu kwoty, o jaką powinna zostać obniżona cena. Przykład wypaczenia tego wyniku podaje sam pozwany w uzasadnieniu apelacji. Tymczasem niczym nieuzasadnione byłoby dokonywanie odrębnej wyceny gruntu i budynku, skoro przedmiotem transakcji, do której zgłoszono roszczenia

reklamacyjne, była nieruchomości w całości. Zatem zarówno teza dowodowa sformułowana przez Sąd Okręgowy, jak i podstawa faktyczna wykonanych przez biegłego wyliczeń, były prawidłowe.

Za prawidłowe należy uznać wyliczenie skali obniżenia ceny. Roszczenie takie przysługiwało stronie powodowej w myśl art. 560 § 1 k.c. i nie ulega wątpliwości, że ciężar dowodu okoliczności uzasadniających żądanie obniżenia ceny spoczywał na powodach. Wbrew jednak twierdzeniom apelacji, powodowie temu obowiązкови sproścali.

Biegły wyliczył wartość rynkową nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy sprzedaży w przypadku, gdyby budynek w stanie surowym był pozbawiony wad budowlanych. Wartość tą określono na kwotę 429.634,10 zł. Nie była ona kwestionowana w środku zaskarżenia. Natomiast wartość nieruchomości dotkniętej ustalonymi wadami biegły wyliczył według zasady mieszanej – od wartości rynkowej nieruchomości wolnej od wad odliczył koszty naprawy budynku, które to koszty określono na podstawie kosztorysu wykonanego metodą elementów scalonych. W ten sposób wartość wadliwej rzeczy ustalono na kwotę 200.295,40 zł. Na podstawie tych wartości określono stosunek, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad.

Strona pozwana podważa sposób ustalenia tego stosunku uznając, że dokonano porównania wartości wyliczonych według różnych metod, które jednak nie powinny być ze sobą porównywane. Metoda kosztorysowania elementów scalonych zaliczana jest bowiem do zasad kosztowych, a nie rynkowych. Choć z podstawowymi założeniami tego rozumowania należy się zgodzić, to jednak nie przekładają się one na wadliwość ostatecznego wyniku.

Biegły zaznaczył, co powtarza apelacja, że wartości wyliczonych według metody rynkowej i wartości wyliczonych według metody kosztowych nie należy ze sobą utożsamiać, odejmować, dodawać, porównywać. Dlatego też zmierzając do wykonania powierzonego mu zadania biegły oceniał wpływ popełnionych błędów wykonawczych na wartość rynkową. Z uwagi na nieistniejącą możliwość wyszukiwania na wolnym rynku nieruchomości (budynków) spełniających ustawowy warunek podobieństwa w odniesieniu do sprzedanych budynków z porównywalnymi błędami wykonawczymi, określenia wpływu tych błędów na wartość dokonano przy uwzględnieniu tzw. elementów scalonych budynków. Posługując się tą techniką dokonano obliczenia wartości budynku z wadami przez rozliczenie oszacowanej wcześniej wartości rynkowej budynku bez wad, uwzględniając, w jakim zakresie należy dokonać prac naprawczych. W konsekwencji biegły wyliczył procentowy udział konkretnego zespołu prac, wartość tego elementu, procent prac do wykonania ze względu na błędy wykonawcze i w efekcie wartość robót według zasad rynkowych do wykonania z uwagi na popełnione błędy.

Taki sposób rozumowania pozwolił na określenie stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. Zaoferowanie do sprzedaży określonej nieruchomości zabudowanej budynkiem z wadami wykonawczymi musi uwzględniać ewentualne, procentowo dostosowane do wartości całej nieruchomości, koszty doprowadzenia tego budynku do stanu zgodnego ze sztuką budowlaną i projektem. Rozumowanie przeciętnego nabywcy w takiej sytuacji uwzględniałoby bowiem właśnie taki wariant. Nabywca kalkulowałby cenę nabycia poprzez odejmowanie od wartości rynkowej przedmiotu umowy wartości nakładów, jaki musiałby ponieść w celu dokonania napraw i wykorzystania tego przedmiotu w celu, do którego ten przedmiot miał służyć. Potwierdza to choćby przebieg transakcji przeprowadzonej przez powodów z kolejnymi nabywcami tej nieruchomości. Licząc się z kosztami naprawy budynku w stanie surowym Państwo S. domagali się obniżenia ceny właśnie o tę wartość.

Wobec tego należało przyjąć, że biegły poprawnie argumentował przy uwzględnieniu zasad funkcjonujących na rynku w stosunku do obrotu nieruchomościami. Nie jest więc do końca poprawne stwierdzenie, że biegły, wbrew swoim założeniom, zastosował różne metody służące do porównania dwóch wartości i w efekcie określenia procentowej różnicy w ich wysokości. W okolicznościach sprawy innej możliwości nie było, a Sąd Apelacyjny nie podziela wyrażonej w apelacji opinii, iż w razie niemożliwości lub znacznej trudności wykazania przez kupującego stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad, kupujący nie może żądać obniżenia ceny, a jego uprawnienia ograniczają się do odstąpienia od umowy. O rodzaju przysługujących roszczeń decydują normy prawa materialnego, nie środki dowodowe, które wykazaniu ich istnienia mają służyć.

Błędnie natomiast Sąd Okręgowy przyjął, że powodowie są wierzycielami solidarnymi. Solidarność wierzycieli polega na tym, że kilka osób może być uprawnionych w ten sposób, że dłużnik może spełnić całe świadczenie do rąk jednego z nich, a przez zaspokojenie któregośkolwiek z wierzycieli dług wygasa względem wszystkich (art. 367 k.c.). Zobowiązanie jest solidarne, jeśli wynika to z ustawy lub czynności prawnej (art. 369 k.c.). Powodowie są małżonkami, a zakupu nieruchomości dokonali w ramach łączącej ich małżeńskiej wspólności majątkowej. Oznacza to, że solidarność ich wierzytelności nie wynika ani z ustawy, ani z czynności prawnej. Dochodzone roszczenie przysługuje im wspólnie, do tzw. niepodzielnej ręki. Wobec tego Sąd Apelacyjny, stwierdzając naruszenie prawa materialnego, z urzędu wyeliminował solidarność po stronie powodowej zarówno w zakresie zasądzonej należności głównej z odsetkami (pkt 1 wyroku), jak i w zakresie zasądzonych kosztów postępowania (pkt 3 wyroku). A ponieważ żądanie solidarnego zasądzenia dochodzonej wierzytelności nastąpiło na wniosek strony powodowej, powództwo w tej części zostało oddalone. Zmiana ta nastąpiła na mocy art. 386 § 1 k.p.c.

W pozostałej części apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 i art. 99 k.p.c. Obciążono nimi stronę pozwaną jako stronę przegrywającą i zasądzono od pozwanego na rzecz powodów kwotę 5.400 zł stanowiącą koszty pełnomocnika procesowego. Wysokość jego wynagrodzenia określono w myśl § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

SSO del. Katarzyna Sznajder SSA Jadwiga Galas SSA Olga Gornowicz-Owczarek