

Sygn. akt *I ACa 755/18*

*IA Cz 846/18*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 grudnia 2018 r.

#### **Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: SSA Ewa Staniszevska /spr./

Sędziowie: SA Małgorzata Kaźmierczak

SO Maciej Rozpędowski

Protokolant: st. sekr. sądowy Ewa Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2018 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **R. O. (1) i T. O.**

przeciwko **H. B. i B. B.**

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 21 marca 2018 r. sygn. akt XII C 1663/14

oraz zażalenia pozwanych

od postanowienia z punktu II b i III wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 21 marca 2018 r. sygn. akt XII C 1663/14

1. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie I i zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powodów 13.000 zł (trzyście tysięcy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 3 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałej części;

b) w punkcie II i koszty procesu rozdziela stosunkowo, obciążając nimi powodów w 91%, a pozwanych w 9% i na tej podstawie zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanych 8.162,17 zł;

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. koszty postępowania apelacyjnego rozdziela stosunkowo, obciążając nimi powodów 91%, pozwanych w 9% i na tej podstawie zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanych 2.662,92 zł;

4. oddala zażalenie w pozostałej części.

Małgorzata Kaźmierczak Ewa Staniszevska Maciej Rozpędowski

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 31 stycznia 2014 roku, który do Sądu Okręgowego w Poznaniu wpłynął w tej samej dacie, powodowie T. O. oraz R. O. (1) skierowali przeciwko pozwanym H. B. oraz B. B. żądanie:

-zasądzenia od nich solidarnie na ich rzecz kwoty 146.223.83,- zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 3 grudnia 2013 roku do dnia zapłaty,

-zasądzenia od nich na ich rzecz zwrotu kosztów niniejszego procesu, w tym kosztu ich procesowego zastępstwa – wg norm przepisanych oraz kwoty 17,- zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W dniu 4 lutego 2014 roku – w trybie postępowania upominawczego – wydany został w niniejszym procesie nakaz zapłaty uwzględniający ich roszczenie (k. 117 akt).

Z zachowaniem ustawowego terminu – pozwani H. B. oraz B. B., złożyli od w/w nakazu zapłaty sprzeciw domagając się w nim:

-oddalenia powództwa powodów w całości,

-zasądzenia od nich na ich rzecz solidarnie zwrotu kosztów niniejszego postępowania wraz z kosztem ich procesowego zastępstwa – wg norm przepisanych, w tym uiszczonej przez nich opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 34,- zł.

Wyrokiem z dnia 21.03.2018r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu.

W uzasadnieniu wyroku Sąd powołał się na następujące ustalenia i wnioski prawne.

Nieruchomość związana z niniejszym postępowaniem usytuowana jest w miejscowości S., gminie T., województwie (...), powiecie (...) - przy ulicy (...) stanowiąc posesję o numerze (...) – jest to działka o ewidencyjnym oznaczeniu numerem 518; obszarze 0.0592 ha objęta księgą wieczystą prowadzoną dla niej przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P., Wydział Ksiąg Wieczystych o oznaczeniu (...). Znajduje się w niej niepodpiwniczony jednorodzinny budynek mieszkalny o powierzchni ok. 140 m.kw. – parterowy z zagospodarowanym poddaszem, w skład którego wchodzi 5 pokoi, salon, kuchnia, łazienka, pomieszczenie wc, korytarz, przedpokój; nadto znajduje się w niej kotłownia, garaż; pomieszczenie gospodarcze oraz ogród z licznymi nasadzeniami i altaną; (k. 212 – 218 akt; zeznania stron; niesporne).

Z dnia 5 sierpnia 2002 roku pochodzi protokół odbioru ww. budynku mieszkalnego.

Pozwani H. B. i B. B. kupili tą nieruchomość w 2005 roku – i mniej więcej od tego czasu nieruchomość ta stała się ich centrum życiowym; przebywali w niej członkowie ich rodzin, w tym małoletnie dzieci.

W czasie ich zamieszkiwania w niej nie dochodziło do żadnych awarii – poza problemem dotyczącym armatury w łazience skutecznie przez nich usuniętym; w tym mogących generować zawilgocenia i tego następstwa w postaci pojawienia się (pleśni) zagrzybień.

Mniej więcej w latach 2011 – 2012 postanowili oni o jej sprzedaży – w związku z tym nawiązali kontakt z, będącymi licencjonowanymi pośrednikami w obrocie nieruchomościami, J. Kantorem oraz świadkiem A. G. ze sc. (...) Dominanta.

Z ofertą tą zapoznali się i zareagowali na nią powodowie T. O. oraz R. O. (1). Dwukrotnie dokonali oględzin nieruchomości.

Po krótkim namyśle powodowie zdecydowali o przyjęciu tej oferty – w dacie 24 czerwca 2013 roku doszło w siedzibie w/opisanej sc. do ich spotkania z pozwanymi przy uczestnictwie świadka A. G., w trakcie której:

\*złożyli oni oświadczenie woli zakupu nieruchomości (k. 165 – 166 akt),

\*przekazali pozwanym kwotę 5.000,- zł tytułem zadatku (k. 167 akt)

\*odebrali od pozwanych dokumentację budowlaną dotyczącą wskazanego budynku mieszkalnego (k. 168 akt).

W dniu 28 czerwca 2013 roku strony zawarły umowę jej sprzedaży, co stwierdzone zostało aktem notarialnym z tego dnia o oznaczeniu Repertorium (...) sporządzonym przez notariusza R. S. w prowadzonej przez niego Kancelarii Notarialnej w P..

Do wydania nieruchomości doszło w dniu 14 września 2013 roku – przy czynnościach z tym związanych reprezentował ich na podstawie udzielonego im przez nich pełnomocnictwa ich syn tj. świadek M. O..

Niedługo potem powodowie rozpoczęli w budynku mieszkalnym prace remontowe – w ich trakcie doszło m.in. do skuwania w łazience tego budynku płytek podłogowych, skuwania płytek na jej ścianach; skuwania wewnętrznych tynków ściennych gipsowych; zerwania tapet w korytarzu oraz przyległych do niej pokojach. Ujawniło to – także - liczne zawilgocenia jego ścian zewnętrznych; skorodowanie ościeżnic drzwi wewnętrznych; nieprawidłowości w puszkach elektrycznych; nieprawidłowości w rurach miedzianych; nieprawidłowości w odprowadzaniu wód deszczowych (wszystkie 9 nieprawidłowo podłączonych rur spustowych); źle wykonaną izolację pionową na części jego ścian fundamentowych; brak izolacji pionowej na ławach fundamentowych. Wady te stanowiły wynik błędów projektowych i wykonawczych.

W związku z tym powodowie nie zamieszkali i rzadko bywali w domu, a więc nie był on wietrzony generując ryzyko postępującego zawilgacania ścian z tynkami gipsowymi; nie odprowadzili wód opadowych z rur spustowych w teren nieutwardzony, w związku z czym wody opadowe spadają na opaskę wokół niego; brnie wymienili skorodowanego zaworu dostarczającego wodę do podlewania, w związku z czym woda z niego przemieszcza się na ścianę zewnętrzną cyt. łazienki spływając pod fundament. Wady te – wobec nie wykonywania w nim przez pozwanych po jego nabyciu prac remontowych o zasięgu wymagającym demontażu ścian i posadzek – nie mogły zostać przez nich wykryte.

Wykonanie prac mających na celu ich usunięcie kształtuje się co do wysokości w przedziale kwot 13. 000,- zł – 30.000,- zł.

Powodowie zlecili świadkowi M. K. – będącemu przynajmniej w roku 2013 członkiem (...) Okręgowej Izby (...) o numerze (...); rzeczoznawcą (...) Stowarzyszenia (...) i posiadającym przygotowanie zawodowe do wykonywania samodzielnych funkcji projektanta oraz kierownika budowy i robót – opracowanie ekspertyzy mykologiczno – budowlanej ww. budynku, powstała ona w dacie 10 października 2013 roku.

Z wcześniejszej daty, bo z 6 października 2013 roku pochodzi – natomiast – kosztorys ww. robót o wartości 146. 223.83,- zł dochodzonej przez nich w tym postępowaniu sporządzony przez T. S..

W dniu 21 października 2013 roku – pozwana odebrała dwa niepodpisane z załączonymi do nich udzielonymi przez nich ich pełnomocnikowi z tej sprawy pełnomocnictwami procesowymi w trybie art. 91 k.c. – pisma z dat 9 października 2013 roku wzywające ich do usunięcia wad oraz do zapłaty, przy czym w treści drugiego z nich pojawił się zapis o zamierzonym przez nich obniżeniu ceny i odstąpieniu od umowy.

Z 21 listopada 2013 roku – natomiast – pochodzi, tym razem podpisane przez ww., pismo wzywające ich do zapłaty cyt. kwoty. Pismo to wywołało wymianę korespondencji między nimi nie prowadzącej, jednak, do osiągnięcia przez nich jakiegokolwiek porozumienia.

W tak ustalonych okolicznościach Sąd I instancji wskazał, że w czasie zawarcia przez strony umowy sprzedaży obowiązywały przepisy kodeksu cywilnego sprzed jego nowelizacji obowiązującej od 25 grudnia 2014 roku. (ustawa z 30 maja 2014 roku – DU z 2014 roku, p.827). Zgodnie z treścią normy art. 556 k.c....sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wady zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, których istnieniu sprzedający zapewnił kupującego....- jest to rękojmia za wady fizyczne.

Dostarczona, przez sprzedawcę rzecz winna, w świetle powyższego, odpowiadać treści umowy – a wada niejako tkwić w jej wnętrzu, a nie w związku z jej używaniem. Tym samym podstawowym elementem ustalenia w kontekście z tym jest jej wartość (kryterium handlowe) i jej użyteczność (kryterium użytkowe dotyczące korzystania z rzeczy). Są to obiektywne kryteria racjonalnego i przeciętnego kupującego; przy czym zaznaczenia wymaga, że obojętny z tego punktu widzenia jest fakt czy sprzedawca o tym wiedział czy nie (por. wyrok SN z dnia 9 marca 2009 roku, I CSK 147/05; niepubl.).

Zwolnienie od powyższej odpowiedzialności przewiduje norma art. 557 par. 1 k.c. mówiąca o tym, że...sprzedawca jest od niej zwolniony, jeśli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawierania umowy...

Dla skorzystania z powyższego nie jest wystarczające, że kupujący mógł przy dołożeniu należytej staranności wadę zauważyć; skoro sprzedawca odpowiada także za wady jawne, jeśli nie były mu znane. Niemniej – przy sprzedaży rzeczy używanej nie można unikać oceny czy wadliwość ta wiąże się z normalną czy przekraczającą taki stopień jej eksploatacją – niemniej i w takim przypadku konieczne jest wykazania przez niego, iż kupujący znał zakres tego zużycia (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 26 stycznia 1994 roku; I ACr 640/94, Wok. 1994, nr 11, s.48). Sprzedawca – po myśli normy art. 559 k.c. - nie odpowiada także z powyższego tytułu...za wady fizyczne, które powstały po przejściu niebezpieczeństwa na kupującego, chyba, że wady wynikły z przyczyny tkwiącej poprzednio w przedmiocie sprzedaży...

W ocenie Sądu I instancji ustalenia faktyczne jednoznacznie doprowadziły do konkluzji przyjęcia istnienia po stronie pozwanych odpowiedzialności za wady opisanego budynku mieszkalnego opartej na tej podstawie.

Poza kwestią pozostawało, że zamiarem kupujących było zamieszkanie w spornej nieruchomości i ustanowienie w niej ich centrum życiowego; w tym rodzinnego. W kontekście z tym nie budziło wątpliwości, że – posiadanie przez nią opisanych wad obniżało jej wartość zarówno handlową, jak i użytkową. W następstwie tego, bowiem jej cena była niższa od zapłaconej przez nich pozwany; także jej standardy techniczne wymagały rewitalizacji.

Przyczyna powstania wad tkwiła w nieruchomości przed przejściem na nich powodów niebezpieczeństwa.

W myśl ówczesnie obowiązującej treści art. 560 par. 1 k.c...jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny...przy czym pierwsze z tych żądań doznaje ograniczenia, gdy sprzedawca wymieni rzecz wadliwą na wolną od wad albo niezwłocznie je usunie...Wybór tego, jakie uprawnienie przewidziane ta norma prawną realizować będzie kupujący należy wyłącznie od niego.

Żądanie obniżenia ceny pociąga za sobą podstawowy skutek w postaci obowiązku sprzedawcy niezwłocznego zwrotu odpowiedniej części uzyskanej tytułem ceny kwoty. Stanowi ono roszczenie kupującego o charakterze wielokrotnym adekwatnie do ujawniania się wad (por. uchwała SN z 5 lipca 2000 roku, III CZP 39/02, MoP 2004, nr 1, s. 35).

W treści również ówczesnie obowiązującej normy art. 563 k.c. określone zostały terminy reklamacyjne – z jego par. 1 jednoznacznie wynikała...utrata uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli kupujący nie zawiadomi o niej sprzedawcy w ciągu miesiąca od jej wykrycia...Norma ta mówi o tzw. akcie staranności dotyczącym zawiadomienia

sprzedawcy o wadzie – wskazany termin miesięczny jest terminem zawitym, którego niedochowanie stanowi o powyższych konsekwencjach.

Przepis ten redaguje, że zachowanie powyższego terminu w przypadku listu poleconego (par. 3 przywołanego przepisu) zachowany jest także wtedy, gdy wysłany z jego zachowaniem dojdzie do sprzedawcy po jego upływie – w innym przypadku zgodnie z art. 61 k.c. oświadczenie to winno dojść do niego przed jego upływem.

Zdaniem Sądu Okręgowego lektura i analiza materiału dowodowego zebranego w przebiegu tego postępowania nie pozwoliła na uznanie tego, by powodowie uczynili temu zadość.

O istnieniu wadliwości wskazanego budynku wiedzę powzięli najpóźniej w dacie 9 października 2013 roku.

Pozwani powoływali się w jego toku – w kontekście z powyższym - na treść ich pism skierowanych do pozwanych z dat 9 października 2013 roku i 21 listopada 2013 roku.

Sąd jednak wskazał, że lektura ich treści w żadnym momencie nie wskazała na złożenie przez nich oświadczeń określonych w treści art. 560 par. 1 k.c. , a jedynie zapowiedź skorzystania z nich.

Pisma te dotarły do nich bez podpisu – pozbawione były, więc, skuteczności.

Załączone do nich pełnomocnictwa dla ich pełnomocnika w niniejszej sprawie udzielone zostały w trybie art. 91 k.c., a więc uprawniały go wyłącznie do podejmowania czynności procesowych: w odniesieniu do powoda w sprawie o zapłatę, a w odniesieniu do powódki do prowadzenia sprawy o odszkodowanie....Tym samym też nie mogły posiadać przymiotu skuteczności.

Dopiero w treści pisma z dnia 21 listopada 2013 roku – złożone z udziałem tych samych pełnomocnictw - pojawiło się stwierdzenie z tytułu roszczenia o obniżenie ceny nieruchomości, co nie jest równoznaczne z powyższym.

Sąd wskazał także, że konsekwencje przewidziane art. 563 k.c. nie następują w sytuacji podstępnego zatajenia wady – tj. sytuacji zredagowanej w art. 564 k.c.; zarzut ten pod adresem pozwanych powodowie podnosili w niniejszej sprawie.

Badanie całości materiału tej sprawy nie dało jednak podstaw do uznania, by na tle zawieranej przez nich umowy sprzedaży spornej nieruchomości powodowie tak postąpili.

Sąd I instancji rozważył odpowiedzialność pozwanych wobec powodów na kanwie odszkodowania należało poczynić poniższe uwagi.

Nieskorzystanie, bowiem, przez kupującego z uprawnień z tytułu rękojmi nie zamyka mu natomiast drogi do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

Odpowiedzialność taką przewiduje art. 471 k.c. mówiący, że...dłużnik zobowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania...(odpowiedzialność kontraktowa). Jej przesłankami są a. szkoda; b. nienależyte lub niewykonanie zobowiązania c. należyta staranność.

Normy art. 354 k.c. oraz art. 355 par. 1 k.c. obligują dłużnika przy wykonywaniu zobowiązania do zachowania należytej staranności. Jego działanie bądź zaniechanie bez niej stanowi o tym, iż nabiera ono charakteru bezprawności Jej pojęcie obejmuje określony sposób postępowania mający doprowadzić do spełnienia świadczenia; pewien model; wzorzec złożony z reguł powinności. Chodzi tu o działania oceniane pozytywnie – powszechnie uznawane za prawidłowe w danej sytuacji bez względu na indywidualne cechy dłużnika, jego warunki i cechy osobiste. Oczywiście badanie takie odnosić musi się zawsze do konkretnej sytuacji. Przenosząc, więc, te uwagi na kanwę zachowań pozwanych w ramach analizowanej w tym sporze umowy Sąd doszedł do przekonania, że jej dochowali; i że nie odbiegały one od standardowych w takich realiach; że powodowie w myśl reguły dowodowej z art. 6 k.c. ciężaru tego dowodu nie udźwignęli. Skorzystali oni, bowiem, z pośrednictwa licencjonowanych agentów nieruchomości; umożliwili powodom dwukrotne oględziny przedmiotu tej umowy; wręczyli im dokumentację jego dotyczącą; nie

uchybili żadnemu z umówionych przez nich terminów; nie zapewniali ich o braku w nim wad Dlatego też – brak zaistnienia tej przesłanki nakazał ich uwolnienie od w/w odpowiedzialności.

Z tych względów Sąd Okręgowy oddalił powództwo.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 108 par. 1 k.p.c.; art. 98 par. 1 i par. 3 k.p.c.; ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nie opłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu oraz rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Powyższy wyrok zaskarżyli w całości powodowie zarzucając naruszenie:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego skutkującą niewłaściwymi i sprzecznymi z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ustaleniami, a mianowicie uznaniem, iż:

- powodowie po zakupie nieruchomości nie zamieszkali w niej i rzadko tam bywali co implikowało brak wietrzenia pomieszczeń i innych czynności i w konsekwencji przekładało się na pogorszenie się stanu technicznego budynku, podczas gdy po przekazaniu im domu. niezwłocznie rozpoczęli oni remont, w trakcie którego ujawniły się wady ukryte, a następnie część pomieszczeń zaadaptowali do swoich potrzeb mieszkaniowych i w nich zamieszkali, co wiązało się z ich regularną obecnością i automatycznie - systematycznym otwieraniem drzwi oraz okien w całym budynku, natomiast część pomieszczeń pozostawiono bez wykonanego remontu celem zabezpieczenia dowodu z ich oględzin, a następnie przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego;

- pozwani nie przeprowadzali remontów w budynku i stąd nie mogli wiedzieć o jego wadach takich np. jak zawilgocenie ścian, mimo, iż ze stanowiska strony pozwanej wynika wprost, że po przejściu budynku dokonywali w nim „odświeżenia pomieszczeń” (przez co niewątpliwie należy rozumieć malowanie ścian, gładziowanie, kładzenie tapet, itd.) oraz wymiany armatury w łazience mogącej generować zawilgocenia i pojawianie się grzybów i pleśni w pomieszczeniu;
- powodowie przyczynili się do zawilgocenia ścian, gdyż po zakupie nie wymienili skorodowanego zaworu dostarczającego wodę do podlewania, w związku z czym woda z niego przemieszczała się na ścianę zewnętrzną łazienki spływając pod fundament, podczas gdy skorodowany zawór uległ awarii dokładnie w trakcie ostatniej wizyty biegłego na nieruchomości i został natychmiast po tej wizycie wymieniony;
- zeznania M. K. są mało wiarygodne i tym samym brak przypisania im przynajmniej części zeznań logicznych i spójnych, co implikuje przyjęcie iż pozwani nie mogli wiedzieć o wadach budynku, w sytuacji gdy zeznania te są obiektywne, prawdziwe i spójne z twierdzeniami powodów, a nadto świadek ten jest osobą dla nich obcą, niemającą żadnego interesu w zeznawaniu nieprawdy, a co istotne - posiada wiedzę specjalistyczną w opiniowanej dziedzinie, która nie została w żaden sposób przez Sąd podważona;
- bezkrytycznym przyjęciem niewiarygodnych, nie popartych dowodami i stanowiących wyłącznie element taktyki procesowej twierdzeń pozwanych jakoby otrzymali oni niepodpisane przez pełnomocnika powodów pismo z 9 października 2013 roku wzywające ich do usunięcia wad oraz do zapłaty i w konsekwencji uznanie, iż strona powodowa nie dotrzymała 1-miesięcznego terminu na zgłoszenie; wad od chwili ich wykrycia mimo, iż i zostało przez nich wystosowane wezwanie do usunięcia wad podpisane przez pełnomocnika, a zgodnie z ówczesnie obowiązującymi przepisami było to wystarczające, gdyż przepisy nie wymagały składania jakiegokolwiek oświadczenia w tym przedmiocie;
- strona powodowa miała możliwość wypowiedzenia się co do twierdzeń biegłego w sytuacji, gdy Sąd nie uwzględnił wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego oraz nie przesłuchał uzupełniająco w sprawie

biegłego w wyniku wątpliwości zgłaszanych przez stronę powodową co do treści opinii, a tym samym dowolną ocenę dowodu z opinii biegłego;

- wykonanie prac mających na celu usunięcie wad istniejących w budynku kształtuje się co do wysokości w przedziale kwot 13.000 zł-30.000 zł, podczas gdy żaden z powołanych biegłych nie ustalił czy w budynku mieszkalnym były wady i jeśli tak, to jakiego charakteru, rodzaju, kosztu ich usunięcia, w tym przy założeniu, że doszło do próby ich ukrycia, a także wartość nieruchomości przy założeniu ich istnienia oraz wartości przy założeniu ich braku, natomiast zgodnie z dostarczoną Sądowi przez powoda ekspertyzą, która zawiera wszystkie wyżej wymienione elementy, wykonanie prac mających na celu usunięcia wad w budynku wynosi 146.224 zł;
- zeznania świadka A. G. są mało wiarygodne ze względu na jej udział w charakterze pośrednika nieruchomości w transakcji sprzedaży zawieranej przez strony, a następnie przyznanie im przymiotu zeznań logicznych i przydatnych do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, co w świetle powyższego stanowi całkowite zaprzeczenie własnych ustaleń Sądu;
- zeznania świadka D. S. są rzetelne i prawdziwe, w sytuacji gdy zeznania te są stronnicze i niewiarygodne ze względu na fakt, iż świadek jest córką pozwanych i będąc szczegółowo zaznajomiona z przedmiotową sprawą zeznawała na ich korzyść, a nadto - mimo powyższego - jej wcześniejsze zeznania potwierdzają, iż w przedmiotowej nieruchomości pozwani przeprowadzili remont przed jej sprzedażą, która to treść nie została już przez Sąd I instancji uwzględniona;

b) naruszenie art. 217 §1 kpc w zw. z art. 227 kpc poprzez oddalenie wniosku o przesłuchanie świadka T. S. na okoliczność sporządzonej przez niego opinii odzwierciedlającej koszty, jakie muszą ponieść powodowie, aby usunąć wady nieruchomości mimo, iż został on początkowo dopuszczony przez Sąd I instancji postanowieniem z dnia 27 sierpnia 2014 r.;

c) naruszenie art. 286 k.p.c. w zw. z art. 235 § 1 k.p.c. w zw z art. 217 §1 kpc w zw. z art. 227 kpc poprzez uznanie, że w świetle wątpliwości strony powodowej nie jest konieczne wydawanie opinii przez nowego biegłego w sytuacji gdy wyjaśnienia udzielone przez

biegłego K. J. (1) były niewystarczające i niezrozumiałe, nadto biegły nie

wypełnił zlecenia Sądu i nie ustalił czy w budynku mieszkalnym były wady i jeśli tak, to jakiego charakteru, rodzaju, kosztu ich usunięcia, w tym przy założeniu, że doszło do próby ich ukrycia wartości nieruchomości przy założeniu ich istnienia oraz wartości przy założeniu ich braku, a tym samym zachodzą wątpliwości co do prawdziwości opinii, co z kolei implikuje konieczność wydania nowej opinii przez innego biegłego;

d) naruszenie art. 281 k.p.c. w zw. z art. 59 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku powodów o wyłączenie biegłego K. J. (1) podczas, gdy inklinacja biegłego do wyrażenia swoich osobistych poglądów i ocen prawnych w przedmiotowej sprawie w sposób ewidentny sprzyjający stronie pozwanej, dokonana jednocześnie nad wyraz nieudolnie z rażącą niewiedzą i brakiem znajomości przepisów prawa cywilnego jest okolicznością ewidentnie wskazującą na jego stronniczość w tej sprawie i zdaniem strony powodowej dają podstawę od wyłączenia biegłego;

e) naruszenie art. 278 § 1 k.p.c. poprzez błędną wykładnię i uznanie, że w niniejszej sprawie nie zachodzi konieczność skorzystania z opinii wydanej przez biegłego sądowego w sprawie . o sygn. (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu na okoliczność istnienia wad budynku jak i wyceny ich usunięcia, w sytuacji kiedy jest to niezbędne dla prawidłowego przebiegu procesu, a biegły posiada wiedzę i umiejętności co do zakresu przedmiotowego wydanej opinii;

f) naruszenie art. 187 § 1 k.p.c, poprzez uznanie, iż powód jest zobowiązany do wskazania podstawy prawnej swojego roszczenia, w sytuacji gdy z utrwalonego orzecznictwa sądowego wynika, że to na Sądzie spoczywa obowiązek

wskazania podstawy prawnej roszczenia w ramach dokonywanej subsumpcji, a powód czy też jego profesjonalny pełnomocnik takiego obowiązku nie mają;

g) naruszenie art. 91 k.p.c. poprzez błędną wykładnię i uznanie, iż wystosowanie wezwania o zapłatę czy odstąpienie od umowy nie mieści się w zakresie wskazanym w ww. przepisie, w sytuacji gdy powyższe czynności procesowe łączą się z zakresem niniejszej sprawy, a tym samym pełnomocnik powodów jest w pełni umocowany i jego działania w powyższym zakresie były w pełni skuteczne.

II. Naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci: a) art. 560 § 1 k.c. oraz art. 566 § 1 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że powodowie mieli obowiązek złożyć pozwanym oświadczenie o odstąpieniu od umowy i obniżeniu ceny, w sytuacji gdy dopiero nowelizacja z 25 grudnia 2014 r. (Dz.U. z 2014 r. poz. 827 zm.) wprowadziła obowiązek złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy albo obniżeniu ceny warunkujące możliwość domagania się naprawienia szkody, natomiast w brzmieniu przepisu sprzed nowelizacji wystarczające było odstąpienie od umowy albo żądanie obniżenia ceny, co zostało wprost wyartykułowane w wezwaniu do zapłaty wystosowanym przez powodów w piśmie z dnia 21 listopada 2013 r., stąd też powodowie skutecznie zażądali obniżenia ceny i w konsekwencji - byli uprawnieni do żądania naprawienia szkody poniesionej wskutek istnienia wady;

ewentualnie, w przypadku gdy wcześniejsze zarzuty nie zostaną uwzględnione:

b) naruszenie art. 354 k.c. oraz art. 355 § 1 k.c. poprzez błędną wykładnię i uznanie, że pozwani dochowali należytej staranności przy wykonywaniu zobowiązania, w sytuacji gdy ukryli oni przed powodami rzeczywisty stan budynku, a tym samym nie dochowali należytej staranności i ich działania były bezprawne powodujące szkodę po stronie powodów.

Mając na uwadze powyższe zarzuty na podstawie art. 368 § 1 pkt 5 k.p.c. wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powodów

kwoty 146.223,83 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 3 grudnia 2013 r. tj do dnia zapłaty,

2. zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm; przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł,

ewentualnie:

uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Z kolei pozwani zażaleniem zaskarżyli orzeczenie o kosztach procesu z pkt II b i III wyroku zarzucając:

1. **art. 98 § 1 k.p.c. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że koszt sporządzenie prywatnej ekspertyzy na potrzeby postępowania sądowego nie może zostać uznany za koszt celowej obrony,**

2. **art. 2 ust. 1 oraz ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu w związku z 98 § 3 k.p.c. oraz w związku z art. 99 k.p.c. poprzez brak zastosowania tych norm prawnych lub ich błędną wykładnię i przyznanie zwrotu kosztów wynagrodzenia pełnomocnika procesowego w stawce minimalnej,**

3. **względnie art. 2 ust. 1 oraz ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu w związku z 98 § 3 k.p.c. oraz w związku z art. 99 k.p.c. poprzez brak zastosowania tych norm prawnych lub ich błędną wykładnię i przyznanie zwrotu kosztów wynagrodzenia pełnomocnika procesowego w stawce minimalnej.**



***W związku ze złożonym zażaleniem wnieśli o:***

- 1. zmianę postanowienia o kosztach zawartego w wyroku w punkcie II b poprzez zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych, obok zasądzonej już kwoty 6.334,77 zł, dodatkowo kwoty 10.800,00 zł tytułem zwrotu zastępstwa procesowego profesjonalnego pełnomocnika procesowego w sprawie, jako trzykrotność stawki minimalnej,***
- 2. zmianę postanowienia o kosztach zawartego w wyroku w punkcie ii poprzez zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych kwoty 2.829,00 zł tytułem zwrotu poniesionych przez nich kosztów prywatnej ekspertyzy w sprawie, jako niezbędnego kosztu do celowej obrony,***
- 3. zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego według norm przepisanych, w tym również kosztów zastępstwa profesjonalnego pełnomocnika procesowego.***

***Sąd Apelacyjny zważył co następuje.***

Na podzielenie zasługiwał zarzut naruszenia art.233 par.1 k.p.c., albowiem dokonana przez Sąd I instancja ocena dowodów nie była wszechstronna.

Sąd Okręgowy przyjmując, że powodowie po raz pierwszy podjęli próbę zawiadomienia pozwanych o wadach w niepodpisanym piśmie z dnia 9.10.2013r. całkowicie pominął ich zeznania, w których podali, że pod koniec września 2013r. R. O. (1) poinformował ustnie ( telefonicznie) B. B. o występujących w budynku wadach. Na okoliczność tą powoływali się już w pozwie i dodatkowo w odpowiedzi na sprzeciw pozwanych. Zeznania powodów w tej części były zgodne, zostały zresztą potwierdzone przez pozwanego z tym zastrzeżeniem, że w jego odbiorze wypowiedzi R. O. były „ bełkotem”. W ocenie wiarygodności zeznań powodów w tej części stwierdzenie to nie mogło mieć jednak przesądającego znaczenia. Wyłączną przyczyną, dla której powód zatelefonował do pozwanego były wady budynku, stąd subiektywny odbiór pozwanego sposobu prowadzenia rozmowy przez powoda można było odnieść do stopnia emocji jej towarzyszących, ale rozsądnie sprawę oceniając już nie do faktu, że stanowiła przede wszystkim ona źródło informacji dla sprzedającego o występowaniu wad budynku.

Okoliczność ta miała w sprawie istotne znaczenie, ponieważ zgodnie z treścią art. 563 k.c. w brzmieniu znajdującym zastosowanie w sprawie tj. sprzed nowelizacji przepisów o sprzedaży ustawą z dnia 25 grudnia 2014r. ( co Sąd I instancji prawidłowo ocenił), skuteczne zawiadomienie o wadzie nie wymagało formy szczególnej. Podkreślić też należy, że przewidziany w tym przepisie akt staranności dotyczy wyłącznie zawiadomienia o wadzie. O terminach realizacji przez kupującego przysługujących mu uprawnień z tytułu wad rzeczy w postaci odstąpienia od umowy, obniżenia ceny czy, w przypadku rzeczy oznaczonych tylko co do gatunku, ich wymiany - traktował przepis z art. 568 k.c.

W myśl tego przepisu, uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne budynku wygasają po upływie lat trzech, licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana. Nie jest więc tak, jak się wydaje przyjął Sąd I instancji wskazując także na brak „oświadczeń” określonych w art.560 k.c., że kupujący winien w ciągu miesiąca nie tylko zawiadomić sprzedawcę o wadzie, ale również o swoim żądaniu tj. uprawnieniu z jakiego chce skorzystać. Raz jeszcze podkreślić należy, że ustawodawca przewidział różne terminy dla zawiadomienia o wadzie i dla skorzystania z uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne. Argument Sądu I instancji o braku „oświadczeń określonych w treści art.560 par.1 k.c.” był więc całkowicie chybiony. Nie mogło ulegać bowiem żadnych wątpliwości, że powodowie skorzystali z uprawnienia do żądania obniżenia ceny w terminie z art.568 k.c. skoro jasno takie żądanie przedstawili w piśmie z dnia 21 listopada 2013r., nie mówiąc już o żądaniu z pozwu z dnia 31 stycznia 2014r.

Sąd Apelacyjny , odmiennie niż to przyjął Sąd Okręgowy ustalił więc, że powodowie dochowali aktów staranności w ustawowych terminach przy zawiadomieniu o wadzie i skorzystaniu z przysługującego im roszczenia o obniżenie ceny.

Pozostałe ustalenia faktyczne Sądu I instancji Sąd Apelacyjny przyjął za własne, ponieważ wbrew dalszym zarzutom skarżących zostały oparte na prawidłowej ocenie materiału dowodowego. Nie znajdowały żadnego przekonującego pokrycia w dowodach twierdzenia skarżących jakoby pismo z dnia 9 października 2013r. zostało podpisane przez ich pełnomocnika, tym bardziej tylko że z porównania wszystkich innych pism przez niego podpisanych wynika, że w każdym przypadku podpis „nachodził” na pieczętę. Taki sposób podpisywania co najmniej wysoce utrudniał ewentualność preparowania pisma. Tym niemniej zauważyć należy, że tak do pisma z dnia 9 października 2013r. jak i z dnia 21 listopada 2013r. dołączone zostały podpisane przez powodów pełnomocnictwa dla tego radcy prawnego. Wprawdzie w ich treści m.in. powołano przepis z art.91 k.p.c., to przecież powodowie nigdy nie kwestionowali, przeciwnie potwierdzali, upoważnienie tego radcy do reprezentowania i składania w ich imieniu oświadczeń także przy czynności zawiadomienia o wadzie i zgłaszania żądania obniżenia ceny. Tym samym brak było rzeczywistych podstaw do przyjmowania, że radca prawny działał przy czynnościach przedprocesowych bez umocowania powodów, tym bardziej że upoważnienie do innych czynności niż procesowe może być udzielone ustnie. Nie ulega wątpliwości, że dokumenty niepodpisane nie stanowią dokumentu w rozumieniu art.245 k.p.c. W orzecznictwie i doktrynie przyjmuje się, że to jakie znaczenie dowodowe ma dokument niepodpisany przez wystawcę, Sąd ocenia na podstawie całokształtu materiału dowodowego. Jeżeli w okolicznościach sprawy istniała możliwość ustalenia osoby, od której takie pismo pochodzi, pismo takie może stanowić początek dowodu na piśmie. W sprawie zaś, pozwani mieli pełne logiczne podstawy do ustalenia autora pisma w zestawieniu z dołączonymi do niego pełnomocnictwami powodów i wcześniejszym ustnym zawiadomieniem o wadach. Wzmacnia to tylko ocenę o istnieniu podstaw do przyjęcia dochowania przez powodów przewidzianych przy rękojmi za wady fizyczne aktów staranności w terminie.

Za bezzasadne Sąd II instancji uznał zarzuty powodów przeciwko ustaleniom Sądu Okręgowego odnośnie do braku wiedzy pozwanych o istnieniu wad budynku. Odmienne twierdzenia powodów czynione są niejako w oderwaniu z jednej strony od postępowania sprzedających, którzy w żaden sposób nie ograniczali kupujących w możliwościach zapoznania się ze stanem budynku z jednej strony, a z drugiej strony od faktu, że ujawnienie tych, które rzeczywiście stanowiły wady wymagało prac rozbiórkowych i remontowych ( np. zabicie kafelek w łazience, usunięcie tapet). Nie jest też rzeczą niepraktykowaną nakładanie nowej tapety na starą.

Sąd I instancji ustalił, że budynek posiadał wady stąd co do zasady spełnione były przesłanki odpowiedzialności z art.559 k.c. Tyle tylko, że przyjmując bezzasadnie utratę przez powodów uprawnień z rękojmi za wady fizyczne zaniechał czynienia dalszych konkretnych ustaleń w tym zakresie. Przyjął jedynie, że wartość usunięcia tych wad mieści się w przedziale od 13.000 zł do 30.000 zł. Ustalenia Sądu Okręgowego w tym ostatnim zakresie nie były dowolne, lecz wynikały z opinii biegłych sądowych. W sprawie przeprowadzono trzy opinie różnych biegłych sądowych. Słusznie Sąd I instancji zdyskwalifikował opinię Instytutu (...). Tym bardziej tylko, że została ona sporządzona bez oględzin nieruchomości, chociaż jak zostało to ostatecznie przyznane w opinii uzupełniającej dopiero oględziny pozwoliłyby na właściwe ustalenie występowania wad i oszacowanie ich znaczenia dla wartości nieruchomości. Dwie pozostałe opinie zostały sporządzone przez biegłych A. S. (1) w dniu 10 listopada 2014r. i K. J. (1) w dniu 14.09.2017r.

Biegi ci ustalili wartość robót koniecznych do usunięcia wad na zbliżonym poziomie – 13.000 zł i ok.10.000 zł. Sąd Apelacyjny uznał za miarodajną w sprawie opinię biegłego A. S. (1), ponieważ została ona sporządzona najwcześniej, w stosunkowo niedługim czasie od kupna nieruchomości przez powodów. Tym samym biegły ten miał sposobność oględzin domu w stanie najbardziej zbliżonym do stanu z daty kupna, stanu niezafałszowanego upływem czasu. Tymczasem biegły K. J. (2) sporządził swoją opinię w oparciu o oględziny dokonane po upływie kilku już lat, w czasie których łazienka, po skutku posadzki nie była użytkowana, była wietrzona. Jest rzeczą oczywistą, że taki stan rzeczy powodował wysuszenie podłogi i ścian, sprzyjał „ utajnieniu się „ podstawowego mankamentu budynku jakim była wilgoć. Biegły A. S. stwierdził przecież w obecności stron wyciek z przewodu kanalizacyjnego pod posadzką, fakt że po spuszczeniu wody z wanny nie odpływa ona należycie lecz gromadzi się pod posadzką, przez co zawilgoceniu ulegają także ściany, w tym sąsiadujących z nią pomieszczeń.

Biegły ten stwierdził również, że zawilgoceniu ścian sprzyjało wadliwe podłączenie rur spustowych powodujące przeciek wody do gruntu przy budynku. Nie ma żadnych logicznych podstaw do kwestionowania jego spostrzeżeń. Wszystkie jego ustalenia zostały udokumentowane fotograficznie. Biegły K. J. (1) akcentując fakt, że obecnie w przedmiotowych pomieszczeniach poziom wilgoci nie odbiega od normy, niesłusznie nie uwzględnił właśnie znaczenia upływu czasu i nieużytkowania łazienki w dotychczasowy sposób dla uzyskanych wyników. Biegły ten podkreślał, że gdyby w budynku występował grzyb to powodowie czuliby charakterystyczny zapach. Tymczasem powódka w swych zeznaniach podawała, że czuła nieprzyjemny zapach, jednak przypisywała go obecności psa. Podkreślała przy tym, że oglądała dom z mężem w okresie letnim kiedy większość okien była otwarta, a od tego czasu łazienka nie była użytkowana. Nadto zarzuty skarżących przeciwko opinii biegłego K. J. zasługiwały na podzielenie także o tyle, o ile skupił się on nadmiernie na kwestiach związanych z ewentualnym celowym ukrywaniem wad przez pozwanych, a nade wszystko na skutkach niepodejmowania przez powodów robót, które mogłyby poprawić stan techniczny budynku, w tym w zakresie wilgotności ścian. Założenie tego biegłego, że zgodnie z tezą Sądu skupić się ma przede wszystkim na takich wadach, które również pozwany mógł być wiadome (co potwierdza tylko treść jego opinii uzupełniającej z dnia 4.12.2017r.), wypaczyło do pewnego stopnia jego opinię.

Tymczasem zgodnie z art.556 k.c. sprzedawca jest odpowiedzialny za wady fizyczne rzeczy sprzedanej niezależnie od jego wiedzy o istnieniu wady. Istotne było w sprawie występowanie wad i fakt, czy wada zmniejsza jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy. Ostatecznie więc, jak już przedstawiono wyżej Sąd Apelacyjny oparł swoje ustalenia na opinii biegłego A. S.. Na przeszkodzie nie stała specjalizacja biegłego skoro obniżenie ceny następuje w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. W istocie więc chodzi o oszacowanie odpowiednich wartości nieruchomości.

Za bezzasadne Sąd Apelacyjny uznał zarzuty skarżących przeciwko opinii biegłego A. S. i dalej idące wnioski apelacji. Jak już wyżej podkreślono w sprawie zostały przeprowadzone trzy opinie, które dały wystarczające podstawy do czynienia ustaleń i wniosków prawnych. Podkreślić przy tym należy, że konieczne ustalenia w przedmiocie wad odnosiły się nie do umowy o roboty budowlane, gdzie zgodność robót z projektem budowlanym mogłaby mieć znaczenie, ale do umowy sprzedaży nieruchomości w stanie istniejącym w dacie sprzedaży i zasadniczo łatwym do ustalenia. Przedmiotem umowy był m.in. budynek już użytkowany przez kolejnych właścicieli. Z uwagi na wartość przedmiotu sprzedaży i jego znaczenia dla codziennego bytu nie ulega wątpliwości, że badanie stanu budynku przez potencjalnego kupca jest powszechnie przyjęte. Stan nieruchomości ma zawsze też znaczenie dla ustalonej ceny sprzedaży. Z tej przyczyny, a także z uwagi na treść art. 556 par.1 k.c. w zakresie odnoszącym się do wad, które łatwo było ustalić przy dochowaniu należytej staranności, powodom nie przysługiwały już roszczenia z tytułu wad jawnych czy łatwych (bez dodatkowych robót) do ustalenia.

Kierując się przedstawionymi ustaleniami i rozważaniami Sąd Apelacyjny na podstawie art.386 par.1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok częściowo uznając, że roszczenie powodów miało swoje uzasadnienie w treści art. 566 par.1 k.c. i art.560 par.1 i 3 k.c. do kwoty 13.000 zł. O odsetkach od tej kwoty Sąd orzekł na podstawie art.488 par.1 i 2 k.c. tak w brzmieniu obowiązującym do dnia 31.12.2015r., jak i po nowelizacji ustawą z dnia 9.10.2015r. od dnia 1.01.2016r. Wobec zmiany orzeczenia o należności głównej Sąd zmienił też orzeczenie o kosztach postępowania przed Sądem I instancji, o których rozstrzygnął na podstawie art.100 k.p.c. Powodowie ponieśli koszty na sumę 19.728,85 zł (7.312 opłaty od pozwu, 7.217 zł wynagrodzenia pełnomocnika procesowego przy zastosowaniu dwukrotnej stawki minimalnej, 5199,85 zł wydatków na biegłych), z czego należna im kwota to 1.775,60 zł. (9 %). Z kolei pozwani ponieśli koszty na sumę 9.937,77 zł (2.720,77 zł wydatków na biegłych i 7.217 zł wynagrodzenia pełnomocnika procesowego przy zastosowaniu podwójnej stawki minimalnej). Ustalając wysokość wynagrodzenia pełnomocników procesowych stron Sąd uwzględnił częściowo argumenty przedstawione w zażaleniu pozwanych co do tego, że minimalna stawka wynagrodzenia nie była adekwatna do nakładu ich pracy wynikającej z potrzeby odniesienia się aż do trzech opinii biegłych i długotrwałości procesu. Na podstawie art.385 k.p.c. Sąd oddalił apelację w pozostałej części jako bezzasadną i na podstawie art.100 k.p.c. orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego. Na podstawie art.385 k.p.c. w zw. z art.397 par.2 k.p.c. oddalił zażalenie w pozostałej części.

Małgorzata Kaźmierczak Ewa Staniszevska Maciej Rozpędowski

--	--	--