

Sygn. akt VI ACa 1269/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Jerzy Paszkowski

Sędzia SA – Marzena Miąskiewicz

Sędzia SO (del.) – Magdalena Sajur- Kordula (spr.)

Protokolant: – sekr. sądowy Beata Pelikańska

po rozpoznaniu w dniu 27 marca 2013 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa S. D. i M. D.

przeciwko B. K. (1) i G. K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 23 maja 2012 r.

sygn. akt III C 907/10

I oddala apelację;

II zasądza solidarnie od B. K. (1) i G. K. na rzecz S. D. i M. D. kwoty po 5400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt. VI ACa 1269/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 23 maja 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie, Wydział III Cywilny w sprawie z powództwa S. D. i M. D. przeciwko B. K. (1) i G. K. o zapłatę, zasądził na ich rzecz solidarnie kwotę 970.000 (dziewięćset siedemdziesiąt tysięcy) złotych wraz ustawowymi odsetkami od dnia 22 maja 2010 r. do dnia zapłaty. W jego drugim punkcie zasądził solidarnie od B. K. (1) i G. K. na rzecz S. D. i M. D. solidarnie kwotę 48.500 zł tytułem zwrotu opłaty od pozwu oraz kwotę 1606,70 zł tytułem zwrotu kosztów opinii biegłego oraz kwotę 7217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (k.402).

Sąd Okręgowy oparł swe rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i prawnych:

W dniu 17 grudnia 2008 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę kupna-sprzedaży nieruchomości, stanowiącej własność pozwanych, położonej w miejscowości G., o pow. 0,0959 ha, oznaczoną nr ewid. (...), dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Do umowy kupna-sprzedaży załączony został protokół przekazania oraz opinia techniczna sporządzona przez rzeczoznawcę budowlanego M. P. przed datą

zakupu nieruchomości, która wskazywała m.in. na duże zawilgocenia w budynku mieszkalnym na ścianie wewnętrznej kotłowni oraz ścianie pod schodami, aż do pojawienia się miejscami pleśni i grzyba. Rzeczoznawca sporządził tę opinię przy założeniu, że izolacja pozioma w tym miejscu jest ciągła i szczelna.

Z uwagi na powyższe w § 6 aktu notarialnego pozwani zobowiązali się usunąć wszystkie wady nieruchomości, zgodnie z w/w opinią techniczną, załączoną do umowy kupna-sprzedaży, za wyjątkiem szamba, które zostało zaakceptowane przez kupujących.

Budynek został posadowiony przez pozwanych jako inwestorów na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę z dnia 28.09.2007 r. nr (...), wydanej przez Starostę (...), wg projektu technicznego wykonanego przez pracownię projektową (...) z P.. Pozwolenie na użytkowanie budynku pozwani uzyskali w dniu 17.11.2008 r. Pozwanym udało się usunąć wszystkie usterki wymienione w opinii inż. P., za wyjątkiem problemu zawilgocenia na ścianie wewnętrznej kotłowni oraz ścianie pod schodami. Pozwani podjęli szereg działań, aby usunąć problem zalewania budynku, zwracając się o porady do Urzędu Melioracji, jednakże bezskutecznie. Między innymi pozwani wykonali studnię i zaopatrzyli ją w pompę, na skutek czego woda odprowadzana była na sąsiednią działkę pozwanych. Już po zakupie działki przez powodów okazało się, iż budynek został posadowiony na drenach melioracyjnych, co spowodowało ich przerwanie. Fakt ten został odkryty po sprawdzeniu dokumentacji przez B. K. (2)- biegłego sądowego, którego powód poprosił o wyjaśnienie, co jest przyczyną notorycznego zalewania budynku. W obecności B. K. (2) wykonany został w posadzce kotłowni otwór na głębokość ok. 30 cm. Okazało się, że przy intensywnych opadach lustro wody podnosiło się do wysokości 7 cm poniżej posadzki kotłowni, a w przypadku braku opadów obniżało się do wysokości ok. 20 cm pod posadzką.

Z protokołu nieistotnych zmian wykonania w stosunku do projektu budowy wynika, iż w kotłowni w izolacji poziomej zastosowano folię o grubości 0,3 pod chudym betonem, ułożoną pomiędzy bloczkami. Na całości budynku pomiędzy bloczkiem betonowym a pustakiem Porotherm zastosowano folię Izofol. Na wstępna wylewkę ułożono folię oraz styropian 10 cm.

Pismem z dnia 5.08.2009 r. S. D. wezwał B. K. (1) do skutecznego usunięcia usterek w terminie do dnia 20.08.2009 r. Pismem z dnia 20.08.2009 r. powód zawiadomił pozwaną, iż wykonane prace w postaci przełożenia rury drenarskiej FI 50 biegnącej pod budynkiem poza obręb budynku spowodowało nieznaczne podsuszenie zawilgoconych miejsc, ale tylko do następnych opadów deszczu, po których poziom zawilgocenia znów zaczął się podnosić. Pismem z dnia 17.11.2009 r. powód poinformował pozwaną o nadal występujących zawilgoceniach w kotłowni i pomieszczeniu pod schodami. Ponownie powód wezwał pozwanych do usunięcia usterek pismem z dnia 26.11.2009 r. Z korespondencji z dnia 10.03.2010 r. i 8.04.2010 r. wynika, iż wady w postaci zawilgocień kotłowni i pomieszczenia pod schodami w dalszym ciągu nie zostały usunięte. Wskazał także na świadome zniszczenie instalacji melioracyjnej przez pozwanych i powołując się na złożoną przez pozwanych obietnicę przebudowania tej instalacji do dnia 30.04.2010 r. wniósł o udostępnienie mu przed przystąpieniem do robót zatwierdzonego operatu wodno-prawnego terenu oraz przedstawienie wykonawcy instalacji melioracyjnej wsiadającego odpowiednie uprawnienia.

Z decyzji Starosty (...) z dnia 4.11.2010 r. wynika, iż pozwani wykonali przebudowę instalacji melioracyjnej bez stosownego pozwolenia wodno-prawnego, jednakże jeśli instalacja ta wykonana została prawidłowo, możliwe jest jej zalegalizowanie.

Aktem notarialnym z dnia 5.05.2010 r. powodowie odstąpili od zawartej umowy kupna-sprzedaży, wzywając jednocześnie pozwanych do zwrotu uiszczonej ceny zakupu nieruchomości oraz przystąpienia do umowy zwrotnego przeniesienia własności.

Z aktu notarialnego z dnia 13.05.2010 r. wynika, iż pozwani nie stawili się u notariusza celem dokonania zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości.

Powód na nieruchomości wykonał prace w postaci usunięcia z wierzchni działki (...) centymetrowej warstwy ziemi, zmienił też miejsce posadowienia wodomierza.

Z powodu zawilgoceń powodowie nie mogli w tych miejscach wykonać prac wykończeniowych, nadto po budynku rozchodził się nieprzyjemny zapach uniemożliwiający zamieszkanie w nim.

Celem ustalenia, czy budynek posadowiony na przedmiotowej nieruchomości dotknięty jest wadami budowlanymi, skutkującymi wstawaniem wilgoci na ścianie kotłowni i pomieszczenia pod schodami Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego ds. budownictwa. Z opinii sporządzonej przez biegłego J. W. na podstawie oględzin nieruchomości i dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy (k. 300-306) Sąd Okręgowy uznał, że wynika, iż budynek posadowiony został o 15 cm niżej w stosunku do projektowanych i istniejących rzędnych posadowienia budynku na gruncie, w dodatku na trasie przebiegu istniejącej instalacji melioracyjnej, co spowodowało jej przerwanie, nadto brak jest izolacji poziomej przeciw wilgociowej na ławach fundamentowych pod ścianą w części niższej budynku, a zamiast tego zastosowany został beton wodoszczelny W6.

W wyjaśnieniach do opinii biegły dodatkowo stwierdził, iż izolacja pozioma polecana przez projektanta, tzn. dwa razy papa na lepiku, była dobrym rozwiązaniem, a beton wodoszczelny, nawet posiadający parametry W8 (o wyższej odporności na wodę) nie zabezpieczyłby ścian konstrukcyjnych przed wtórnym zawilgoceniem. Biegły wskazał również, iż zmiana sposobu izolacji poziomej jest zmianą istotną. Inwestor może taką zmianę wprowadzić do projektu, ale za zgodą projektanta, a takiej zgody w tym przypadku nie było. Sąd nie uwzględnił wniosku pozwanych o powołanie biegłego ds. melioracji i gospodarki wodnej na okoliczność prawidłowości wykonanych przez pozwanych prac melioracyjnych na dzień sprzedaży nieruchomości oraz wpływu usunięcia nawierzchni ziemi przez powoda na powstawanie zawilgoceń na terenie budynku, ponieważ jak wynika z akt sprawy, żadne prace wykonane przez pozwanych nie usunęły wady w postaci podchodzenia wód gruntowych i zalewania budynku, a dla powodów istotna jest nie należyta staranność po stronie pozwanych, ale skuteczne rozwiązanie problemu zgodnie z zapisem w § 6 umowy kupna-sprzedaży, co nie nastąpiło. Na temat braku wpływu usunięcia przez powoda warstwy ziemi na problem podchodzenia wody wypowiedział się natomiast świadek P., który jest rzeczoznawcą budowlanym. Skoro wody gruntowe przemieszczają się na głębokości ok. 50-60 cm pod powierzchnią ziemi (a tak było w tym przypadku, gdyż zawilgocenie występowało w pomieszczeniach „piwnicznych”), to zebranie 10-15 cm warstwy ziemi z działki nie może mieć wpływu na kwestię zalewania bądź nie tych pomieszczeń.

Pozwani wskazywali również, że powód zmienił miejsce doprowadzenia wody do budynku, co mogło być przyczyną podchodzenia wód gruntowych. Powód twierdził natomiast, iż z prac związanych z instalacją wodną jedynie zesunął wodomierz. Brak było jednak wniosku pozwanych zmierzających do ustalenia, czy powód faktycznie zmienił miejsce dopływu wody zewnętrznej i ewentualnego wpływu zmiany miejsca dopływu wody przez powoda na problem zawilgoceń na terenie budynku.

W motywach prawnych uzasadniających uwzględnienie powództwa, Sąd Okręgowy wskazał, że odpowiedzialność sprzedawcy względem kupującego w myśl art. 556 § 1 k.c. opiera się na wadzie rzeczy sprzedanej zmniejszającej jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niezupełnym (rękojmią za wady fizyczne). Sprzedawcę zwalnia z tej odpowiedzialności, w myśl art. 577 § 1 k.c., wiedza kupującego o wadzie w chwili zawarcia umowy. W ocenie Sądu, dokładna ocena niektórych elementów stanu budynku, nie byłaby możliwa bez dewastacji samego budynku. Pozwani zapewniali, że system melioracyjny jest sprawny, natomiast wada w postaci zawilgoceń zostanie usunięta. Sąd podniósł, że artykuł 557 k.c. wymaga, w celu zwolnienia sprzedawcy od odpowiedzialności, aby kupujący wiedział o wadzie w chwili zakupu rzeczy, a nie jedynie mógł o niej wiedzieć. Pomimo dokonania przez pozwanych w projekcie zmian polegających na zastosowaniu zamiast izolacji poziomej na ławach fundamentowych betonu wodoszczelnego W 6, bez ich uzgodnienia z projektantem, zapewnili powodów o sprawnym systemie melioracyjnym i możliwości skutecznego usunięcia usterek tj. zawilgoceń. Sąd przyjął, że powodowie wiedzieli, o występujących zawilgoceniach, nie znali natomiast w momencie zakupu nieruchomości ich przyczyny powstania. Sąd wywiódł, że wada była na tyle istotna i nieusuwalna, że

powodowie mieli prawo do odstąpienia od umowy. Dalej Sąd podniósł, że wprawdzie zawilgoceniem dotknięta była jedynie część dolnej powierzchni budynku, jednakże brzydki zapach rozchodził się po całym domu, nadto nie można wykluczyć, iż taki stan spowodowałby w przyszłości powstanie zagrzybienia lub objęcie zawilgoceniem większej części ścian. Nadto, z tej właśnie przyczyny powodowie nie mogli wykonać prac wykończeniowych kotłowni i powierzchni pod schodami. W ocenie Sądu wadliwe wykonany (po dokonanych uszkodzeniu) system melioracyjny oraz w praktyce nie dające się usunąć błędy popełnione przy budowie budynku (posadowienie go 15 cm za nisko, nieprawidłowa izolacja pozioma) powodują, iż budynek nie nadaje się do zamieszkania. Zdjęcie około 10-15 cm warstwy gruntu w ocenie Sądu nie miało znaczenia nawet jeśli obniżyło działkę w stosunku do działek sąsiednich, ponieważ wody gruntowe przemieszczają się pod powierzchnią ziemi na głębokości ok. 50-60 cm.

Powyższe rozumowanie doprowadziło Sąd I instancji do uwzględnienia powództwa w całości. Rozstrzygnięcie o kosztach procesu oparto na zasadzie wynikającej z art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wnieśli pozwani zaskarżając go w całości, podnosząc przy tym następujące zarzuty:

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sadu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów:

a) w sposób niewszechstronny, bowiem z pominięciem:

- tych fragmentów zeznań powoda, odnoszących się do zakresu czynności sprawdzających stan nabywanego budynku w konfrontacji z treścią materiału dowodowego w postaci umowy sprzedaży z 17 grudnia 2008 wraz ze stanowiącymi jej integralną część załącznikami, z którego wynika, że powód miał wiedzę odnośnie zakresu i charakteru wad budunku przed podpisaniem umowy oraz iż zgłaszał te usterki wielokrotnie;

- tych fragmentów zeznań powoda, z których wynika, że powodowie nie mieli wiedzy o wadliwości systemu melioracyjnego, w konfrontacji z treścią materiału dowodowego w postaci oświadczenia o odstąpieniu od umowy z dnia 5 maja 2010 r., z którego wynika, iż wada ta była wiadoma powodom już przed datą zawarcia umowy sprzedaży;

- fragmentów zeznań pozwanej, z których wynikają okoliczności dotyczące czasookresu oraz zakresu i sposobu dokonywania prac związanych z funkcjonującą instalacją melioracyjną, w odniesieniu do pozostałego materiału dowodowego, w szczególności mapy nieruchomości i znajdujących się na niej zapisów (k. 104 akt sprawy) w odniesieniu do pozostających w tym względzie sprzecznych zeznań powoda;

- tych fragmentów dowodów z dokumentów, świadczących o charakterze i zakresie wad ujawnionych w przedmiocie transakcji opisanym umową z dnia 17 grudnia 2008 r.

- tych fragmentów zeznań świadków oraz dowodu w opinii biegłego odnoszącej się od wyprowadzenia wniosku o przerwaniu instalacji melioracyjnej w sytuacji, kiedy żadna z tych osób nie podjęła żadnych czynności pozwalających na zweryfikowanie powyższego faktu oraz w sytuacji, kiedy sąd nie rozstrzygnął merytorycznie wniosku pozwanych o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego o specjalizacji gospodarka wodna ze szczególnym uwzględnieniem kwestii melioracji gruntu;

- treści dokumentów stanowiących korespondencją powodów z pozwanymi w zakresie zgłaszanych wad po dacie zawarcia umowy;

b) w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego poprzez przyjęcie, że:- powodowie w okolicznościach związanych z nabywaniem nieruchomości nie mieli wiedzy o zakresie wad jakie dotyczyły przedmiotu transakcji w zakresie zawilgocenia budynku oraz nienależytego odwadniania gruntu, z powodu możliwego uszkodzenia przebiegającej przez nieruchomość instalacji melioracyjnej;

c) poprzez wyprowadzenie z materiału dowodowego wniosków z niego niewynikających i nasuwających zastrzeżenia z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania poprzez:

- przyjęcie, iż wada budynku tkwi w uszkodzeniu instalacji melioracyjnej przebiegającej przez nieruchomość;

- zaakceptowanie wiarygodności tych fragmentów zeznań powoda, z których wynika, że nie miał on wiedzy na temat zakresu wad odnoszących się do przedmiotu sprzedaży;

2. obrazę przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c. oraz art. 232 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny dowodu z przesłuchania strony powodowej, która wiarygodność tego dowodu opiera na prezentowanych twierdzeniach, które nie są poparte żadnymi dowodami, jak również pozostają w sprzeczności z dokumentami znajdującymi się w aktach sprawy.

3. obrazę przepisów postępowania tj. art. 328 § 2 1 k.p.c. w zw. z art. 235 § 1 k.p.c. oraz art. 236 k.p.c. polegająca na wskazaniu w części uzasadnienia odnoszącego się do ustalenia podstawy faktycznej rozstrzygnięcia dowodów, na których sąd oparł swoje ustalenia faktyczne, pomimo, iż z żadnego protokołu rozprawy nie wynika, aby sąd wydawał jakiegokolwiek postanowienia dowodowe w sensie pozytywnym czy negatywnym, określające materiał dowody mający stanowić podstawę rozstrzygnięcia, jak również zaniechał przedstawienia stosownego wyводу, odnoszącego się do wyjaśnienia, którym dowodom i z jakich powodów odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, co uwzględniając zakres i charakter naruszeń implikuje niemożność przeprowadzenia kontroli instancyjnej wydanego w sprawie wyroku;

4. obrazę przepisów postępowania tj. art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c.

poprzez zaniechanie wydania postanowień dowodowych- wniosek dowodowy pozwanych zgłoszony w piśmie z dnia 8 września 2010 r. oraz w piśmie z dnia 07 marca 2012 r., skutkiem czego było wydanie wyroku w oparciu o nie wyjaśnienie w sposób dostateczny okoliczności sprawy mający wpływ na uznawanie zasadności roszczenia pozwu, czego skutkiem jest zaniechanie zbadania zasadności zarzutów podnoszonych przez pozwanych przeciwko roszczeniu pozwu co do samej zasady, a co implikuje uznanie, iż Sąd nie rozpoznał istoty sprawy.

a w konsekwencji naruszenie:

5. prawa materialnego w postaci art. 557 k.c. w zw. z art. 560 § I k.c. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie, polegające na odniesieniu okoliczności o wiedzy powodów co do istnienia wad przedmiotu transakcji do wiedzy i świadomości pozwanych o tychże wadach, a jednoczesnym uznaniem, iż wiedza o zawilgoceniach w budynku nie jest tożsamą z wiedzą o wadzie przedmiotu umowy, który nie odpowiada kryterium należytej jakości świadczenia ze strony sprzedającego z uwagi na brak ustalenia źródła powstania tej wady w sytuacji, kiedy prawidłowe zastosowanie tego przepisu prowadzi do zwolnienia sprzedawcy z odpowiedzialności, w sytuacji pozytywnego ustalenia faktu wiedzy kupującego o istnieniu wady rzeczy nabywanej bez konieczności określenia przyczyny powstania tej wady.

6. prawa materialnego tj. art. 568 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie w realiach niniejszej sprawy, w szczególności w kontekście ustalenia prawa do realizacji uprawnień z rękojmi z punktu widzenia czasookresu ich trwania, w odniesieniu do przedmiotu sprzedaży objętego umową z dnia 17 grudnia 2008 r., w sytuacji, kiedy prawidłowe zastosowanie tego przepisu wymaga ustalenia źródła istnienia wady, z punktu widzenia zróżnicowanego czasu korzystania z uprawnień rękojmianych, w odniesieniu do wadu budynków oraz wad pozostałych rzeczy, stanowiących przedmiot transakcji sprzedaży.

Przy tak określonych zarzutach pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, w obu przypadkach wnosząc o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych kosztów postępowania według norm prawem przepisanych, w tym o kosztach zastępstwa adwokackiego według przedłożonego spisu kosztów, w wypadku jego braku według norm prawem, przepisanych, (k. 425-437). Pozwani powołując się na

treść art. 381 k.p.c. wnieśli o uzupełnienie materiału dowodowego i przeprowadzenie dowodu z dokumentów w postaci pism powoda z dnia: 04.09.2008 r., z dnia 20.10.2008 r., z dnia 07.11.2008 r., z dnia 10.03.2010 r., z dnia 2.06.2010 r.

W uzasadnieniu pozwani podnieśli, że z zebranego materiału dowodowego w sprawie wynika, że proces zakupu nieruchomości trwał co najmniej pół roku. Powód w tym okresie przy udziale rzeczoznawcy działającego na jego zlecenie, przeprowadził co najmniej trzy wizje lokalne, brał czynny udział w procesie weryfikowania stanu technicznego budynku, decyzję o zakupie nieruchomości podjął po zapoznaniu się z opinią biegłego P., któremu przygotowanie opinii sam zlecił, jak również po zapoznaniu się z całością dokumentacji odnoszącej się do rzeczonyj nieruchomości. Apelujący podnieśli, że powodowie posiadali wiedzę na temat braku izolacji przeciwwilgociowej poziomej ławy fundamentowej, izolacji przeciwwilgociowej pionowej ławy fundamentowej oraz izolacji przeciwwilgociowej pionowej ściany fundamentowej budynku. Okoliczności te, zostały powodowi przedstawione przez rzeczoznawcę w sporządzonej przez niego opinii, którą powód otrzymał przed zakupem nieruchomości. Dalej pozwani podnieśli, że Sąd rozpatrujący powództwo nie pochylił się należycie nad problematyką wady i nie zbadał co stanowi przedmiot umowy sprzedaży ani gdzie znajduje się wada. W ocenie apelujących wada nienależytego odwodnienia gruntu którego źródłem mogłoby być ewentualnie wadliwe działanie systemu melioracyjnego musi być rozpatrywana z punktu widzenia wady „nieruchomości gruntowej” a nie z punktu widzenia wady budynku. Tym samym w ocenie apelujących Sąd pierwszej instancji w ogóle nie dostrzegł i całkowicie błędnie uznał niesprawny system melioracyjny jako wadę samego budynku. Skoro więc nienależyte odwodnienie gruntu mające swoje źródło w wadliwym systemie melioracyjnym (jego uszkodzeniu, bądź też nieprawidłowej przebudowie bez wymaganego pozwolenia) stanowi wadę tegoż gruntu, co stosownie do treści art. 568 § 1 k.c. uprawnienie z tytułu rękojmi za wady fizyczne tkwiące w samej nieruchomości gruntowej wygasają po upływie roku, a nie po upływie lat trzech, licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana. Dalej apelujący wskazują, że powodowie posiadali wiedzę o istnieniu wad budynku, nie tylko w chwili zawarcia umowy sprzedaży, lecz na kilka miesięcy przed tym terminem, to całkowicie bezpodstawne jest uznawanie przez Sąd pierwszej instancji, iż brak jest podstaw do zastosowania art. 557 k.c. jako podstawy wyłączenia odpowiedzialności pozwanych z tytułu rękojmi zawady rzeczy sprzedanej.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji pozwanych w całości jako bezzasadnej i oddalenie wniosków dowodowych oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów kosztów postępowania apelacyjnego w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny oddalił wnioski dowodowe strony pozwanej, zgłoszone w apelacji. Uznał je za spóźnione, zaś pozwani nie wykazali, dlaczego ich powołanie w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji nie było możliwe albo że potrzeba powołania wynika później. Przedstawione wyjaśnienia, dotyczące sposobu procedowania sądu pierwszej instancji oraz wniosków wyciągniętych po zapoznaniu się przez pozwanych z merytoryczną treścią uzasadnienia, nie stanowią wystarczającej podstawy dla przeprowadzenia nowych dowodów przed Sądem Apelacyjnym.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje,

Apelacja pozwanych nie zasługuje na uwzględnienie.

Nie sposób podzielić zarzutu strony pozwanej, że Sąd Okręgowy dokonał oceny dowodów w sposób niewszechstronny, sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego oraz wyprowadził z materiału dowodowego wnioski nielogiczne i z niego niewynikające.

Kwestią wymagającą rozstrzygnięcia w sprawie niniejszej było, czy powodowie odstąpili skutecznie od umowy sprzedaży, w tym czy zgodnie z art. 557 § 1 k.c. nie doszło do wyłączenia odpowiedzialności sprzedającego z tytułu rękojmi z tego powodu, iż kupujący wiedział o wadzie rzeczy w chwili zawarcia umowy.

Sąd Okręgowy zasadnie stwierdził, że wadą przedmiotu sprzedaży z dnia 17 grudnia 2008r. było zawilgocenie dolnej części budynku. Przyczyną było wybudowanie domu niezgodnie z projektem budowlanym- wprowadzenie do niego niedozwolonych zmian, bez konsultacji z projektantem. Zamiast zastosowania projektowanej podwójnej papy na

lepiku, inwestorzy (pозwani) zlecili zastosowanie betonu wodoszczelnego W 6. Budynek został posadowiony 15 cm niżej, niż było w projekcie, poza tym doszło do zniszczenia systemu melioracyjnego. Pozwani w apelacji zarzucili, iż powodowie już w chwili zawierania umowy posiadali wiedzę odnośnie zakresu i charakteru wad budynku oraz że powód zgłaszał te usterki wielokrotnie.

Istotnie przed zawarciem umowy sprzedaży pomiędzy stronami, powodowie zlecili rzeczoznawcy budowlanemu M. P. sporządzenie opinii, dotyczącej stanu technicznego domu jednorodzinnego położonego w G. na działce o nr ewidencyjnym (...). Rzeczoznawca stwierdził istnienie problemu w postaci dużego zawilgocenia aż do pojawienia się miejscami pleśni i grzyba na ścianie wewnętrznej w kotłowni i na ścianie pod schodami na parterze. Jako przyczynę określił brak właściwie wykonanej pionowej izolacji oraz ocieplenia ław i mury fundamentowego styrodurem lub innym materiałem o podobnych parametrach technicznych. Nie mógł stwierdzić (bez dewastacji posadzek wewnątrz budynku), czy ława i mur fundamentowy posiada izolację pionową od strony wewnętrznej budynku. Swoją opinię rzeczoznawca wykonał przy założeniu, iż izolacja pozioma jest ciągła i szczelna, zaznaczył, że jeżeli jest inaczej, to nic nie pomoże wykonanie prac zmierzających do wykonania izolacji pionowej i miejscowego odwodnienia terenu. Przedmiotowa opinia została dołączona do aktu notarialnego z dnia 17 grudnia 2008r., stanowiącego umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. W § 6 umowy sprzedający zobowiązali się do usunięcia wszelkich wad zgodnie z opinią techniczną.

Po zawarciu umowy sprzedaży S. D. wielokrotnie wzywał pozwaną do usunięcia zawilgocień w pomieszczeniu gospodarczym i pomieszczeń pod schodami. Jednakże zebrany w sprawie materiał dowodowy, wbrew twierdzeniom apelacji, nie pozwala na stwierdzenie, że w chwili zawierania umowy sprzedaży powód znał zakres i charakter wad budynku. Powołany w sprawie biegły J. W. w swej opinii (k.300-306) stwierdził, że budynek nie został zbudowany zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i przepisami prawa budowlanego. Odnośnie izolacji poziomej na ławach stwierdził, że jej nie wykonano oraz że wprowadzono niedozwolone, nie uzgodnione z projektantem zmiany. Zmiany te obejmują: betonowanie ław fundamentowych, izolację poziomą ław fundamentowych (rozwiązaniem projektowym było 2x papa na lepiku asfaltowym na gorąco, tymczasem nie wbudowano izolacji z papy, a pozwany jako inwestor stwierdził, że wbudowano beton wodoszczelny W 6, który według jego oceny miał zastąpić projektowaną izolację poziomą ław), obniżono poziom posadowienia budynku, zaistniała też kolizja zabudowy z istniejącą instalacją melioracyjną. Biegły stwierdził również, że izolacja pozioma na ławach, zgodnie z warunkami technicznymi jakości i odbioru robót jest obowiązkowa, a inwestor wprowadził zmiany bez uzgodnienia z projektantem. Biorąc pod uwagę fakt, iż przed przystąpieniem do robót znana była inwestorowi sytuacja wodno- prawna występująca na działce, na której wybudowano budynek, jak również konieczność przebudowy istniejącej instalacji melioracyjnej, inwestor nie uzgadniając z projektantem wniesionych zmian do rozwiązań projektowych, doprowadził do powstałych wad (k.300-306). Dodatkowo, w swej ustnej opinii biegły podniósł, że przy budowie domu doszło do przerwania jednej z nitek systemu melioracyjnego. Próbowano ją następnie nieudolnie odbudować, bez konsultacji ze specjalistami z branży melioracyjnej. Jego zdaniem decyzja o pozwoleniu na budowę, bez uzgodnienia przebudowy systemu melioracyjnego nie powinna być wydana. Inwestor, który mimo tego zdecydował się na budowę, ponosi odpowiedzialność. Biegły ocenił, że zawilgocenia budynku są spowodowane tym, że system, który miał odwadniać, został przerwany i teraz nawadnia teren. Gdyby nie problem melioracyjny, zawilgocenie i tak występowałoby, ale w mniejszym stopniu z uwagi na to, że nie wykonano izolacji przeciwwilgociowej poziomej. Jego zdaniem, nie pomogłoby nawet zastosowanie betonu o wyższej odporności na wodę W 8.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, przyjętych za podstawę orzeczenia, prawidłowo również ocenił zebrany w sprawie materiał dowodowy.

W orzecznictwie podkreśla się, że kwestionowanie dokonanej przez sąd oceny dowodów nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, zadowalających dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej dla skarżącego oceny materiału dowodowego (tak: postanowienie SN z 10 stycznia 2002 r. sygn. II CKN 572/99, Lex nr 53136). Jeśli tylko z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. Jedynie wówczas, gdy brak jest

logiki w wysnuwaniu wniosków ze zgromadzonego materiału dowodowego lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza reguły logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (wyrok SN z 27 września 2002 r. sygn. II CKN 817/00, Lex nr 56906; (wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 16 lutego 2011 r., sygn. I ACa 21/11). W niniejszym przypadku taka sytuacja nie zachodzi. Sąd Okręgowy określił w uzasadnieniu, na których dowodach oparł swe ustalenia, zaś wyciągnięte wnioski są logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym. Uwzględniając opinię biegłego J. W., pisemną opinię rzeczoznawcy M. P. oraz zeznania powoda, Sąd słusznie doszedł do wniosku, że wada budynku nie była znana powodom przed zawarciem umowy. Stwierdził, że rzeczoznawca przed zawarciem umowy nie mógł dokonać dokładnej oceny stanu budynku, gdyż sprawdzenie niektórych jego elementów nie było możliwe bez dewastacji samego budynku. Skoro nie dało się ocenić sposobu wykonania izolacji poziomej, powodowie i rzeczoznawca musieli opierać się na zapewnieniach pozwanych w tym zakresie. Właściwie Sąd I instancji przyjął, że pozwani zapewniali, iż system melioracyjny jest sprawny, a wada w postaci zawilgoceń zostanie przez nich usunięta. Stąd trafny jest wniosek Sądu, że powodowie wiedzieli o występujących zawilgoceniach, nie znali natomiast w momencie zakupu nieruchomości, ich przyczyny. Przyczyna okazała się być tego rodzaju, że powoduje, iż wada jest istotna i w praktyce nieusuwalna- wadliwie wykonany system melioracyjny, oraz błędy popełnione przy budowie budynku powodują, że budynek nie nadaje się do zamieszkania.

Całokształt zebranego w sprawie materiału dowodowego, wbrew zarzutowi apelacji, pozwala na przyjęcie za prawdziwe zeznań powoda, który podał, iż nie wiedział o wadzie przed zawarciem umowy.

Odnosząc się do kwestii kolejnego zarzutu-braku wydania postanowień dowodowych, zauważyć należy, że doszło w tym zakresie do uchybień procesowych Sądu, jednakże pozwani nie wykazali że są tego rodzaju, aby miały one wpływ na wydane rozstrzygnięcie. Sąd wskazał w uzasadnieniu, na których dowodach z dokumentów się oparł, natomiast formalnie nie oddalił wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu melioracji i gospodarki wodnej, natomiast w uzasadnieniu wyjaśnił przyczyny, dla których uznał przeprowadzenie tego dowodu za zbędne. Strona pozwana miała możliwość w trybie art. 162 k.p.c. zwrócenia uwagi sądu na uchybienia przepisom postępowania poprzez wpisanie zastrzeżenia do protokołu, z czego nie skorzystała. Wobec tego pozwani utracili prawo powoływania się na to uchybienie, a przy tym nie jest ono tego rodzaju, które miałyby być brane przez Sąd Apelacyjny pod uwagę z urzędu.

Sąd Apelacyjny podziela ocenę Sądu I instancji o zbędności dopuszczenia tego dowodu. Biegły z zakresu budownictwa podał przerwanie systemu melioracyjnego, jako jedną z przyczyn powodujących zawilgocenia budynku. Przyczyny były też inne t.j. wprowadzenie niedozwolonych zmian do projektu poprzez posadowienie go niżej o 15 cm oraz niewykonanie prawidłowej izolacji poziomej. Pozwani próbowali naprawić system melioracyjny, co nie dało pożądaných efektów, z czego wynika że system melioracyjny od początku nie działał sprawnie. Odnośnie kwestii usunięcia ziemi Sąd prawidłowo ocenił zbędność przeprowadzenia tego dowodu, z uwagi na wykazany przez świadka P. brak znaczenia usunięcia warstwy 10-15 cm ziemi, gdy wody gruntowe przemieszczają się 50-60 cm pod powierzchnią.

Za niezasadny uznać należy zarzut naruszenia prawa materialnego art. 557 k.c. w zw. z art. 560 § 1 k.c.

Odpowiedzialność sprzedawcy przewidziana w art. 556 k.c. za wady rzeczy sprzedanej ma charakter absolutny, co oznacza że sprzedawca nie może się z niej zwolnić i obciąża go niezależnie od tego, czy spowodował wadę i czy o niej wiedział. Okolicznością uzasadniającą powstanie odpowiedzialności jest istnienie wady, przy czym wada fizyczna istnieje wtedy, gdy:

- 1) zmniejsza wartość rzeczy albo ze względu na cel określony w umowie, albo wynikający z okoliczności, jeżeli cel ten nie był oznaczony w umowie
- 2) zmniejsza użyteczność rzeczy ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia rzeczy

3) rzecz nie ma włościwości, o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego

4) rzecz zostaje wydana w stanie niezpełnym.

Niewątpliwie w niniejszym przypadku sprzedana rzecz miała wadę fizyczną, polegającą na zawilgoceniu dolnej części budynku. Sprzedawcy zapewnił jednak kupujących, że jest to wada tego rodzaju, iż nadaje się do usunięcia, co więcej w akcie notarialnym zapewnił, że ją usuną. Postępowanie dowodowe wykazało, iż wada ma charakter praktycznie nieusuwalny, zaś dom nie nadaje się w tym stanie do zamieszkania. Przeznaczeniem budynku mieszkalnego jest zamieszkanie w nim. Nie sposób zaakceptować takiego rozumowania, że kupujący w chwili zakupu znali rodzaj i zakres wady budynku, zaś przyczyna wystąpienia tej wady jest bez znaczenia. Kupujący nie wiedzieli bowiem, że zawilgocenia są nie do usunięcia, gdyż dom wybudowano popełniając błędy w zakresie zarówno sztuki budowlanej, jak również melioracji działki. Nie wiedzieli o niemożności korzystania z rzeczy zgodnie z jej przeznaczeniem. Prawdłowo Sąd Okręgowy ocenił, iż pozwani nie mogą być zwolnieni od odpowiedzialności z art. 560 k.c., gdyż nie zaistniała przesłanka z art. 557 § 1 k.c. t.j kupujący nie wiedzieli o wadzie rzeczy w chwili zawarcia umowy.

Zarzut naruszenia art. 568 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie w realiach niniejszej sprawy, również okazał się niezasadny.

Zgodnie z powyższym przepisem uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie roku, a gdy chodzi o wady budynku- po upływie lat trzech, licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana.

W niniejszym wypadku przyczyną odstąpienia od umowy przez powodów, co zostało w sposób prawidłowy ustalone przez Sąd i instancji, była wada budynku- jego zawilgocenie. Przyczyną zaś zawilgocenia, oprócz wybudowania domu niezgodnie z projektem, było uszkodzenia systemu melioracyjnego. Nie doszło więc do wygaśnięcia uprawnień powodów z tytułu rękojmi.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Apelacyjny oddalił apelację jako bezzasadną na mocy art. 385 k.p.c.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu oparto na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.