

Sygn. akt I A Ca 644/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 stycznia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Beata Wojtasiak
Sędziowie	:	SA Magdalena Pankowicz SO del. Grażyna Wołosowicz (spr.)
Protokolant	:	Iwona Aldona Zakrzewska

po rozpoznaniu w dniu 16 stycznia 2014 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **D. Z. i B. Z.**

przeciwko **M. S. i G. S.**

**o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego**

na skutek apelacji **powodów**

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 15 lipca 2013 r. sygn. akt I C 447/10

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 3.080 (trzy tysiące osiemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.**

## UZASADNIENIE

Powodowie D. Z. i B. Z. w pozwie wniesionym przeciwko M. S. i G. S. domagali się pozbawienia wykonalności tytułów wykonawczych w postaci aktów notarialnych z dnia 23 lipca 2008 roku Rep. A nr (...) i z dnia 22 sierpnia 2008 roku Rep. A nr (...) którym to Sąd Rejonowy w Olsztynie odpowiednio postanowieniami z dnia 14 kwietnia 2010 roku, I Co 314/10 i I Co 301/10 nadał klauzule wykonalności oraz domagali się zasądzenia od pozwanych na ich rzecz należnych kosztów procesu.

Pozwani G. S. i M. S. wniesli o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów kosztów procesu.

**Wyrokiem z dnia 15 lipca 2013 roku Sąd Okręgowy w Olsztynie pozbawił wykonalności tytuł wykonawczy akt notarialny Rep. A nr (...) sporządzony w Kancelarii Notarialnej Notariusza A. B. w dniu 23 lipca 2008 roku, któremu nadano klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 14 kwietnia 2010 roku, sygn. akt I Co 314/10 – wykonalności częściowo, a mianowicie co do kwoty 102 543,01 zł (punkt I wyroku); oddalił powództwo w pozostałym zakresie (punkt II wyroku) oraz zasądził od pozwanych na rzecz powodów kwotę 7 202 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt III wyroku).**

Z poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń wynikało, że w dniu 23 lipca 2008 roku w Kancelarii Notarialnej notariusza A. B. strony zawarły umowę sprzedaży, na podstawie której pozwani sprzedali powodom nieruchomość zabudowaną oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), o powierzchni 1 152 m<sup>2</sup>, położoną w Ł., gmina G., dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą KW (...) za cenę 680 000 zł. Na poczet ceny zaliczono uiszczony przez powodów w dniu 10 lipca 2008 roku zadatek w wysokości 40 000 zł, a pozostała należność miała zostać zapłacona w ratach: w dniu zawarcia umowy – 60 000 zł, następnie trzy raty po 150 000 zł płatne odpowiednio w terminie do 31 sierpnia 2009 roku, 2010 roku i 2011 roku oraz czwarta rata w kwocie 130 000 zł płatna do dnia 31 sierpnia 2012 roku. Sąd Okręgowy ustalił, że dla zabezpieczenia wierzytelności powodowie ustanowili na rzecz pozwanych hipotekę na zakupionej nieruchomości w kwocie 640 000 zł. Jednocześnie, co do obowiązku zapłaty tej kwoty powodowie na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. poddali się egzekucji z tego aktu notarialnego. Pozwani wyrazili przy tym zgodę na przeniesienie na powodów praw wynikających z decyzji Wójta Gminy G. nr (...) z dnia 22 września 2003 roku zatwierdzającej projekt budowlany i wydające pozwolenie na budowę.

Z dalszych ustaleń Sądu Okręgowego wynikało, że w dniu 22 sierpnia 2008 roku w Kancelarii Notarialnej Notariusza A. B. strony zawarły kolejną umowę, na podstawie której pozwani przenieśli na powodów własność nieruchomości Nr (...) o powierzchni 7 048 m<sup>(2)</sup> oraz nieruchomości Nr (...) o powierzchni 92 m<sup>(2)</sup>, położonych w Ł., gmina G., dla których Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi odpowiednio księgi wieczyste: KW (...) za ceny 710 800 zł i 9 200 zł. Na poczet ceny został zaliczony zadatek w kwocie 30 000 zł zapłacony przez powodów w dniu 10 lipca 2008 roku oraz zaliczka w kwocie 70 000 zł zapłacona przez powodów w dniu 23 lipca 2008 roku. Pozostała część należności w wysokości 620 000 zł miała zostać uiszczona w ratach rocznych do 2012 roku. Sąd I instancji wskazał, że powodowie, co do kwoty 620 000 zł poddali się egzekucji z aktu notarialnego oraz ustanowili na rzecz pozwanych na tej nieruchomości hipotekę w kwocie 620 000 zł.

Sąd Okręgowy ustalił dalej, że w dniu 17 września 2009 roku strony zawarły ugodę, z której wynikało, iż pozwani wyrazili zgodę na obniżenie ceny nieruchomości zabudowanej o tyle, o ile wysokość tego obniżenia ustalili biegły z zakresu budownictwa, zaś powodowie zobowiązali się do zapłacenia w dacie ugody kwoty 110 000 zł, którą uiszcili. W listopadzie 2009 roku pozwani zlecili T. S. sporządzenie opinii na okoliczność wad zgłoszonych przez powodów, który określił ich rodzaj wskazując, że koszt ich usunięcia wynosił 55 444 zł. W piśmie z dnia 12 czerwca 2010 roku powodowie oświadczyli, że odstępują od zawartych umów. W przypadku umowy z dnia 23 lipca 2008 roku powołali się na wady fizyczne budynku, zaś w przypadku umowy z dnia 22 sierpnia 2008 roku wskazali na brak operatu wodno – prawnego oraz pozwolenia na budowę już wybudowanego stawu. W kolejnym piśmie z dnia 12 czerwca 2010 roku powodowie oświadczyli, że uchylają się od skutków oświadczeń woli o zawarciu umowy sprzedaży z dnia 23 lipca 2008 roku oraz o zawarciu umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 22 sierpnia 2008 r., dotyczących nieruchomości w Ł. - wskazując na przepisy art. 86 § 1 k.c.

Przechodząc do rozważań w sprawie Sąd Okręgowy wyjaśnił, że przepisy kodeksu postępowania cywilnego przewidują dwa rodzaje obrony dłużnika przed egzekucją: formalną lub merytoryczną i szczegółowo omówił charakter każdej z nich. W realiach sprawy Sąd I instancji przyjął, że powodowie oparli swoje powództwo na podstawie art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c. wskazując na zdarzenia w postaci: wad budynku oraz podstępne wywołanie błędu ze strony pozwanych, co do braku istnienia wad i istnienia dokumentacji w postaci operatu wodno – prawnego oraz pozwolenia na wybudowanie stawu na działce Nr (...) o powierzchni 7 048 m<sup>2</sup> oraz działce Nr (...) o powierzchni 92 m<sup>2</sup> położonych w Ł.. Odnosząc się do pierwszego z tych zdarzeń Sąd Okręgowy wskazał, że powodowie jeszcze przed zakupem nieruchomości położonej

na działce nr (...) zgłosili pozwanym braki formalne w dokumentacji budowy. W chwili zakupu budynek był w stanie surowym zamkniętym z rozproszoną instalacją elektryczną, wodno – kanalizacyjną, instalacją CO bez grzejników i pieca. Budynek był zadaszony, pokryty dachówką, były rynny, ścianki działowe, schody na piętro. Budynek był także ocieplony i otynkowany. Wewnętrzne tynki były wykonane w 80%, przy czym nie było białego montażu. Sąd I instancji zwrócił przy tym uwagę, że nie było operatu geodezyjnego, brak było odbiorów kominiarskich oraz dokumentacji dotyczącej stawu. Następnie stwierdził, że jeszcze przed zawarciem umowy powodowie zauważyli wilgoć w salonie i przeciekające rynny na dachu w związku z czym zlecili wykonanie termowizji domu. Sąd I instancji wskazał, że w dniu 12 marca 2009 roku powodowie zlecili wykonanie termowizji w domu, który zakupili, a w maju 2009 roku na ich zlecenie sporządzono projekt zamienny budynku mieszkalnego na działkach Nr (...) w Ł.. Z poczynionych ustaleń wynikało, że opisany dom, za wyjątkiem dachu, został wykonany przez F. R., który nie miał uprawnień budowlanych. Na jego prośbę wpisów w dzienniku budowy dokonywała T. A.. (...) użyte do budowy były z kolei uzgadniane z pozwanym M. S.. Sąd dał wiarę zeznaniom tych osób, nie znajdując żadnych podstaw kwestionujących ich wiarygodność. Następnie, Sąd Okręgowy skupił się na ocenie charakteru umowy, jaka łączyła F. R. z pozwanymi i doszedł do wniosku, że była to umowa o roboty budowlane, mimo iż strony nie zachowały jej formy pisemnej. W tym miejscu, Sąd Okręgowy poczynił dość obszernie rozważania w przedmiocie zasad odpowiedzialności przyjmującego zamówienie za wady dzieła powołując się na przepisy art. 637 k.c. w zw. z art. 656 k.c. Zwrócił uwagę, że pozwani nie domagali się od wykonawcy, któremu zlecili wybudowanie domu ani usunięcia wad, ani obniżenia ceny za wykonane roboty. W związku z powyższym, z chwilą sprzedaży nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny z wadami, to na pozwanych spoczywała odpowiedzialność, o której mowa w art. 556 k.c. Jako chybiony, Sąd I instancji uznał zgłoszony przez nich zarzut, że powodowie o tym stanie rzeczy zawiadomili ich z uchybieniem terminu, o którym mowa w art. 563 § 1 k.c. Sąd podkreślił, że powodowie wzywali pozwanych do uzupełnienia dokumentacji budowlanej i zlecili sporządzenie dokumentacji na usunięcie wad jeszcze przed zawarciem umowy sprzedaży. Jednocześnie, Sąd Okręgowy nie dał wiary zeznaniom D. Z., co do kosztów sporządzenia tej dokumentacji – 15 000 zł i kosztów poniesionych na usunięcie dalszych wad – 10 000 zł podkreślając, że na tę okoliczność powód nie przedstawił żadnych rachunków. Sąd Okręgowy wyjaśnił, że biegły sądowy K. J., któremu zlecił sporządzenie w sprawie opinii na okoliczność wad budynku na dzień zawarcia umowy, charakteru tych wad oraz możliwości i kosztu ich usunięcia jedynie powielił opinię T. S. i nie był w stanie ustosunkować się do zarzutów wniesionych przez powodów. Z tego względu, Sąd I instancji dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa H. Ł., który stwierdził odstępstwa od pierwotnej dokumentacji w zakresie kąta pochylenia połaci dachowej, który wynosił 27<sup>o</sup>, podczas gdy zgodnie z projektem powinien wynosić 32<sup>o</sup>, wykonanie izolacji termicznej dachu i ścian zewnętrznych oraz wykonanie nadproży drzwiowych na poziomie poddasza na różnych poziomach, brak kanału wentylacji grawitacyjnej w pomieszczeniu pod schodami. Koszt usunięcia stwierdzonych usterek biegły określił na kwotę 75 167,17 zł plus podatek VAT. Powodowie zgłosili zastrzeżenia do zaprezentowanych przez biegłego wniosków, a po zapoznaniu się z nimi biegły ostatecznie wyliczył koszt usunięcia wszelkich usterek na kwotę 102 543,01 zł.

Kontynuując, Sąd I instancji odniósł się do zarzutu powodów wadliwości czynności prawnej wywołanej podstępem, a unormowanej w art. 86 k.c., czyniąc w tym przedmiocie dość szerokie rozważania teoretyczne poparte stanowiskiem doktryny i orzecznictwa. Przenosząc je na grunt sprawy Sąd Okręgowy stwierdził brak podstaw do uznania, że pozwani podstępem wywołali określone zachowanie powodów w postaci zawarcia umów z dnia 23 lipca 2008 roku i 22 sierpnia 2008 roku. Podkreślił, że dokumenty, które zdaniem powodów, pozwani zataili przed nimi miały jawny charakter i ich brak lub istnienie można było, przy dochowaniu minimalnej staranności, ustalić we właściwych instytucjach. Sąd nie dopatrywał się także podstępu przy sprzedaży nieruchomości zabudowanej, skoro powodowie nie uzyskawszy od pozwanych pełnej dokumentacji budowlanej – technicznej domu i tak zdecydowali się na jej zakup.

Mając więc powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy stwierdził, że uzasadnione jest częściowe pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego – aktu notarialnego Rep. A nr (...) z dnia 23 lipca 2008 roku, któremu nadano klauzulę wykonalności w dniu 14 kwietnia 2010 roku, a mianowicie co do kwoty 102 543,01 zł. W pozostałym zakresie, roszczenie powodów jako niezasadne podlegało oddaleniu.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. rozdzielając je stosunkowo między stronami.

**Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie, którzy zaskarżyli go w części oddalającej powództwo oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Orzeczeniu zarzucili:**

**- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 560 k.c. poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy powinien on znaleźć zastosowanie w przedmiotowej sprawie, bowiem powodom przysługiwało, zgodnie z tym przepisem prawo do odstąpienia od umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego, rep. (...) z którego to prawa skorzystali, co z kolei powoduje, iż tytuł wykonawczy w postaci tego aktu notarialnego powinien zostać pozbawiony wykonalności w całości;**

**- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegającą na przyjęciu, iż pozwani nie dopuścili się podstępu wobec powodów, podczas gdy materiał dowodowy sprawy wskazuje, że pozwani mimo iż wiedzieli o tym, iż budynek znajdujący się na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą KW (...) wybudowany został niezgodnie z projektem zapewniali powodów, że budynek wolny jest od jakichkolwiek wad, co świadczy o tym, iż pozwani dopuścili się podstępu wobec powodów, co z kolei uprawniało powodów do uchylecia się od skutków oświadczenia woli złożonego w ramach umowy sprzedaży nieruchomości, dla których Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgi wieczyste: KW (...) i KW (...).**

**Wskazując na powyższe, skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i pozbawienie w całości wykonalności tytułów wykonawczych w postaci aktów notarialnych rep. A (...) i rep.(...) oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów kosztów procesu według norm przepisanych.**

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**Apelacja powodów podlega oddaleniu, mimo że zarzuty w niej podniesione okazały się w części uzasadnione.**

W ocenie Sądu Apelacyjnego, nie są pozbawione racji twierdzenia skarżących, że zdarzeniem, na jakim opierali oni powództwo inicjujące postępowanie w przedmiocie pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego z dnia 23 lipca 2008 roku rep.(...) zaopatrzonego w klauzulę wykonalności nadaną postanowieniem Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 14 kwietnia 2010 roku były nie tyle wady, jakimi dotknięty jest budynek stanowiący przedmiot umowy sprzedaży, co złożone przez nich na podstawie art. 560 k.c. oświadczenie o odstąpieniu od umowy z uwagi na te właśnie wady.

Odnosząc się szczegółowo do tej właśnie kwestii w pierwszej kolejności należy przypomnieć, że w postępowaniu cywilnym roszczenie dochodzone w sprawie określa powód, przy czym określenie to zgodnie z art. 187 § 1 k.p.c. powinno zawierać dokładne sprecyzowanie żądania oraz przytoczenie okoliczności faktycznych uzasadniających to żądanie. Podkreślenia wymaga, że treść przytoczonych okoliczności faktycznych jest nie tylko wyrazem stanowiska strony, ale wskazuje także istotę sporu i jednocześnie wyznacza zakres oraz kierunek postępowania dowodowego. Z podstawy faktycznej wyrasta bowiem żądanie udzielenia określonej ochrony prawnej. Zespół przytoczonych faktów, ich wzajemna więź z reguły pozwalają na określenie, jeżeli nie konkretnej normy prawnej, która znajduje zastosowanie w sprawie, to przynajmniej natury prawnej sporu i mogących wchodzić w rachubę podstaw jego rozstrzygnięcia. Jednocześnie, z uwagi na to, że relacje zachodzące między stronami mogą nieradko być skomplikowane, a roszczenia z nich wypływające mogą mieć źródło lub podstawę w różnych przepisach prawa, obowiązkiem powoda jest tak precyzyjne określenie podstawy faktycznej żądania, aby można było jednoznacznie określić, jaką ma ono podstawę prawną. Jest to bowiem konieczne w celu podjęcia przez pozwanego stosownej obrony oraz w celu zakreślenia przez

Sąd granic rozstrzygnięcia sprawy (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2009 roku, V CSK 180/09, Lex 551156).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy Sąd Apelacyjny stwierdza, że powodowie dopełnili swego obowiązku w ten sposób, że w sposób precyzyjny i konkretny określili zgłoszone w pozwie żądanie. W uzasadnieniu wytoczonego powództwa wyraźnie wskazali oni, że domagają się pozbawienia wykonalności tytułów wykonawczych w postaci aktu notarialnego z dnia 23 lipca 2008 roku, rep. (...)zaopatrzonego w klauzulę wykonalności nadaną postanowieniem Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 14 kwietnia 2010 roku oraz aktu notarialnego z dnia 22 sierpnia 2008 roku, rep. (...)zaopatrzonego w klauzulę wykonalności nadaną postanowieniem Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 14 kwietnia 2008 roku z uwagi na to, że na podstawie art. 560 k.c. skutecznie odstąpili od zawartej z pozwanymi umowy sprzedaży oznaczonych w nich nieruchomości. Tymczasem, z zupełnie niezrozumiałych względów, okoliczność ta uszła uwadze Sądu Okręgowego, który procedując w sprawie skupił się wyłącznie na analizie okoliczności związanych z żądaniem obniżenia ceny, które w jego przekonaniu stanowiło podstawę powództwa o pozbawienie wykonalności wymienionych w pozwie tytułów wykonawczych. W ocenie Sądu Apelacyjnego, powyższe jest zapewne wynikiem zbyt powierzchownej analizy stanowiska powodów, którzy chociaż konsekwentnie zwracali uwagę na okoliczność, że będący przedmiotem umowy sprzedaży budynek mieszkalny jest dotknięty licznymi wadami, to takim stanem rzeczy uzasadniali wyłącznie skuteczność złożonego przez nich oświadczenia o odstąpieniu od umowy sprzedaży, a nie przypisane im przez Sąd I instancji żądanie obniżenia ceny. Sąd Apelacyjny zwraca zatem uwagę, że w przedmiotowej sprawie spór między stronami powstał na tle zgłoszonego przez powodów roszczenia z tytułu rękojmi za wady fizyczne sprzedanej im przez pozwanych rzeczy - budynku w postaci odstąpienia od umowy zawartej w dniu 23 lipca 2008 roku.

Jakkolwiek, Sąd Okręgowy dopuścił się naruszeń w tym zakresie, to stwierdzona nieprawidłowość nie ma, w ocenie Sądu Apelacyjnego, znaczenia dla słuszności zaskarżonego orzeczenia, które jako odpowiadające prawu musiało się ostać. Wprawdzie, Sąd I instancji pominął w swoich rozważaniach ocenę skuteczności złożonego przez powodów oświadczenia o odstąpieniu od umowy zawartej w dniu 23 lipca 2008 roku, ale przeprowadzone przez ten Sąd postępowanie dowodowe jest kompletne i w oparciu o jego wyniki dokonanie takiej oceny jest możliwe.

Wyjaśnienia wymaga, że skuteczne wykonanie uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy w postaci odstąpienia od umowy następuje wówczas, gdy strona z niego korzystająca zachowała termin do jego wykonania, a towarzyszące tej czynności okoliczności uzasadniają przy tym według przepisów prawa materialnego lub treści stosunku prawnego wykonanie tego uprawnienia. Z uwagi na okoliczność, że podstawowym aktem staranności kupującego jest w takim wypadku terminowe zawiadomienie sprzedawcy o ujawnieniu wady, pod tym właśnie kątem Sąd Apelacyjny dokonał ponownej analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Zgodnie bowiem z art. 563 § 1 k.c. kupujący traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia, w przypadku 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. Wyraźnie zaznaczyć więc trzeba, że konsekwencją nieterminowego dokonania aktów staranności przewidzianych w tym przepisie przez kupującego jest utrata uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy. Okoliczność ta ma zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, jeśli zauważyć przyjęty przez pozwanych sposób obrony przed żądaniem pozwu. Stanowisko strony pozwanej już od odpowiedzi na pozew sprowadzało się bowiem do konsekwentnych twierdzeń, że powodowie wiedzieli o wadach budynku jeszcze przed zawarciem umowy sprzedaży, a zatem złożone przez nich oświadczenie o odstąpieniu od umowy jest bezskuteczne. Podkreślenia wymaga, że taka postawa pozwanych miała przy tym znaczenie dla określenia ciężaru dowodu w sprawie, który w takich okolicznościach niewątpliwie obciążał stronę powodową. W przekonaniu Sądu Apelacyjnego, powodowie nie sprostali jednak temu obowiązkowi nie oferując dowodów wystarczających do uznania ich racji. Z zeznań pozwanej G. S. wynika natomiast, że zanim powodowie zdecydowali się na zakup nieruchomości przez dwa miesiące oglądali budynek, mając również dostęp do jego wnętrza. Tymczasem, świadek T. S., który na zlecenie stron w listopadzie 2009 roku opracował prywatną opinię dotyczącą stanu technicznego przedmiotowego budynku wskazał, że część stwierdzonych przez niego wad miała jawny charakter i powinna zostać dostrzeżona przez kupującego

jeszcze przed zawarciem umowy. W tych okolicznościach, znamienne są zeznania powoda D. Z., który nie negując faktu dokonania oględzin przed zakupem nieruchomości przyznał, że w ich trakcie pojawiły się zastrzeżenia, co do jakości przedmiotu umowy. Nie mogły ująć uwadze twierdzenia powoda, że „w trakcie oględzin przed zakupem zauważyliśmy, że w salonie tego budynku występowała wilgoć /.../. Zgłosiliśmy też wady rynien na dachu, przeciekały, nie były szczelne” (k. 195v). Powód wprost wskazał, iż „przyznaję, że przed zakupem wiedziałem o wadach, które wcześniej wymieniłem” (k. 195v). Co więcej, jak wynika z zeznań powoda, po zawarciu transakcji w przedmiotowym budynku stale prowadzono prace remontowo – wykończeniowe. Ich charakter pozwolił na dokładny przegląd budynku, co skutkowało odkryciem kolejnych nieprawidłowości, na przykład w postaci: niewłaściwego wykonania posadzki, niewłaściwej grubości docieplenia, niewłaściwego wykonania izolacji pionowej oraz wątpliwościami w zakresie wykonania wieńca żelbetonowego budynku. W tym stanie rzeczy oczywistym jest, że powodowi przysługiwało uprawnienie do odstąpienia od zawartej z pozwanymi umowy sprzedaży, ale jak wskazuje dalszy rozwój wydarzeń zdecydowali się oni na skorzystanie z uprawnienia żądania obniżenia ceny. Niekwestionowanym jest, że strony podjęły próbę porozumienia w przedmiocie obniżenia wartości budynku, ale wobec rozbieżnych oczekiwań nie osiągnęły konsensusu. Potwierdzają to także twierdzenia apelacji, w której skarżący zwracają uwagę na brak dobrej woli pozwanych w tym przedmiocie. Sąd Apelacyjny dostrzega, że dopiero niepowodzenie takiego rozstrzygnięcia spornych kwestii skutkowało złożeniem przez powodów w dniu 12 czerwca 2010 roku oświadczenia o odstąpieniu od umowy, a więc blisko dwa lata po wykryciu tych wad. Na tej podstawie należało przyjąć, że powodowie nie dochowali terminu określonego w przepisie art. 563 § 1 k.c. i nie zawiadomili pozwanych o stwierdzonych wadach w terminie miesiąca od ich wykrycia. Zarzuty apelacji w tym przedmiocie nie mogły zatem przynieść oczekiwanego przez skarżących rezultatu, skoro na skutek upływu terminu z art. 563 § 1 k.c. ich uprawnienie wygasło.

Przystępując następnie do oceny zarzutów apelacji kwestionujących poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenie, że pozwani nie dopuścili się podstępu wobec powodów wyjaśnienia w pierwszej kolejności wymaga, że kodeks cywilny nie zawiera definicji podstępu, o którym mowa w art. 86 k.c. i dlatego należy kierować się potocznym znaczeniem tego pojęcia. W powszechnym odczuciu przyjmuje się natomiast, że działanie podstępne polega na świadomym wywołaniu u drugiej osoby mylnego wyobrażenia o rzeczywistym stanie rzeczy po to, aby skłonić ją do dokonania określonej czynności prawnej. Działanie podstępne jest oczywiście zawsze naganne z punktu widzenia ocen etycznych, skoro w niedopuszczalny sposób zakłóca proces decyzyjny innej osoby, doprowadzając ją na podstawie zasugerowanych, fałszywych przesłanek rozumowania do dokonania określonej czynności prawnej. Błąd może dotyczyć także sfery motywacyjnej, która stanowiła przyczynę złożenia oświadczenia woli (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 września 2004 roku, (...), Lex 137573).

Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy, za Sądem Okręgowym w okolicznościach niniejszej sprawy, należało powtórzyć, że nie sposób przypisać pozwany, że posiadając wiedzę o tym, iż budynek wybudowany został niezgodnie z projektem, podstępem skłonili powodów do zawarcia przedmiotowej umowy. W ocenie Sądu Apelacyjnego, materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie wskazuje, aby pozwani świadomie i celowo zataili przed powodami istnienie niejawnych wad budynku, o których sami mieli mieć pełną wiedzę. Pozwani przyznali, że dokonali jedynie zmiany stropu z monolitycznego na strop typu terowa, o czym zresztą informowali powodów. Powyższe, potwierdzili przy tym świadkowie F. R. i M. K., którzy pracowali na budowie pozwanych. Pozwani uparcie zaprzeczali, aby wiedzieli o innych niejawnych wadach budynku, a powodowie nie zaoferowali dowodów potwierdzających zgłoszone przez nich twierdzenia. W tych okolicznościach, zabiegi skarżących mające na celu wzruszenie dokonanych czynności prawnych z powodu podstępu nie mogły przynieść oczekiwanego przez nich rezultatu. Sąd Apelacyjny przypomina, że fundamentalną zasadą w postępowaniu cywilnym jest, że ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne – art. 6 k.c. Regulę tę dodatkowo potwierdza art. 232 k.p.c. zgodnie z którym strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. W efekcie, „jeżeli materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie daje podstaw do dokonania odpowiednich ustaleń faktycznych w myśl twierdzeń jednej ze stron, Sąd musi wyciągnąć ujemne konsekwencje z braku udowodnienia faktów przytoczonych na uzasadnienie żądań lub zarzutów. Należy to rozumieć w ten sposób, że strona która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie

rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu, co do tych okoliczności na niej spoczywał” (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 18 stycznia 2012 roku, I ACa 1320/11, Lex 1108777).

Z tych względów, apelacja jako pozbawiona uzasadnionych zarzutów podlega oddaleniu na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono mając na uwadze wynik postępowania odwoławczego oraz treść art. 98 k.p.c. Zauważyć trzeba, że wymienione przez pozwanych w przedłożonym przez niech „spisie kosztów” koszty dojazdu pełnomocnika znajdują uzasadnienie w przepisie art. 98 § 3 k.p.c. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego pozwanych w postępowaniu odwoławczym ustalono na podstawie § 13 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013, Nr 461).