

Sygn. akt I ACa 948/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lutego 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

|                |   |  |
|----------------|---|--|
| Przewodniczący | : | SSA Jarosław Marek Kamiński (spr.)               |
| Sędziowie      | : | SA Beata Wojtasiak<br>SO del. Grażyna Wołosowicz |
| Protokolant    | : | Izabela Lach                                     |

po rozpoznaniu w dniu 18 lutego 2016 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. S. i A. S.**

przeciwko **K. K. (1) i I. K.**

### **o zapłatę**

na skutek apelacji powodów i pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 12 maja 2015 r. sygn. akt I C 1688/13

### **I. zmienia zaskarżony wyrok:**

- a) **w punkcie I o tyle, że w miejsce kwoty 62.252 zł zasądza kwotę 67.232 (sześćdziesiąt siedem tysięcy dwieście trzydzieści dwa) zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 15 października 2013 r. do dnia zapłaty;**
- b) **w punkcie III o tyle, że w miejsce kwoty 2.113,30 zł zasądza kwotę 2.496 (dwa tysiące czterysta dziewięćdziesiąt sześć) zł;**
- c) **w punkcie IV w ten sposób, że nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Białymstoku solidarnie od powodów z zasądzzonego roszczenia kwotę 2.460 zł, zaś od pozwanych solidarnie kwotę 2.270 zł;**

### **II. oddala apelacje pozwanych w całości i apelację powodów w pozostałej części;**

**III. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kwotę 2.949 zł tytułem zwrotu kosztów procesu instancji odwoławczej.**

(...)

## UZASADNIENIE

Powodowie A. S. i K. S. wnieśli o zasądzenie od pozwanych K. K. (1) i I. K. kwoty 140.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 31 lipca 2013 r. tytułem obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości, w związku z ujawnionymi jej wadami. Podnosili, że budynek mieszkalny, który nabyli od pozwanych, posiada wady fizyczne, uniemożliwiające właściwe korzystanie z niego. Wskazywali, że niewłaściwie wykonana izolacja i grubość posadzek powodują przenikanie wilgoci do domu, powstawanie pleśni i odpadanie farby. Z kolei niewłaściwa wentylacja skutkuje utrzymywaniem się w domu zapachu wilgoci. W razie uznania braku podstaw do uwzględnienia żądania obniżenia ceny, powodowie wnosili o ocenę zgłoszonego żądania jako roszczenia odszkodowawczego, wywodzonego z art. 471 k.c.

Pozwani wnosili o oddalenie powództwa. Podali, że powodowie mieli świadomość tego, iż grunt, na jakim został posadowiony budynek mieszkalny, jest wilgotny i gliniasty, co skutkowało koniecznością odstępstwa od projektu budowlanego i posadowienia tego budynku na palach, a nie na fundamentach, które nie spełniałyby swojej roli na takim terenie. Dodali, że ewentualne zawilgocenia mogły wynikać również z działań powodów, tj. niewłaściwej dbałości o posesję i nie wywożeniu nagromadzonego na niej śniegu.

Wyrokiem z dnia 12 maja 2015 r. Sąd Okręgowy w Białymstoku zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kwotę 62.252 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 października 2013 r.; oddalił powództwo w pozostałym zakresie; zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kwotę 2.113,30 zł tytułem zwrotu kosztów procesu; nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa solidarnie od powodów z zasądzzonego roszczenia kwotę 2.602,28 zł, zaś od pozwanych kwotę 2.129,14 zł tytułem brakujących kosztów sądowych.

Orzeczenie to zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

K. M. i I. B. małżonkowie K. byli współwłaścicielami nieruchomości gruntowej o nr geod. (...), pow. o, (...), położonej przy ul. (...) we wsi S., na której metodą gospodarską wybudowali parterowy budynek mieszkalny. Ponieważ teren okazał się podmokły, a podłoże gliniaste, doszło do modyfikacji projektu budowlanego i dom, zamiast na ławach fundamentowych, został posadowiony na palach.

Na mocy umowy z dnia 1 sierpnia 2015 r. K. M. i I. B. małżonkowie K. sprzedali K. i A. małżonkom S. nieruchomość zabudowaną domem jednorodziennym, położoną we wsi S. ul. (...), gm. S., powiat (...), nr geod. (...), o pow. 0,0747 ha oraz udział obejmujący 1/36 części we współwłasności niezabudowanej nieruchomości (wewnętrznej drodze dojazdowej) - za łączną kwotę 380.000 zł (akt notarialny Rep. A (...)).

Po zamieszkaniu przez powodów w domu, pojawiły się problemy z wilgocią, objawiające się odpadaniem farby ze ścian i powstawaniem pleśni. Z kolei, w trakcie roztopów wiosennych przed domem dochodziło do podtopień, gdyż zastosowane odwodnienie (rynny i rury odprowadzające wodę do studni chłonnych), nie spełniało swojej funkcji. Problemy te były zgłaszane zarówno w biurze nieruchomości pośredniczącym w transakcji zakupu, jak również pozwany.

Z czasem ujawniły się takie wady budynku, jak: spękanie murków okalających elewację zewnętrzną, brak izolacji przy oknie balkonowym, brak wentylacji oraz zbyt szybko zapelniające się szambo.

Pismem z dnia 26 lipca 2013 r. powodowie wezwali pozwanych do usunięcia wad budynku w postaci: braku izolacji w posadzkach, niezgodnej z projektem grubości posadzek, nieprawidłowej wentylacji, nieszczelnego zbiornika szamba, nieprawidłowego posadowienia ogrodzenia działki, spękania murków przyległych do elewacji zewnętrznej, braku izolacji w oknie tarasowym, powodującego przesiąkanie wody do wnętrza budynku. Wobec braku reakcji ze strony

pozwanym, powodowie pismem z dnia 4 października 2013 r. wystosowali wezwanie do zapłaty kwoty 140.000 zł z tytułu obniżenia ceny sprzedaży.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo jest częściowo zasadne.

Wskazał, że zgodnie z art. 556 § 1 k.c. sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę 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, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niepełnym (rękojmią za wady fizyczne). Dodał, że warunkiem dochodzenia roszczenia z rękojmi jest dochowanie przez kupującego aktu staranności w postaci zawiadomienia o wadzie w terminie miesiąca od jej wykrycia (art. 563 § 1 k.c.), przy czym wykrycie wady rzeczy, której konstrukcja i właściwości nie są znane użytkownikowi nie posiadającemu wiadomości specjalnych, następuje wtedy, kiedy kupujący definitywnie przekonał się, że nabyta rzecz nie nadaje się do użytku zgodnie z jej przeznaczeniem.

Celem ustalania, czy zakupiony przez powodów od pozwanych budynek mieszkalny miał wady, Sąd dopuścił dowody z opinii biegłych sądowych z zakresu budownictwa T. K. i J. J., przy czym uznał, że opinia pierwszego z nich jest bardziej jasna i przejrzysta. Z opinii biegłego T. K. wynikało, że niezgodny z założeniami projektowymi i zasadami wiedzy budowlanej był: równy poziom pomiędzy terenem na zewnątrz budynku a poziomem posadzek wewnątrz budynku (przy tak niskim posadowieniu budynku izolacja przeciwwilgociowa ścian nie jest skuteczna), brak izolacji przy oknie tarasowym, wykonanie wentylacji niezgodnie z projektem (zastosowany system wentylacji grawitacyjnej nie spełnia swojej funkcji, ze względu na bardzo małą wysokość przewodów) oraz sposób wykonania murków zewnętrznych. Oceniając kwestę posadowienia budynku na palach, stwierdził, że możliwa była zmiana projektu budowlanego i zastosowanie tej metody, ale ocena prawidłowości jej wykonania byłaby możliwa dopiero po odkopaniu fundamentów. Biegły nie miał natomiast zastrzeżeń do grubości izolacji termicznej posadzki i grubości szlichty. Koszty usunięcia tych wad biegły oszacował na 62.252 zł.

Kierując się wnioskami płynącymi z tej opinii, Sąd I instancji uznał, że wyszczególnione przez biegłego wady wpływały na funkcjonalność budynku, sprawiając, iż nie mógł być właściwie wykorzystywany przez powodów. Zauważył, że wady związane z posadowieniem budynku i brakiem kominów wentylacyjnych były widoczne w dniu zakupu, tym niemniej powodowie, nie będąc profesjonalistami, mogli nie mieć świadomości ich wpływu na funkcjonalność budynku. Przekonali się zaś o tym dopiero w trakcie użytkowania domu.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powodów zasługuje na uwzględnienie zarówno w oparciu o przepisy o rękojmi (art. 556 § 1 k.c.), jak również dotyczące niewłaściwego wykonania zobowiązania (art. 471 k.c.) i zasądził od pozwanych kwotę 62.252 zł, odpowiadającą kosztom usunięcia wad. O odsetkach orzekł zgodnie z art. 455 k.c. i art. 481 k.c.

O kosztach procesu postanowił zgodnie z art. 100 zd. 1 k.p.c., dokonując ich stosunkowego rozdzielenia - stosownie do wyniku procesu (55% - 45%).

Wyrok ten zaskarżyły obie strony.

Powodowie zaskarżyli wyrok w części oddalającej powództwo, co do kwoty 4.980 zł, zarzucając mu niezgodność z:

- art. 361 § 2 k.c. w zw. z art. 363 § 2 k.c. przez zasądzenie odszkodowania nieuwzględniającego podatku VAT w kwocie 4.980 zł;

- art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i zasądzenie odszkodowania w kwocie „netto”.

Wnosili o zmianę wyroku poprzez podwyższenie zasądzzonego roszczenia o kwotę 4.980 zł.

Z kolei pozwani kwestionowali wyrok w części uwzględniającej powództwo i zarzucili Sądowi I instancji naruszenie:

1. art. 328 § 2 k.p.c. przez nie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku oraz nie wskazanie przepisów prawa, na podstawie których wydano przedmiotowe rozstrzygnięcie;

2. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, polegające na uznaniu, że:

- wiedza powodów o posadowieniu budynku, podmokłym i glinianym gruncie oraz braku kominów wentylacyjnych, a zatem wadach widocznych w dacie zakupu budynku, nie miała istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia,

- powodowie, jako nieprofesjonaliści, nie wiedzieli o wadach budynku, choć sami przyznali, że stan budynku (posadowienie, lokalizacja, brak kominów wentylacyjnych i odstępstwa od pierwotnego projektu budowlanego) był im znany w dniu zakupu,

- powodowie zachowali termin do zawiadomienia sprzedających o wadach domu, pomimo, że umowa sprzedaży została zawarta w dniu 1 sierpnia 2012 r., a pisemne wezwanie do usunięcia stwierdzonych wad zostało wystosowane dopiero w dniu 29 lipca 2013 r., a więc prawie rok po zakupie,

- powodom winna być zwrócona kwota wskazana w opinii biegłego, pomimo, że biegły wyszczególnił jedynie wszystkie wady budynku i wskazał ich wartość, a nie te, o których powodowie nie wiedzieli w chwili zakupu domu,

- przedmiotowy budynek powinien być traktowany jako rzecz używana, a zatem naturalną konsekwencją jest jej zużycie, czy też wystąpienie wad związanych z wcześniejszym użytkowaniem i upływem czasu,

3. art. 228 § 1 k.p.c. przez nieuznanie, iż faktem powszechnie znanym, nie wymagającym wiedzy specjalnej jest to, że istniejące na ścianie zawilgocenie w dniu zakupu budynku, w przypadku nie podjęcia żadnych działań mających na celu osuszenie ścian, doprowadzi do powstania pleśni i zagrzybienia;

4. art. 556 § 1 k.c. przez błędne przyjęcie, że zachodziły przesłanki do uznania sprzedanej nieruchomości za rzecz wadliwą, choć nie posiadała ona wad fizycznych, które zmniejszałyby jej wartość ze względu na cel określony w umowie, albowiem powodowie mogą użytkować nieruchomość zgodnie z jej przeznaczeniem;

5. art. 471 k.c. w zw. z art. 535 § 1 k.c. przez błędne uznanie, że ponoszą oni ewentualną odpowiedzialność odszkodowawczą z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania, w sytuacji gdy:

- prawidłowo wykonali ciężące na nich zobowiązanie (umowę sprzedaży), wydając powodom nieruchomość w stanie istniejącym w dniu sprzedaży,

- nie przyczynili się w żaden sposób do powstania wad w nieruchomości;

- ewentualne nienależyte wykonanie umowy jest następstwem okoliczności, za które pozwani nie ponoszą odpowiedzialności;

6. art. 563 § 1 k.c. w zw. z art. 563 § 3 k.c. przez błędne uznanie, że miesięczny termin na zawiadomienie ich o ewentualnych wadach rzeczy sprzedanej powinien rozpocząć swój bieg od dnia zapoznania się przez powodów z ekspertyzą specjalisty.

Wnosili o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie powództwa albo przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**Apelacja powodów zasługiwała na uwzględnienie, zaś pozwanych okazała się w całości niezasadna.**

Na wstępie wskazać należy, że sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.), na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym (art. 382 k.p.c.), z tym zastrzeżeniem, że przed sądem pierwszej instancji powinny być przedstawione wyczerpująco kwestie sporne, zgłoszone fakty i dowody, a prezentacja materiału dowodowego przed sądem drugiej instancji ma miejsce wyjątkowo (art. 381 k.p.c.). Stosując zasady tzw. apelacji pełnej, należy stwierdzić, że obowiązkiem sądu drugiej instancji nie jest rozpoznanie samej apelacji lecz ponowne merytoryczne rozpoznanie sprawy w granicach zaskarżenia. Zgodnie zaś z uchwałą składu 7 sędziów (III CZP 49/07, OSNC 2008, Nr 6, poz. 55), której nadano moc zasady prawnej, sąd drugiej instancji - rozpoznający sprawę na skutek apelacji - nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego. Prawidłowe zastosowanie prawa materialnego jest uzależnione bowiem od poczynienia prawidłowych ustaleń w zakresie stanu faktycznego sprawy. Temu służy postępowanie dowodowe, zgodnie z którym na podstawie art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. strony zobowiązane są przedstawić sądowi rozpoznającemu sprawę dowody na poparcie swych twierdzeń.

Przechodząc do rozpoznania obu apelacji, trzeba zauważyć, że - w ocenie Sądu Apelacyjnego - Sąd Okręgowy nie tylko w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe oraz niewadliwie ocenił przedstawione przez strony dowody, ale również na ich podstawie dokonał poprawnych i wyczerpujących ustaleń faktycznych. Dlatego też ustalenia te Sąd Apelacyjny przyjął za własne. Wprawdzie w judykaturze panuje pogląd, że w sytuacji, gdy sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji, w zasadzie nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1935 r., C III 680/34. Zb. Urz. 1936, poz. 379, z dnia 14 lutego 1938 r., C II 21172/37 Przegląd Sądowy 1938, poz. 380 i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83), tym niemniej Sąd Apelacyjny za zasadne uważa podkreślenie, iż zaoferowany przez obie strony materiał dowodowy w postaci przede wszystkim dokumentów był wystarczający do uznania, że okoliczności związane z zawarciem pomiędzy stronami umowy sprzedaży nieruchomości nie powinny budzić w niniejszej sprawie wątpliwości. Dokumentują je w sposób wystarczający znajdujące się w aktach sprawy dokumenty umów: przedwstępnej z dnia 12 czerwca 2012 r. (k. 65-66) oraz przyrzeczonej z dnia 1 lipca 2012 r. (k. 60-64). Strony także w jakikolwiek sposób nie kwestionowały faktu dokonania wskazanych czynności prawnych, ani ich treści.

W związku z powyższym, z racji nabycia przez powodów od pozwanych nieruchomości, należy wskazać, że kupującym w razie zaistnienia ewentualnych wad rzeczy sprzedanej co do zasady przysługiwało roszczenie z tytułu rękojmi. Zgodnie z treścią art. 556 § 1 k.c. sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę 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, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niezupełnym (rękojmią za wady fizyczne). W treści umów zawartych przez strony procesu brak było jakichkolwiek regulacji ograniczających bądź wyłączających tego rodzaju odpowiedzialność.

W związku z tym należało też zauważyć, że na gruncie przepisu art. 556 § 1 k.c. ( w brzmieniu obowiązującym przed 25 grudnia 2014 r.), a także w oparciu o dotychczasową praktykę orzecniczą, przyjmuje się, iż odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy nie zależy od poniesienia przez kupującego szkody, ale od wykazania, że wada spowodowała zmniejszenie wartości lub użyteczności rzeczy. O istnieniu wad decyduje zatem kryterium funkcjonalne, obejmujące przeznaczenie rzeczy i jej użyteczność, a nie kryterium normatywno - techniczne (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 listopada 2007 r., LEX nr 483295; por. wyrok Sadu Najwyższego z dnia 9 marca 2006 r. w sprawie I CSK 147/05, LEX nr 180193). Także w literaturze przedmiotu podkreśla się, że wadą budynku jest każda niekorzystna i niezamierzona właściwość wybudowanego obiektu, utrudniająca zgodne z przeznaczeniem korzystanie z niego bądź jego konserwację lub obniżająca jego estetykę albo komfort użytkowników (por. C. G., H. A. „Definicja wady budowlanej”, Inżynier budownictwa, marzec 2006 r.).

W związku z tym, że taka definicja „wady” jest powszechnie akceptowana, dlatego też - co do zasady - należało podzielić pogląd Sądu I instancji, że wadami budynku nie były (widoczne już podczas jego oględzin poprzedzających transakcję

zakupu): brak kominów wentylacyjnych, wybudowanie domu na terenie podmokłym, czy też zastosowanie odstępstwa od projektu budowlanego i posadowienie budowli na palach, zamiast na ławie fundamentowej. Obowiązujące przepisy prawa zezwalają bowiem, przy zachowaniu odpowiednich warunków, na odstępstwa od projektu i zastosowanie alternatywnych rozwiązań. Wady przedmiotowego budynku polegały natomiast na tym, że użyte przy budowie domu rozwiązania okazały się być nieskuteczne. To zatem nie brak kominów wentylacyjnych był sam w sobie wadą przedmiotowego budynku, ale brak funkcjonalności „zastępczo” wykonanego systemu wentylacji grawitacyjnej. Podobnie rzecz ma się z posadowieniem budynku na palach. Jak wynika z opinii biegłego sądowego mgr inż. T. K. tego typu zmiana konstrukcyjna była dopuszczalna. Co więcej, z oględzin dokonanych przez biegłego wynika, że tego typu rozwiązanie spełnia swoją funkcję konstrukcyjną (k. 392). Wadliwość zaś jest związana z niezapewnieniem właściwej ochrony (izolacji) przeciwwilgociowej i przeciwwodnej, czego skutkiem było przenikanie z zewnątrz wilgoci do budynku. O wadach tych zaś kupujący nie mogli się dowiedzieć w dacie zakupu nieruchomości, ale dopiero w trakcie jego użytkowania. To również te wady wpływały na zmniejszenie wartości i użyteczności budynku mieszkalnego, z punktu widzenia przeznaczenia rzeczy.

Z tego punktu widzenia, dla ustalenia, czy wskazywane przez powodów wady budynku były wadami w rozumieniu art. 556 § 1 k.c., nie miało znaczenia to, czy w chwili wybudowania budynku przez pozwanych oraz w chwili jego zbycia, spełniał on obowiązujące normy techniczne przewidziane dla budynków mieszkalnych. Istotne znaczenie miało natomiast to, czy wartość lub użyteczność przedmiotowego budynku uległa zmniejszeniu, z uwagi na cel wynikający z jego przeznaczenia. Jego przeznaczeniem było niewątpliwie pełnienie funkcji mieszkalnych. W tym też celu powodowie nabyli od pozwanych nieruchomości, gdzie zamierzali zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe. Takie też potrzeby zaspokajali w tym budynku także pozwani. Już w okresie ich zamieszkiwania, jak się wydaje, występowały wszystkie ustalone przez Sąd I-instancji (na podstawie opinii biegłych sporządzonych w niniejszej sprawie) wady budynku, w tym m.in.: posadowienie budynku na poziomie równym z warstwą gruntu, niezapewnienie ciągłości izolacji pionowych i poziomych, niespełniająca swoich funkcji instalacja wentylacyjna, brak odwodnienia liniowego itd. Istnienie tych wad niewątpliwie nie tylko zmniejszało funkcjonalność budynku, ale też powodowało jego niszczenie w wyniku zawilgocenia ścian. Zmniejszały więc one użyteczność budynku ze względu na jego przeznaczenie, co oznacza, że wady te odpowiadały kryteriom określonym w art. 556 § 1 k.c. Co do zasady więc, powodowie powołując się na te konkretne wady, mogli skorzystać z uprawnień wynikających z rękojmi za wady fizyczne rzeczy sprzedanej.

Odpowiedzialność sprzedawcy za wady rzeczy jest zaś w istocie odpowiedzialnością opartą na zasadzie ryzyka, bezwzględna i obiektywna. Powyższe akcentuje się głównie poprzez brak możliwości uwolnienia się od niej poprzez wykazanie braku winy własnej sprzedawcy, a nawet poprzez wykazanie braku wiedzy o wystąpieniu, czy też możliwości wystąpienia wady. Zasadniczą przesłanką odpowiedzialności sprzedawcy względem kupującego jest wykazanie, że przedmiot sprzedaży dotknięty jest wadą fizyczną bądź prawną. Nie ma zatem żadnego znaczenia przy rozpoznawaniu tego rodzaju spraw, czy sprzedawca ponosi winę za stan przedmiotu zakupu, czy też takowej nie można mu przypisać.

Konsekwencją nałożenia tak surowej odpowiedzialności na sprzedawcę jest jednak obowiązek kupującego, z uwagi na treść przepisu art. 563 § 1 k.c., dochowania określonych aktów staranności. Sprowadza się on do tego, iż kupujący winien, w celu dochodzenia roszczeń z rękojmi za wady, zawiadomić sprzedawcę o wadzie w terminie miesiąca od jej wykrycia. Powyższy termin ma charakter terminu zawitego, a jego upływ powoduje utratę możliwości dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi.

W niniejszej sprawie, o czym była mowa już wyżej, opisane wady nie były widoczne, tzw. „gołym okiem”, a zatem stanowiły wady ukryte. Nawet dokonanie przez powodów wielokrotnych i to szczegółowych oględzin spornej nieruchomości, nie dawało podstaw do skonstruowania domniemania faktycznego, że posiadając wiedzę o braku kominów wentylacyjnych i posadowieniu budynku na palach z uwagi na podmokłe podłoże, posiadali również wiedzę o jego wadach funkcjonalnych. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się zaś, że aby nastąpiło zwolnienie sprzedawcy od odpowiedzialności z rękojmi, kupujący musi wiedzieć o wadzie i nie podlega badaniu kwestia, czy powinien był o niej wiedzieć np. dlatego, że wada była jawna (por. przykładowo wyrok SN z dnia 29 czerwca 2000 r., V CKN 66/00).

Aby jednak powodowie mogli skutecznie skorzystać z przysługujących im uprawnień z tytułu rękojmi musieliby zachować akty staranności, o których mowa w art. 563 § 1 k.c. Nawet bowiem gdyby przyjąć – w ślad za ich stanowiskiem, że sporny budynek - w dacie nabycia nieruchomości od pozwanych - zawierał wady dające powodom prawo do skorzystania z uprawnień wynikających z rękojmi za wady fizyczne, o których mowa w art. 556 § 1 k.c., to niezachowanie przez powodów przewidzianych w art. 563 § 1 k.c. aktów staranności skutkowałoby wygaśnięciem wszelkich uprawnień, a więc także dochodzonego w niniejszym procesie żądania obniżenia ceny, wynikających z przepisów regulujących rękojmię za wady fizyczne rzeczy sprzedanej.

W świetle powołanego przepisu, którego treść została przytoczona w uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego, do aktów staranności należy: po pierwsze – obowiązek zbadania nabytej rzeczy; po drugie - zawiadomienie sprzedawcy o wykrytej wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia, a w przypadku, gdy zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte – zawiadomienie o wadzie w ciągu jednego miesiąca po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności mógł ją wykryć. Zawiadomienie o wadach nie wymaga szczególnej formy, jednak nabywcę rzeczy wadliwej obciąża ciężar dowodu, iż zawiadomienie doszło do adresata (art. 6 k.c.).

W niniejszej sprawie wywody na temat terminów związanych z wykryciem wad przez powodów i powiadomienia o tym sprzedających tracą jednak na znaczeniu, z uwagi na konieczność zastosowania w sprawie normy art. 564 k.c. Przepis ten określa przypadki, w których - mimo niezachowania terminu do zbadania rzeczy i niezawiadomienia sprzedawcy o wadzie fizycznej - nie dochodzi do wygaśnięcia uprawnień kupującego z tytułu rękojmi. Taka sytuacja zachodzi w razie: podstępnego zatajenia wady przez sprzedawcę oraz w przypadku zapewnienia przez kupującego przez sprzedawcę, że wady nie istnieją.

Podstępne zatajenie wady jest umyślnym działaniem sprzedawcy ukierunkowanym na celowe ukrycie wady, przy czym przesłanką takiego postępowania musi być wiedza sprzedawcy o istnieniu wady. Wiedza ta musi towarzyszyć sprzedawcy także w razie przyjęcia, że działaniem podstępnym jest samo niedoinformowanie kupującego o ujawnionej wadzie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 2003 r. II CKN 1382/00, LEX nr 28819).

Z treści poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych wynika, że pozwani w przedmiotowym domu mieszkali od daty jego wybudowania (2010 r.), aż do sprzedaży (1 sierpnia 2012 r.). Wady budynku były zaś tego rodzaju, że powinny być zauważone już w omawianym okresie czasu. Pozwani winni mieć zatem o nich wiedzę i poinformować powodów najpóźniej w dacie sprzedaży. W takiej zaś sytuacji zatajenie tak istotnych wiadomości należało traktować jako nielojalność ze strony sprzedających, która pozwalałaby kupującym (powodom) skorzystać z uprawnień z tytułu rękojmi nawet w sytuacji, gdy sami nie zachowali odpowiednich aktów staranności, nie zachowując terminów do zbadania rzeczy i do zawiadomienia sprzedawcy o wadach. Przyjąć jednak można, że sami pozwani, pomimo dwuletniego zamieszkiwania w sprzedawanym domu, nie zdawali sobie sprawy z charakteru i doniosłości wad budynku. W takiej jednak sytuacji, tym bardziej nie można postawić powodom zarzutu, że pomimo dokonania jedynie oględzin budynku przed zawarciem transakcji, nie powzięli wiedzy o faktycznym jego stanie technicznym.

Sam brak wiedzy pozwanych o istnieniu wad sprzedawanego budynku, nie czyni jednak niemożliwym zastosowanie art. 564 k.c., wyłączającego skutek wygaśnięcia roszczeń z tytułu rękojmi przy braku aktów staranności ze strony kupującego.

Te same skutki, co podstępne zatajenie wady, wywołuje bowiem udzielenie kupującemu przez sprzedawcę zapewnienia, że wady nie istnieją. W tym przypadku, w ustawowym ujęciu przepisu art. 564 k.c., bez znaczenia jest strona podmiotowa działania sprzedawcy – nie jest tu wymagana ani umyślność tej strony, czy choćby wiedza o istnieniu wadliwości przedmiotu sprzedaży. Omawiany przepis z podstępnym działaniem sprzedawcy zrównuje w skutkach udzielenie kupującemu zapewnienie o niewadliwości rzeczy, przy którym sprzedawca może działać tak w złej wierze - umyślnie, celowo zapewniać o niewadliwości, znając wadliwość, jak i w dobrej wierze będąc przeświadczonym o braku wad, czy posiadaniu przez rzecz określonych właściwości. Celem regulacji art. 564 k.c. jest bowiem ochrona kupującego, a nie tylko sankcjonowanie zachowań sprzedawcy. Stąd nie może być ona wykładana zawężająco. Tak w doktrynie, jak i orzecznictwie przyjmuje się, że zapewnienie kupującego, iż wady nie istnieją może polegać na

wyraźnym ogólnym stwierdzeniu, że rzecz jest bez wad albo na oświadczeniu wobec kupującego, że rzecz ma określone właściwości, których jak się okaże w rzeczywistości nie posiada. Zapewnienie to może pochodzić wprost z umowy, ale także z informacji dostępnych u sprzedawcy, jak i eksponowanych na rzeczy, czy też w dotyczącej jej dokumentacji (por. wyrok SN z dnia 27 stycznia 2004 r., II CK 378/02, z dnia 19 października 2005 r., V CK 260/05).

Materiał dowodowy zebrany w sprawie pozwala zaś na przyjęcie, że pozwani takie oświadczenie złożyli. Mianowicie w § 2 pkt umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 12 czerwca 2012 r. złożyli oświadczenie, że „nieruchomość określona w § 1 umowy jest w dobrym stanie i pozbawiona jest wad fizycznych i prawnych (k. 65). Przy istnieniu zapewnienia tej treści, nie można mówić o utracie przez kupujących uprawnień z rękojmi, nawet w wypadku niedopełnienia przez nich wymogu niezwłocznego zawiadomienia sprzedawców o stwierdzeniu istnienia wad (art. 563 § 2 k.c.). Treść art. 564 k.c. sprowadza się do tego, że wyłącza on konsekwencje nieterminowego dokonania aktów staranności przewidzianych w art. 563 § 1 i § 2 k.c., przez kupującego. Mimo niedochowania aktów terminowości, kupujący uzyskuje pełną ochronę zarówno, gdy jest ofiarą podstępu, ale także, gdy tego brak, a kupujący działał w zaufaniu do zapewnienia sprzedawcy co do cech, właściwości rzeczy.

Podsumowując ten wątek rozważań stwierdzić więc trzeba, że nawet gdyby założyć, co starali się wykazać w trakcie procesu pozwani, iż powodowie nie zachowali aktów staranności wymienionych w art. 563 § 1 k.c., a konkretnie obowiązku zawiadomienia sprzedających o wadach nabytego budynku we wskazanym w tym przepisie terminie, to jednak nie utracili uprawnień wynikających z rękojmi za wady tego budynku, a to z uwagi na złożenie przez sprzedających zapewnienia o braku wad budynku, Tym samym kupujący korzystają z dobrodziejstwa wynikającego z treści art. 564 k.c. uprawniającego ich do zachowania uprawnień z rękojmi mimo upływu omawianych terminów.

Wbrew zarzutom pozwanych, nie było zatem przeszkód natury faktycznej, ani też jurydycznej, aby w wypadku wystąpienia wad fizycznych rzeczy będącej przedmiotem takiej umowy sprzedaży, powodowie jako nabywcy rzeczy dotkniętej wadami mogli w ramach uprawnień przewidzianych w art. 560 § 1 k.c. odstąpić od umowy albo żądać obniżenia ceny. Powodowie wystąpili z drugim ze wskazanych żądań. W myśl art. 560 § 3 k.c. (w brzmieniu obowiązującym przed 25 grudnia 2014 r.), jeżeli kupujący żąda obniżenia ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej, obniżenie powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem wad istniejących.

Regulacja ta oznacza, że o wysokości roszczenia decydują dwie wartości: wartość rzeczy wolnej od wad oraz wartość rzeczy obciążonej wadami. W praktyce jednak ustalenie wartości rynkowej domu posiadające takie wady, jak w niniejszej sprawie, z reguły byłoby w zasadzie niemożliwe, a to z uwagi na brak danych dotyczących wartości rynkowych budynków obciążonych zbliżonymi wadami. O ile zatem omawiana norma prawna nie uprawnia do automatycznego zrównania zakresu obniżki ceny z kosztem, potencjalnym czy rzeczywistym, usunięcia wad rzeczy sprzedanej, tym niemniej powszechnie przyjmuje się, że wysokość kosztów niezbędnych do usunięcia stwierdzonych wad, może być pomocna przy weryfikacji, o jaką kwotę wartość rzeczy jest mniejsza z uwagi na obciążające ją wady, które można usunąć. W świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego to bowiem właśnie koszt usunięcia wad wpływa na zakres obniżenia wartości rzeczy wadliwej. Z opinii wydanej przed Sądem I instancji wynika, że biegły mgr inż. T. K. koszty usunięcia wad w budynku zakupionym przez powodów oszacował na 62.252 zł i wartość ta nie została skutecznie zakwestionowana przez pozwanych.

Uwzględnić jednak należało zarzut podniesiony w apelacji powodów, że ustalona wartość niezasadnie nie zostało powiększona o stawkę podatku od towarów i usług (VAT). Według utrwalonego już w orzecznictwo poglądu, podatek VAT ma znaczenie cenotwórcze. Powodowie doprowadzając budynek do stanu wolnego od wad, zmuszeni będą ponieść również i koszt tego podatku, a zatem nie ma żadnych podstaw, aby różnica w cenie budynku została uwzględniona jedynie w kwocie netto. Stąd też Sąd Apelacyjny dokonał korekty zaskarżonego orzeczenie poprzez podwyższenie zasądzonej od pozwanych na rzecz powodów kwoty o należny podatek VAT (8% x 62.252 zł = 4.980 zł).

Należało także odnieść się do podniesionego przez pozwanych zarzutu naruszenia przez Sąd I instancji art. 471 i nast. k.c. Zaznaczyć przy tym trzeba, że z treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika wprost, że podstawą



prawną zasądzono na rzecz powodów świadczenia były przepisy dotyczące rękojmi (art. 556 k.c. w zw. z art. 560 § 3 k.c.), a jedynie dodatkowo Sąd Okręgowy rozpoznał, zgłoszoną przez powodów w pozwie jako ewentualną, podstawę odpowiedzialności pozwanych na gruncie art. 471 k.c. W tym miejscu podkreślić należy, że odpowiedzialność z tytułu rękojmi jest niezależna od odpowiedzialności odszkodowawczej, opartej na zasadach ogólnych tj. art. 471 i następne k.c. Niezależność ta przejawia się w tym, że w razie wystąpienia wad uprawniony ma wybór co do sposobu uzyskania rekompensaty, ponieważ może dochodzić swych praw z rękojmi za wady, może również żądać odszkodowania za faktyczną szkodę, jakiej doznał. Nadto uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne nie mają charakteru odszkodowawczego i służą zaspokajaniu zupełnie innych interesów niż roszczenia odszkodowawcze (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 stycznia 2006 roku, sygn. akt I CK 247/05, LEX 346091).

Powodowie, występując na drogę sądową, dokonali wyboru uprawnień, gdyż wskazali w uzasadnieniu pozwu, że ich roszczenie oparte jest przede wszystkim na rękojmi za wady rzeczy (wady budynku). Tym niemniej zastrzegli także, że w razie uznania braku podstaw do uwzględnienia żądania obniżenia ceny, wnoszą o ocenę zgłoszonego żądania jako roszczenia odszkodowawczego, wywodzonego z art. 471 k.c. Mając na uwadze, że w rozpoznawanej sprawie wartość obniżenia ceny w zasadzie pokrywała się z wartością napraw, jakie powodowie zmuszeni są poczynić celem doprowadzenia budynku do stanu wolnego od wad, należy stwierdzić, iż ich roszczenie można było rozpatrywać również na gruncie przepisów o odpowiedzialności kontraktowej. Nie było bowiem żadnych przeszkód, aby kupujący wystąpili z przewidzianym w art. 471 k.c. roszczeniem odszkodowawczym za nienależyte wykonanie umowy sprzedaży. W okolicznościach niniejszej sprawy nienależyte wykonanie zobowiązania przez pozwanych polegało na tym, że z naruszeniem zasady lojalności, obowiązującej obie strony umowy sprzedaży, złożyli zapewnienie kupującemu, że budynek mieszkalny będący przedmiotem transakcji jest wolny od wad, pomimo że - na co wskazało postępowanie dowodowe przeprowadzone w niniejszej sprawie - było to niezgodne z rzeczywistym stanem rzeczy i wydali kupującemu rzecz wadliwą. Sprzedawca odpowiada z mocy art. 471 k.c. nie za same wady, ale za szkodę spowodowaną nienależytym wykonaniem umowy, polegającym na wydaniu kupującemu rzeczy wadliwej. Przyjęcie odpowiedzialności pozwanego na podstawie art. 471 k.c. nie jest uzależnione od udowodnienia przez powoda, że nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które pozwany ponosi odpowiedzialność. To na pozwanym - żeby skutecznie uwolnić się od odpowiedzialności - spoczywa udowodnienie, że nienależyte wykonanie przez niego zobowiązania było następstwem okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności. W niniejszej sprawie pozwani takiego dowodu nie przeprowadzili. Szkada powoda wyraża się różnicą między wysokością zapłaconej sprzedawcy ceny, będącej ekwiwalentem niewadliwego przedmiotu sprzedaży, a wartością rzeczy wadliwej w chwili jej wydania kupującemu. Tym samym wskazać należy, że sposób wyliczenia takiej szkody jest w gruncie rzeczy podobny do przewidzianego w art. 560 § 1 k.c. sposobu wyliczenia obniżenia ceny sprzedaży. Opinia biegłego potwierdza, iż wady budynku są wynikiem nieprawidłowości w procesie budowy, które nie zostały usunięte w czasie, gdy dom użytkowali pozwani. Tym samym nie budzi wątpliwości odpowiedzialność po stronie pozwanych oraz jej związek z zakupem przez powodów budynku - z opisanymi szczegółowo w niniejszej sprawie - wadami.

Z tych też względów, Sąd Apelacyjny orzekł jak sentencji, uwzględniając w całości apelację powodów (art. 386 § 1 k.p.c.) oraz oddalając w całości apelację pozwanych (art. 385 k.p.c.).

Częściowa zmiana wyroku Sądu I instancji, skutkowałą również koniecznością skorygowania zawartego w nim rozstrzygnięcia o kosztach postępowania poprzez ich dostosowanie do końcowego wyniku sprawy (art. 100 k.p.c.), w której roszczenia powodów ostatecznie zostały uwzględnione w 48%. Dokonując zatem stosownego (48%-52%) rozdzielenia kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego, należało zmienić wyrok w punkcie III o tyle, że w miejsce kwoty 2.113,30 zł zasądzić solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kwotę 2.496 zł oraz w punkcie IV poprzez nakazanie ściągnięcia na rzecz Skarbu Państwa solidarnie od powodów z zasądzono roszczenia kwoty 2.460 zł, zaś od pozwanych solidarnie kwoty 2.270 zł.

O kosztach postępowania odwoławczego, Sąd Apelacyjny postanowił zgodnie z wyrażoną w art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik sporu, zasądzając od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwotę 2.949 zł. Na kwotę tę złożyły się: uiszczona przez powodów opłata od apelacji (249 zł) oraz wynagrodzenie ich pełnomocnika (2.700 zł) ustalone w oparciu o § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 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 (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 461).

(...)