

**Sygn. akt: I C 277/19**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 września 2021 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Wojciech Waclaw
Protokolant:	sekr. sąd. Justyna Szubring

po rozpoznaniu w dniu 25 sierpnia 2021 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **L. G. (1), B. G. (1)**

**przeciwko D. M., A. M.**

**o zapłatę**

I. zasądza od pozwanych **D. M. i A. M. solidarnie na rzecz powodów L. G. (1) i B. G. (1) solidarnie kwotę 62 800,- zł (sześćdziesiąt dwa tysiące osiemset złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 7 marca 2019 r. do dnia zapłaty;**

II. **oddala powództwo w pozostałej części;**

III. zasądza od pozwanych **D. M. i A. M. solidarnie na rzecz powodów L. G. (1) i B. G. (1) kwotę 6 305,- zł tytułem zwrotu kosztów procesu;**

IV. **nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Olsztynie) od powodów z zasądzonego roszczenia kwotę 36,87 zł, zaś od pozwanych kwotę 66,03 zł tytułem wydatków wyłożonych przez Skarb Państwa.**

**Sygn. akt I C 277/19**

## UZASADNIENIE

Powodowie B. G. (1) i L. G. (1) wnieśli przeciwko pozwany A. M. i D. M. pozew o zapłatę od pozwanych na ich rzecz kwoty 97.863,30 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 7 marca 2019 r. do dnia zapłaty oraz o zwrot kosztów procesu.

W uzasadnieniu swego żądania wskazali, że strony łączyła umowa sprzedaży, mocą której nabyli własność nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej. Umowa była poprzedzona przedwstępną umową sprzedaży. Powodowie zamierzali nabyć nieruchomość nadającą się natychmiast do zamieszkania, bez konieczności wykonywania jakichkolwiek remontów i napraw. Wedle zapewnień pozwanych,

nieruchomość gotowa była do zamieszkania i pozwani zapewniali pozwanych o braku wad oraz konieczności wykonywania jakichkolwiek prac. Budynek pozwanych spełniał oczekiwania powodów.

Jeszcze przed zawarciem finalnej umowy, pozwani na prośbę powodów dokonali naprawy widocznego pęknięcia na klatce schodowej. Oględziny tego miejsca zostały przeprowadzone przez inżyniera budowlanego, według którego pęknięcie nie było istotne, nie stanowiło również zagrożenia dla konstrukcji budynku.

Już po zawarciu umowy, pozwani dokonali pomalowania wewnętrznych ścian budynku, argumentując to odpowiednim przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży, co dla powodów było przekonujące.

Już po wydaniu nieruchomości, powód dokonał ponownych szczegółowych oględzin budynku i dostrzegł:

- a) utrzymującą się w piwnicy podwyższoną wilgotność,
- b) spękaną i rozsadaną boczną ścianę tarasu i piwnicy,
- c) nieprzyjemny zapach roznoszący się wewnątrz budynku,
- d) występującą wilgoć w garażu,
- e) zagrzybienie uszczelek okiennych,
- f) uszkodzenie części głowic zaworów termostatycznych,
- g) uszkodzenie zmywarki,
- h) pęknięty zlewozmywak,
- i) ślady żywicy na konstrukcji zadaszenia i na balkonie,
- j) rozszczelnienie przestrzeni między szybami oraz utratę właściwości izolacyjnych szyby, nieszczelność okien,
- k) zaleganie wody na balkonie,
- l) zacieki na zadaszeniu,
- m) plamy wody na ścianach sypialni,
- n) wysadzania parkietu w sypialni,
- o) zacieki na ścianach,
- p) ubytki spoin na łączeniach płytek parapetu zewnętrznego okna w sypialni.

Jeśli chodzi o zacieki powodowie zgłosili szkodę ubezpieczycielowi, który wypłacił im odszkodowanie, które odpowiada jedynie zakresowi zalanych ścian.

Wykonana na zlecenie powodów ekspertyza wykazała zły stan pokrycia dachowego, wymagającego kapitalnego remontu.

Dodatkowo powodowie przeprowadzili ekspertyzę podkładu podłogowego, która wykazała, że utrzymujący się nieprzyjemny zapach jest wynikiem użytego materiału o nazwie subit – substancji szkodliwej dla zdrowia. Aktualnie niedopuszczalne jest jego stosowanie do wnętrza budynku.

Całościowa ekspertyza stanu technicznego budynku wykazała następujące wady:

- 1) nieszczelność dachu,
- 2) niewłaściwe wykonanie wentylacji stropodachu,
- 3) niewłaściwe wykonanie izolacji ścian,
- 4) niewłaściwe wykonanie tynku,
- 5) wykonanie daszków osłaniających taras i balkon bez stosowanych pozwoleń,
- 6) niewłaściwe wykonanie izolacji pod posadzką.

W związku z brakiem zaangażowania w polubowne rozwiązanie sprawy wad budynku, powodowie zmuszeni byli do ich naprawienia na własny koszt i koszt jaki ponieśli to 97.863,30 zł.

Powodowie zgłosili pozwanym zakres szkód, jednak ci zakwestionowali swoją odpowiedzialność. W związku z tym powodowie złożyli im oświadczenie o obniżeniu ceny z czym pozwani sienie zgodzili.

W tym stanie rzeczy, powodowie wywodzą swoje żądanie z rękojmi za wady fizyczne – żądając obniżenia ceny nabytej nieruchomości (pozew k. 4-12).

Pozwani wniesli o oddalenie powództwa w całości i zwrotu solidarnie na ich rzecz kosztów procesu.

Zakwestionowali istnienie i wysokość dochodzonego przez powodów roszczenia z uwagi na fakt, iż sporna nieruchomość pozbawiona była jakichkolwiek wad, w tym wad ukrytych, które uzasadniałyby obniżenie ceny za nieruchomość. W ocenie pozwanych sprzedana przez nich nieruchomość nadawała się do natychmiastowego zamieszkania. Powodowie byli świadomi, że kupując budynek wybudowany i oddany do użytku w latach 80 ubiegłego wieku. Pozwani nigdy nie zapewniali powodów, że dom nie będzie wymagał wkładu finansowego.

Przed zakupem nieruchomości powodowie byli co najmniej kilkakrotnie na oględzinach, dokonywali pomiarów pomieszczeń, przywozu mebli przed terminem przekazania budynku. Powód jest magistrem inżynierem i prezesem (...) Oddziału w O., prowadzącym własną firmę mającą w swojej ofercie opinie i konsultacje techniczne z zakresu budownictwa. Posiada więc zasób wiedzy pozwalający stwierdzić ogólny stan budynku. Miał możliwość wejścia na dach, sprowadzenia fachowców na teren oględzin, z czego świadomie zrezygnował. Ostatecznie, ostatnie oględziny przed definitywnym nabyciem nieruchomości były przeprowadzone z udziałem inżyniera budownictwa, co jednak nie wpłynęło na inną decyzję co do zakupu nieruchomości.

Pozwani zakwestionowali dowody w postaci ekspertyz załączonych do pozwu, wskazując na ich liczne błędy.

Wszystkie dostrzeżone przez powodów usterki były łatwo widoczne przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości. Powodowie mieli zatem pełną świadomość o ich istnieniu lub z łatwością mogli stwierdzić ich istnienie. Inne z kolei zauważone usterki mają charakter naturalny jak np. żywica na zadaszaniu, które pochodzi z drewna użytego do konstrukcji zadaszów. Długotrwałe używanie rzeczy przez poprzedniego właściciela zmniejsza jej wartość i użyteczność, wymaga też dokonywania konserwacji i napraw. Techniczne zużycie materiałów lub poszczególnych elementów składowych są następstwem prawidłowego używania. Powyższe zostało powodom zrekomensowane stosunkową niską ceną sprzedaży (odpowiedź na pozew k. 293-299).

### **Sąd ustalił, co następuje:**

W dniu 4 sierpnia 2017 r., A. M. i D. M. zawarli z powodami B. G. (1) i L. G. (1) w formie aktu notarialnego numer (...) umowę sprzedaży własności nieruchomości położonej w O., oznaczonej nr (...) przy ulicy (...) w obrębie numeru (...) w województwie (...), stanowiącej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 405 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Powodowie nabyli nieruchomość do majątku wspólnego. Cenę sprzedaży ostatecznie strony ustaliły na kwotę 560.000 zł, jednocześnie pozwani zobowiązali się wydać przedmiot umowy w terminie do 30 września 2017 r.

Przedmiotowa nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej, podpiwniczonym.

(dowód: umowa k. 51-57, odpis KW k. 59-65)

W dniu 12 września 2017 r. protokołem zdawczo-odbiorczym doszło do wydania spornej nieruchomości. Została ona przekazana w stanie technicznym według deklaracji znanym kupującym (powodom) z ustalonym ze sprzedającymi (pозwanymi) wyposażeniem, z kompletem kluczy, z przynależnymi do nieruchomości pomieszczeniami, działką oraz innymi przedmiotami podlegającymi przekazaniu. Jednocześnie strony oświadczyły, że nie roszczą do siebie pretensji i są zgodne co do rozliczenia tej nieruchomości a stan wyposażenia zgodny jest ze stanem uzgodnionym ze stronami.

Tego dnia wydano 4 komplety kluczy do drzwi głównych, 3 komplety kluczy garażowych 2 komplety kluczy do skrzynki pocztowej, a także 5 kompletów kluczy do piwnicy.

Protokół został podpisany przez wszystkich uczestników czynności.

(dowód: protokół zdawczo-odbiorczy k. 58)

Przed nabyciem nieruchomości powodowie wielokrotnie dokonywali oględzin budynku. Zlecili opracowanie ekspertyzy technicznej przez uprawnionego inżyniera budownictwa celem określenia przyczyn i bezpieczeństwa istniejącego pęknięcia poziomego ściany w klatce schodowej. W trakcie oględzin w dniu 1 sierpnia 2017 r. obejrzano budynek od zewnątrz oraz wybiórczo od wewnątrz – przedsionek i klatkę schodową na parterze i piętrze oraz pokój północno-zachodni (pełniący funkcję sypialni w czasie wizji) jako stanowiący bezpośrednie sąsiedztwo pęknięcia. Stwierdzono wówczas:

- a) że ogląd zewnętrzny budynku jest poprawny,
- b) pęknięcia poziome ściany klatki schodowej od strony północnej na wysokości konstrukcyjnej warstwy podłogi pierwsze piętra widoczne pod tapetą i częściowo odkryte,
- c) że po drugiej stronie ściany – w pokoju północno-wschodnim widoczne było wypaczenie parkietu, bez widocznych spękań,
- d) wykonanie nowej powłoki malarskiej.

Na podstawie tej ekspertyzy nie stwierdzono zagrożenia bezpieczeństwa eksploatacyjnego.

(dowód: ekspertyza techniczna P. W. k. 45)

Powodowie nie zgłaszali zastrzeżeń do stanu technicznego budynku, uznając iż przedmiotowa nieruchomość gotowa była do zamieszkania.

(dowód: zeznania powódki B. G. k. 368v, zeznania powoda L. G. k. 369)

W początkowym okresie zamieszkiwania w przedmiotowej nieruchomości powodowie zlecali różnym specjalistom wykonywanie ekspertyz. Wynikał z nich zły stan techniczny dachu, pęknięcia i ubytki w dachu, użycie szkodliwej dla zdrowia substancji o nazwie subit do klepek podłogowych, niewłaściwie wykonana wentylacja stropodachu i tynku, wykonanie daszków osłaniających dach i balkon bez pozwoleń, niewłaściwie wykonanie izolacji pod posadzką.

W związku z wykrytymi wadami były prowadzone z pozwanymi rozmowy telefoniczne, jednakże bezskutecznie. Pismem z 5 stycznia 2018 r. powodowie poinformowali pozwanych o stwierdzonych wadach fizycznych nabytej nieruchomości. Powodowie ostatecznie samodzielnie dokonali robót remontowych tj.:

- wymianę podłóg,
- wymianę stolarki okiennej na I piętrze,
- naprawę uszkodzonych przez wodę wewnętrznych tynków ścian piwnicy,
- likwidację zagrzybienia ścian,
- roboty malarskie,
- naprawy zewnętrznego tynku pod taras oraz połąć dachową

Kwota dokonanych napraw to 97.863 zł.

(dowód: zeznania powoda L. G. k. 369, zeznania powódki B. G. k. 368-369, dokumentacja techniczna i faktury oraz zdjęcia k. 20-28, 29-44, ekspertyzy k. 104-200, faktury k. 201-254, zeznania świadka K. M. k. 343v, K. Radio k. 344, P. W. k. 344v, A. G. (1) k. 345, R. K. k. k. 362, Z. H. k. 361v)

W związku z zalaniem pomieszczeń znajdujących się pod stropodachem w czasie występowania opadów powodowie otrzymali od swego ubezpieczyciela odszkodowanie w wysokości 2.300 zł.

(dowód: protokół k. 66 i 69, załącznik do protokołu k. 67 i 70, wniosek k. 72-73, porozumienie k. 76, korespondencja k. 76, zdjęcia k. 79-97)

Pismem z dnia 28 grudnia 2018 r. powodowie zwrócili się do pozwanych o obniżenie ceny sprzedaży nieruchomości. Przedłożyli w tym celu kosztorys napraw. Pismo zostało odebrane przez pozwaną A. M. w dniu 2 stycznia 2019 r.

W odpowiedzi na ww. pismo, wskazali, że brak dokumentów uzasadniających charakter wykonanych napraw uniemożliwia im zajęcie stanowiska w sprawie. Dodatkowo wskazali, że sposób wykonania posadzek oraz usterki elewacji nie są wadami ukrytymi budynku, a zasadność wymiana stolarki okiennej nie jest im znana.

W odpowiedzi na powyższe powodowie poinformowali, że żądana dokumentacja wraz z dokumentacją fotograficzną dostępna jest w siedzibie kancelarii ich pełnomocnika.

Po zapoznaniu się z dokumentacją, pozwani wyrazili na piśmie swoje zastrzeżenia co do wykonanych napraw oraz ich zasadności i odmówili obniżenia ceny sprzedaży.

(dowód: kosztorys k. 255, pismo powodów z 5.1.2018 r., oświadczenie o obniżeniu ceny k. 268, zpo 269, pisma pozwanych z 26.0.1.2018 r. k. 266-267 i 21.01.2019 r. k. 271-272, pismo powodów z 12.02.2019 r. k. 273, pismo pozwanych z 7.03.2019 r. k. 274-276)

W chwili nabycia przedmiotowej nieruchomości w budynku istniały wady fizyczne związane głównie z naturalnym zużyciem budynku. Dostrzeżono następujące wady:

#### I. Wady istotne:

- 1) nieszczelność dachu – wada utrudniająca użytkowanie budynku,
- 2) niewłaściwie wykonana izolacja ścian powodująca zawilgocenie ścian – wada utrudniająca użytkowanie budynku,
- 3) wykonanie daszków osłaniających tarasy i balkon bez stosownych pozwoleń,
- 4) niewłaściwie wykonanie izolacji pod posadzkę powodujące wydostawanie się wody spod powierzchni posadzki w garażu,

5) występowanie nieprzyjemnego zapachu, którego źródłem był materiał o nazwie subit, za pomocą którego został przyklejony parkiet.

## II. Wady nieistotne :

- 1) niewłaściwie wykonana wentylacja stropodachu powodująca jego przeciekanie,
- 2) niewłaściwie wykonanie tynku skutkującego jego popękaniem i odpadnięciem.

## III. nieprawidłowości nie będące wadą budynku:

- 1) utrzymywanie się w pomieszczeniu piwnicy od strony ogrodu podwyższonej wilgotności, ociekająca po oknach wad, zagrzybienie uszczelek okien,
- 2) pojawiająca się woda na stolarce okiennej od wewnątrz budynku w okresie chłodniejszych dni,
- 3) nieprawidłowość związana z naturalnym zużyciem elementu budynku w postaci występowania w sypialni i w pokojach od strony południowej „wysadzenia” parkietu,
- 4) uszkodzenie części głowic zaworów termostatycznych.

Budynek nabyty przez powodów jest budynkiem kilkudziesięcioletnim, o naturalnym zużyciu na poziomie 25% przy zachowaniu prawidłowej gospodarki remontowej.

(dowód: opinia biegłego z zakresu budownictwa M. P. (1) k. 393-408 oraz pisemnej opinii uzupełniającej k. 430-437)

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w O. na osiedlu (...). Osiedle to jest największym osiedlem domków jednorodzinnych, położone w południowo-zachodniej części miasta, pomiędzy jeziorami U. i K.. Od południa i zachodu sąsiaduje z lasami. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne, tereny niezabudowane oraz w niewielkiej odległości również lotnisko. Nieruchomość ma bezpośredni dojazd do drogi utwardzonej.

Nieruchomość wyposażona jest w infrastrukturę techniczną tj. sieć wodną, energetyczną, kanalizacyjną i gazową oraz lokalne centralne ogrzewanie.

Nabyty przez powodów budynek to budynek mieszkalny jednorodzinny, podpiwniczony w zabudowie bliźniaczej, z płaskim dachem krytym papą na lepiku. Budynek zrealizowany został w technologii tradycyjnej w 1982 r.

Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego to 120,17 m<sup>2</sup>, w tym:

- a) powierzchnia użytkowa parteru – 66,02 m<sup>2</sup>,
- b) powierzchnia użytkowa piętra – 54,15 m<sup>2</sup>.

W piwnicy znajduje się pomieszczenie gospodarcze, a część pomieszczeń wyremontowano i urządzono pokój, kuchnię i łazienkę.

Na parterze budynku znajduje się kuchnia, garderoba i dwa pokoje oraz przedpokój, wc i komunikacja. Z kolei na I piętrze budynku znajdują się cztery pokoje, przedpokój, łazienka i komunikacja.

Powierzchnia zabudowy parteru to 82 m<sup>2</sup>, a powierzchnia zabudowy II kondygnacji to 73 m<sup>2</sup>, łącznie 155 m<sup>2</sup>.

Konstrukcja budynku obejmuje:

- a) ściany fundamentowe,
- b) ściany konstrukcyjne zewnętrzne – murowane,
- c) elewacje – budynek otynkowany,
- d) ściany wewnętrzne – murowane,
- e) dach – płaski kryty papą,
- f) obróbka blacharska – z blachy ocynkowanej.

W standardowym wyposażeniu budynku znajduje się:

- a) stolarka okienna – pcv, rolety antywłamaniowe,
- b) stolarka drzwiowa – drewniana, płycinowa,
- c) na posadzkach – terakota, parkiet,
- d) ściany – farba emulsyjna, glazura, tapeta,
- e) sufity – farba emulsyjna,
- f) schody – drewniane.

Ogólny stan techniczny i standard budynku w chwili nabycia w oparciu o opinię biegłego sądowego z zakresu budownictwa i wizji terenowej z 18 stycznia 2021 r. określono jako średni.

Wartość rynkową nieruchomości określono w oparciu o zbiór nieruchomości podobnych, dla którego jako jedyny wiarygodny nośnik wartości przyjęto 1 m<sup>2</sup> powierzchni będącej nośnikiem wartości biorąc pod uwagę: lokalizację, powierzchnię przynależnego gruntu, powierzchnię będącą nośnikiem wartości, rodzaj zabudowy, stan techniczny i standard budynku oraz standard wykończenia wnętrza. Wartość rynkowa nieruchomości na dzień 4 sierpnia 2017 r. przy uwzględnieniu faktycznego stanu budynku oraz stwierdzonych wad zamyka się kwotą 497.200 zł.

(dowód: opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomościami P. S. k. 457-498)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie, choć nie w pełnym, żądanym pozwem zakresie.

Na wstępie i dla porządku wskazać należy, iż w niniejszej sprawie powodowie domagali się zasądzenia solidarnie na ich rzecz od pozwanych kwoty 97.863,30 zł z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, przy czym dochodzona kwota odzwierciedla pieniężną skalę obniżenia ceny związanego z wadami i została powiązana z wysokością kosztów poniesionych przez powodów w celu usunięcia wad budynku.

Zgodnie z art. 556 k.c. sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę fizyczną lub prawną (rękojmia).

W ramach uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne kupujący może złożyć oświadczenie o obniżeniu ceny albo o odstąpieniu od umowy, chyba, że sprzedawca niezwłocznie i bez nadmiernych niedogodności dla kupującego wymieni rzecz wadliwą na wolną od wad albo wadę usunie. Ograniczenie to nie ma zastosowania, jeżeli rzecz była już wymieniona przez sprzedawcę lub naprawiana, albo sprzedawca nie uczynił zadość obowiązkowi wymiany rzeczy na

wolną od wad lub usunięcia wady (art. 560 § 1 k.c.). Z kolei kupujący nie może odstąpić od umowy, jeżeli wada jest nieistotna (art. 560 § 4 k.c.).

Bezspornym pomiędzy stronami jest, iż strony łączyła umowa sprzedaży z dnia 4 sierpnia 2017 r., na której to podstawie powodowie nabyli nieruchomością zabudowaną budynkiem jednorodzinny przy ul. (...) w O.. Powodowie zarzucili, że budynek zakupiony wraz z nieruchomością ma wady fizyczne, przy czym wady te są wadami istotnymi.

Pozwani podejmując natomiast obronę procesową konsekwentnie podnosili m.in., iż stan budynku wynikał z jego wieku i stopnia zużycia, że powodowie ów stan znali lub z łatwością mogli ten stan czy ewentualne wady rozpoznać, wreszcie że sami nie znali wszystkich szczegółów technologii wykonania budynku, jednocześnie też nie zapewniali o konkretnych jego cechach.

W ocenie Sądu tak przywołana argumentacja nie mogła ostatecznie odnieść zamierzanego skutku, zaś zebrany w sprawie materiał dowodowy przysporzył podstaw dla poczynienia w tej mierze ustaleń korzystnych dla powodów i wysnucia takich samych wniosków oraz sformułowania ocen.

Przede wszystkim wskazać tu należy, iż roszczenie o obniżenie ceny z art. 560 kc, co jest powszechnie w doktrynie i orzecznictwie przyjęte, nie jest roszczeniem odszkodowawczym, istotą bowiem żądania obniżenia ceny w oparciu o art. 560 § 1 i 3 k.c. jest przywrócenie ekwiwalentności świadczeń stron umowy sprzedaży, nie zaś kompensacja ewentualnej szkody doznanej przez kupującego. Przepisy regulujące rękojmię zatem prowadzą do powstania szczególnej odpowiedzialności za jakość świadczenia. W wyniku skorzystania przez kupującego z omawianego uprawnienia o charakterze prawo kształtującym przestaje obowiązywać dotychczasowa cena i należy ją ustalić na nowo, w granicach wynikających z art. 560 § 3 k.c., który stanowi, że obniżenie ceny winno nastąpić w takim stosunku (a nie o taką wartość), w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad.

Odpowiedzialność z tytułu rękojmi jest zastrzona względem ogólnych reguł odpowiedzialności z tytułu niewykonania, bądź nienależytego wykonania zobowiązania, bowiem jest to odpowiedzialność obiektywna, niezależna od winy, a nawet wiedzy sprzedawcy. Co więcej, jest ona niezależna od powstania szkody, co powoduje że bywa ona kwalifikowana jest ona odpowiedzialność absolutna lub na zasadzie ryzyka.

Zasadniczą przesłanką tej odpowiedzialności jest dowiedzenie, że przedmiot świadczenia sprzedawcy dotknięty jest wadą fizyczną (art. 556 1 k.c.) lub prawną (art. 556<sup>3</sup> k.c.), a zatem odpowiedzialność z tytułu rękojmi zależna jest w zasadzie wyłącznie od wystąpienia tej wady oraz wiedzy kupującego o wadzie (art. 557 k.c.).

Stosownie do art. 556<sup>1</sup> § 1 k.c. wada fizyczna polega na niezgodności rzeczy sprzedanej z umową. W szczególności rzecz sprzedana jest niezgodna z umową, jeżeli:

1. nie ma właściwości, które rzecz tego rodzaju powinna mieć ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia;
2. nie ma właściwości, o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego, w tym przedstawiając próbkę lub wzór;
3. nie nadaje się do celu, o którym kupujący poinformował sprzedawcę przy zawarciu umowy, a sprzedawca nie zgłosił zastrzeżenia co do takiego jej przeznaczenia;
4. została kupującemu wydana w stanie niepełnym.

W świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego w szczególności zeznań powodów oraz opinii biegłych uznać należało, że nieruchomości położona w O. przy ulicy (...) będąca przedmiotem umowy sprzedaży z 4 sierpnia 2017 r. posiadała wady fizyczne, za które ostatecznie odpowiadają pozwani.



Budynek w okresie jego nabycia przez powodów miał nieszczęsny dach utrudniający użytkowanie budynku, niewłaściwie wykonaną izolację ścian powodującą zawilgocenie, wykonanie daszków osłanianych tarasy i balkon bez wymaganych pozwoleń. Do tego dochodziła niewłaściwie wykonana izolacja pod posadzką powodująca wydostawanie się wody spod powierzchni posadzki w garażu oraz, a może przede wszystkim, uciążliwy i przykry zapach związany z wykorzystaniem środka o nazwie S..

Należy tu podkreślić, iż jakkolwiek w okresie powstania budynku S. formalnie był środkiem dopuszczonym i stosowanym do klejenia (montażu) parkietów, to jednak w świetle obecnych norm, co nie zostało w sprawie zakwestionowanym, dopuszczonym z przyczyn oczywistych nie jest, co wynika wprost z prywatnej ekspertyzy (...) Ochrony (...), w której wskazano, iż użyte przy podłogach materiały w postaci lepiku smołowego i papy smołowej jako produkty pochodzące z przeróbki węgla jako materiały toksyczne nie są dopuszczone do stosowania w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi. (k. 111.)

Okoliczności zastosowania tej szkodliwej substancji zostały potwierdzone zeznaniami świadka K. Radio, który uczestniczył w wymianianiu parkietu (k. 344) oraz A. G. (2), która dokonywała oględzin i sporządzała ekspertyzę (k.345).

Ta ostatnia osoba dokładnie opisała zastosowaną technologię montażu parkietu, wskazując na wyniki przeprowadzonych badań.

Fakt zresztą zastosowania substancji szkodliwej nie został - co należy powtórzyć – zakwestionowany, zaś pracownia świadka posiada akredytację dla badania czystości powietrza. (k. 344). Dlatego też zarówno ekspertyza jak i zeznania tego świadka stanowią w pełni przydatny dowód na to jaka substancja, niedopuszczalna ze zdrowotnego i użytkowego punktu widzenia została zastosowana w budynku.

Nie jest zaś prawdą, iż powodowie wiedzieli o wadzie. Jak bowiem wynika z ich zeznań, którym Sąd dał wiarę, jak również z zeznań św. K. M. (k. k. 343), dom był ozonowany i wtedy też przykry zapach ujawnił się właśnie po wykonaniu tej czynności, co wzbudziło u powodów podejrzenie co do zastosowanych materiałów i podjęcie działań zmierzających do ustalenia przyczyn takiego stanu rzeczy.

W sprawie oprócz tej znaczącej jak się wydaje z punktu widzenia nie tylko zwykłego komfortu zamieszkiwania, ale również elementu „zdrowotnego” (z uwagi na toksyczność substancji) wady w budynku, ustalono też istnienie szeregu innych wad, wyszczególnionych w opinii biegłego M. P. jak na k. 399 – 402, zarówno istotnych jak i nieistotnych.

W ocenie Sądu w zakresie niezbędnym dla wydania wyroku opinia ta jest opinią dowodowo przydatną, bowiem wylicza ona wady i klasyfikuje je pod kątem ich istotności bądź nieistotności, przy czym spór pomiędzy stronami w tej mierze jak wynika z ich stanowisk ogniskował się od początku nie tyle na samych wadach ile na tym czy były one powodom znane, bądź też czy wynikały ze zwykłego zużycia budynku i jego wieku.

Zauważyć należy, iż w swej opinii biegły wskazał, że z większością wad należało się liczyć, zważywszy na wiek budynku i czas jego wykonania, wskazał również na to iż niektóre wady nie były ukryte, czy też zatajone.

Z powyższym należy się zgodzić o tyle, iż w sprawie brak jest dowodów na to, by pozwani świadomi wad, wady te podstępnie zataili. Ma to bowiem znaczenie dla terminu i ewentualnego braku wyłączenia praw z rękojmi (por. § 6 art. 568 kc, art. 558 § 2 kc, co do wiedzy o sprzedającym o wadzie np. art. 564 kc).

Z kolei zauważyć należy, iż odpowiedzialność sprzedawcy przewidziana w art. 556 KC za wady rzeczy sprzedanej ma charakter absolutny, co oznacza że sprzedawca nie może się z niej zwolnić i obciążyć go niezależnie od tego, czy spowodował wadę i czy o niej wiedział. (por. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie - V Wydział Cywilny z dnia 27 marca 2013 r. VI ACa 1269/12.)

Istotnym z tego punktu widzenia dla uwolnienia się sprzedającego od odpowiedzialności jest tu pozytywna wiedza o wadach, co wynika wprost z treści art. 557 § 1 kc, przy czym przepis ten nie czyni tu wyłomu w postaci tego, np. że nabywca z łatwością bądź należyłą starannością mógł wadę wykryć, bo brak jest podstaw po temu jak np. przy przedsiębiorcach (art. 563 kc)

Dlatego też fakt, że powodowie mieli możliwość zlecenia dokładniejszej oceny stanu technicznego budynku, niż tylko pobieżnego oglądu wykonanego przez P. W. (por. ekspertyzę k. 45) sam przez się o wiedzy powodów o wadach nie mógł dowodowo przesądzić, zaś w świetle zeznań świadków oraz stron należy uznać iż wady te nie były powodom znane.

Co do samego podziału na wady istotne i nieistotne są one dla sprawy o tyle drugorzędne, iż powodowie nie realizują uprawnienia do odstąpienia od umowy z § 4 art. 560 kc.

Stąd też nie ma znaczenia np. to, czy wada w postaci niewłaściwego wykonania wentylacji stropodachu powodująca jego przeciekanie, niewłaściwego wykonania tynku skutkującego jego popękaniem i odpadnięciem nie uniemożliwia dalszego zamieszkiwania.

Jakkolwiek też rację mają pozwani, iż użyteczność rzeczy, o jakiej mowa w art. 556 KC nie może być oceniana w oderwaniu od jej wieku, a w szczególności w oderwaniu od czasu, w którym rzecz została wytworzona, to jednak ich stanowisko w tej mierze nie mogło prowadzić do oddalenia powództwa.

Owo powiązanie zmniejszenia użyteczności z wiekiem zostało dostrzeżone w opinii w postaci „nieprawidłowości” nie mających wprost cechy wad budynku i tych nieprawidłowości Sąd pod uwagę nie brał.

Do tychże nieprawidłowości bowiem należą utrzymująca się w piwnicy podwyższona wilgotność, co skutkuje występowaniem zagrzybień zarówno uszczelek jak i ścian, nieszczelność okien co wiąże się z niewłaściwą eksploatacją budynku i brakiem odpowiedniego wentylowania. Dostrzeżono również w niektórych pomieszczeniach wysadzanie parkietu, co związane jest naturalnym używaniem podłogi. Podobne uwagi tyczą się głowic zaworów termostatycznych (por. opinia k. 403).

Niemniej jednak w świetle tego co zostało wcześniej powiedziane, przedmiot umowy obciążony był wadami fizycznymi, przy czym należy wyraźnie zaznaczyć, że wady te nie uniemożliwiały całkowitego używania nieruchomości, choć utrudniały funkcjonowanie w budynku.

W związku z ujawnionymi wadami powodowie skutecznie zatem zażądali obniżenia ceny sprzedaży nabytej od pozwanych nieruchomości i skorzystali z jednego z uprawnień jakie gwarantuje im możliwość wyboru z art. 560 § 1 k.c., skoro wybór uprawnień w tym zakresie należy do kupującego.

Jak już wskazano wyżej, w przypadku skorzystania z uprawnienia do obniżenia ceny, co jest oświadczeniem prawo kształtującym, wynagrodzenie (cenę) należy ustalić na nowo przy uwzględnieniu zasad wyrażonych w art. 560 § 3 k.c., tj. tak aby zapewnić ekwiwalentność świadczeń.

Stosownie do treści przytoczonego wyżej przepisu „obniżona cena powinna pozostawać w takiej proporcji do ceny wynikającej z umowy, w jakiej wartość rzeczy z wadą pozostaje do wartości rzeczy bez wady”.

Przy przyjęciu wartości niezbędnych do obliczenia obniżonej ceny, o jakich mowa w art. 560 § 3 k.c. Sąd uznał, iż najbardziej miarodajnym w tej mierze będzie posiłkowanie się opinią biegłego z zakresu szacowania nieruchomości.

W tym zakresie istotne są dwie wartości czyli wartość rzeczy wolnej od wad oraz wartość rzeczy wadliwej. Przy dokonywaniu wyceny biegły wziął pod uwagę fakt, że niektóre z pomieszczeń w przedmiotowej nieruchomości zostały przez powodów wyremontowane, co niewątpliwie wpływa na wartość nieruchomości, co następnie zostało w opinii odpowiednio skorygowane.

Stosownie do opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości wartość całej zakupionej przez powodów nieruchomości, a zatem oczekiwana w normalnych i niezakłóconych warunkach nabycia cena, zważywszy na jej stan oraz stwierdzone w poprzedniej opinii wady, wynosiła na czas jej nabycia 497.200 zł. Biegły nie uwzględnił dodatkowych powierzchni takich jak garaż czy budynki gospodarcze, albowiem te dodatkowe wyposażenie nieruchomości nie wpływa na ostateczny wynik szacowania nieruchomości (por. opinię k. 485).

Opinia ta ostatecznie nie została w sprawie skutecznie zakwestionowana, bowiem biegły na rozprawie w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się do zarzutów stron, co opinię czyni wyczerpującą, kompletną i zupełną, tym samym stanowiącą miarodajne i przydatne procesowo źródło co do okoliczności na jakie została dopuszczona.

Ceną jaką powodowie zapłacili za nieruchomość wyniosła 560.000 zł (por. akt notarialny k. 53).

Skoro zatem zgodnie z opinią nabywana nieruchomość uwzględniając jej faktyczny stan była warta 497 200,-zł, zaś faktyczna cena nabycia przez powodów bez wiedzy o faktycznym stanie nieruchomości i o istniejących wadach zamknęła się kwotą 560 000,- zł jedynym uniwersalnym miernikiem tego, co wynika z dyspozycji powołanego art. 560 § 3 kc jest różnica obu wartości.

Bez ryzyka popełnienia błędu bowiem można uznać iż wynik zminusowania obu wartości w sposób najpełniejszy i wszechstronny zobrazuje zakres w jakim cena sprzedaży z uwagi na zaistniałe wady winna być obniżona.

Wykonawszy zatem wzmiankowaną operację należało przyjąć, że obniżenie ceny powinno wynieść 62.800 zł (560.000 zł – 497.200 zł).

Skoro zatem powodowie za nieruchomość zapłacili 560.000 zł, zaś obniżona cena wynosi z uwzględnieniem istnienia wad wynosi 497.200 zł, to różnica tych wartości decyduje o zakresie uwzględnienia powództwa. Kwotę tę w pkt I wyroku zasądono solidarnie ( z uwagi na przynależność nabytej nieruchomości i wynikłej stąd wierzytelności do majątku wspólnego) na rzecz powodów.

W pozostałym zakresie powództwo oddalono jako pozbawione racji (pkt II wyroku).

Końcowo należy jedynie wskazać, iż postulowany przez stronę powodową sposób wyliczenia miary obniżenia ceny jako kosztów usunięcia wad byłby tu chybiony o tyle, iż byłby on bardziej przydatny i przystawalny do sprawy o ewentualne odszkodowanie z tytułu niewłaściwego wykonania umowy, w realiach zaś niniejszej sprawy nie mógł on zostać zaakceptowany.

Badając zasadność roszczenia z tytułu rękojmi, niezbędne było też zbadanie czy powodowie dochowali terminów warunkujących uwzględnienie ich żądania. Zgodnie z art. 568 § 1 k.c. sprzedawca odpowiada z tytułu rękojmi, jeżeli wada fizyczna nieruchomości zostanie stwierdzona przed upływem pięciu lat od wydania rzeczy kupującemu.

Jak wynika z protokołu zdawczo-odbiorczego, w dniu 12 września 2017 r. została powodom wydana nieruchomość (por. protokół k. 58, nadto okoliczność ta jest bezsporna). Pierwsze stwierdzalne oznaki zgłoszonych wadliwości nieruchomości miały miejsce na początku 2018 r. kiedy to powodowie zgłosili je pismem do pozwanych i poinformowali ich o wystąpieniu wad fizycznych nieruchomości (k. 263).

Zatem nie ulega wątpliwości, że termin pięcioletni został zachowany. Ostatnia wymiana korespondencji miała miejsce jesienią 2019 r. kiedy to pozwani zajęli ostateczne stanowisko w sprawie (k. 274).

Dlatego też należało o uznać, iż stosowne ustawowe terminy zostały dochowane.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. zasądzając odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 62.800 zł od 7 marca 2019 r. do dnia zapłaty. Z datą tą pozwani ostatecznie i definitywnie zaprzeczyli istnieniu wad w sprzedanej rzeczy odmawiając obniżenia ceny (por. pismo k. 274).

O kosztach orzeczono po myśli art. 98, 100 i 108 kpc.

Powodowie wygrali w 64,17 % co przy kosztach 13 967,71 zł (opłata 4894, wykorzystana zaliczka 3653,71 i wynagrodzenie pełnomocnika 5417,- zł) daje po ich stronie proporcjonalnie należność w kwocie 8963,- zł .

Odpowiednio po stronie pozwanej przy kosztach 7417 zł (zal. 2000,-zł, oraz wynagr. 5417,-zł) kwotą należną pozwanym jest proporcjonalnie do wygranej 2658,- zł.

Po zminusowaniu obu kwot do zasądzenia na rzecz powodów pozostała kwota jak w pkt III wyroku.

O nieuiszczonych kosztach sądowych orzeczono według zasady jak wyżej, w myśl art. 113 uoksc.