

Sygn. akt V ACa 242/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 maja 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny w składzie:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | SSA Artur Lesiak                                       |
| Sędziowie:      | SA Maryla Domel-Jasińska<br>SA Maria Sokołowska (spr.) |
| Protokolant:    | stażysta Karolina Petruczenko                          |

po rozpoznaniu w dniu 28 maja 2014 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa J. S., E. S.

i W. W.

przeciwko J. Z. i B. Z.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w B.

z dnia 26 listopada 2013 r. sygn. akt I C 309/11

I. oddala apelację;

II. zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 7.200 (siedem tysięcy dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy

## UZASADNIENIE

Powodowie E. i J. S. oraz W. W. wnieśli pozew o zasądzenie na rzecz powodów: E. S. od pozwanych J. i B. Z. solidarnie kwoty 286.857,14 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 28 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie na rzecz powódki W. W. od pozwanych solidarnie kwoty 215.142,86 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 28 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu wskazali, że w dniu 29 października 2009r. pozwani przenieśli na ich rzecz (w 4/7 części na powodów E. i J. S. i w 3/7 części na powódkę W. W.) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości Kw (...), położonej w S. przy ul. (...) oraz prawo własności znajdującego się na tej nieruchomości budynku mieszkalnego. Według zapewnień pozwanych budynek ten był ocieplony styropianem i nie posiadał wad zmniejszających jego wartość i

użyteczność, co skłoniło powodów do złożenia w akcie notarialnym oświadczenia, że stan techniczny budynku jest im znany. Wskazali, że w miarę upływu dokonywanego remontu ujawniał się jednak coraz szerszy zakres wad budynku. Z wykonanej na ich zlecenie ekspertyzy (...) wynika, że uzyskany od pozwanych budynek praktycznie nie nadaje się do zamieszkania, a więc jest bezużyteczny z punktu widzenia oznaczonego w umowie jej celu. Zgodnie z opinią (...) koszt przywrócenia obiektu do stanu sprawności technicznej i użytkowej wynosi około 400.000 zł netto plus 23% podatku VAT, czyli łącznie 492.000 zł, przy czym do kosztów tych doliczyć należy także koszt opracowania omawianej opinii w kwocie 10.000 zł. Łączny koszt usunięcia wad budynku wynosi więc 502.000 zł i o tę kwotę należy obniżyć cenę przedmiotowego budynku, co prowadzi do wniosku o ujemnej wartości przeniesionej na rzecz powodów nieruchomości, za którą powodowie zapłacili pozwany kwotę 420.000 zł. Wskazali, że w związku z tym

domagają się od pozwanych: a) na podstawie art. 556 § 1 k.c. w zw. z art. 560 § 3 k.c. oraz w zw. z art. 566 § 1 k.c. obniżenia do zera ceny nieruchomości Kw (...), położonej w S. przy ul. (...), b) na podstawie art. 566 § 2 k.c. zapłaty kwoty 82.000 zł tytułem naprawienia szkody, poniesionej wskutek istnienia w/w wad budynku, a będącej efektem ukrycia przez pozwanych istotnych wad budynku, stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia jego mieszkańców, których usunięcie jest z tego względu konieczne.

W odpowiedzi na pozew pozwani J. i B. Z. wnieśli o oddalenie powództwa w całości. Zarzucili m.in., że powodowie nie wykazali żadnych nakładów, które ponieśli z tytułu remontów przedmiotowego budynku oraz że przed przystąpieniem do aktu notarialnego powodowie wielokrotnie byli w budynku, co oznacza, że znany jest im jego stan techniczny. Wskazali, że powodowie kupując sporną nieruchomość wiedzieli, że budynek nie jest nowy czy niedawno wybudowany. Co do kosztów za sporządzenie ekspertyzy na zlecenie powodów podnieśli, że żądana kwota jest znacznie zawyżona.

Wyrokiem z dnia 26 listopada 2013 r. Sąd Okręgowy w B. oddalił powództwo oraz zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kwotę 827 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd ten ustalił, iż pozwani w dniu (...) nabyli od innych osób prawo użytkowania wieczystego nieruchomości Kw (...), położonej w S. przy ul. (...) oraz prawo własności znajdującego się na tej nieruchomości budynku mieszkalnego. Budynek ten wybudowany był w 1986 r. systemem gospodarczym i nie spełniał obecnych standardów wykonania domów.

Po nabyciu tej nieruchomości pozwani zamieszkiwali w niej przez ok. 15 lat, po czym w związku ze zmianami w sytuacji życiowej ich rodziny postanowili przeprowadzić się do B., gdzie wybudowali nowy dom. Budynek mieszkalny w S. przy ul. (...) wysprzątałi i zabrali z niego większość mebli za wyjątkiem zabudowy kuchni. Wywiesili na płocie tej nieruchomości duży baner, w którym poinformowali o zamiarze jej zbycia, zamieścili też stosowne ogłoszenie w telewizji (...).

Budynek mieszkalny jednorodzinny położony na nieruchomości w S. przy ul. (...) posiadał wady-usterki, w tym usterki dotyczące ścian zewnętrznych i wewnętrznych parteru oraz I piętra przejawiające się w odchyleniach od pionu i zwichrowaniach powierzchni tych ścian, a także usterki stropu nad parterem polegające na jego odchyleniach od poziomu. Nadto posiadał usterki w postaci pękniętego nadproża, które przesklepiały były otwór znajdujący się pomiędzy pomieszczeniem garażu i pomieszczenia kotłowni i jego pionowego odkształcenia; wady te były przyczyną pojawienia się rys ukośnych w ścianie działowej nad nim usytuowanej. Budynek ten posiadał również usterki, której występowały w żelbetowej płycie stropodachu nad I piętrzem przejawiające się w nadmiernym ugięciu żelbetowej płyty przykrywającej pomieszczenia I piętra oraz jej odchyleniach od poziomu. W chwili wybudowania tego budynku spełniał on ówczesne parametry odnośnie nośności ścian zewnętrznych i wewnętrznych i nośności żelbetowych płyt stropu nad parterem. Usterki występujące w tych elementach tj. w ścianach zewnętrznych i wewnętrznych oraz w stropie nad parterem miały charakter trwałe i wpływały przede wszystkim na ich estetykę i wygląd. Odchylenia te nie miały wpływu na bezpieczeństwo. Odchylenie ścian nie było spowodowane ugięciem stropu. Były one przede wszystkim spowodowane niestarannym wykonaniem tych ścian w trakcie budowy. Można było je zaszpachlować i nałożyć gips. Były zauważalne po przystawieniu poziomicy lub użyciu pionu. Element nośny stropodachu, którym jest

żelbetowa płyta stropu nad I piętrzem nie spełniał warunków nośności i odkształceń (ugięć); jego ugięcie było widoczne gołym okiem; wymagało to remontu; usunięcie tej wady było niezbędne dla zapewnienia bezpiecznego dalszego użytkowania budynku. Wskazane wyżej usterki nie były wadami ukrytymi. Nie były one maskowane. Szacunkowy koszt renowacji-remontu stropodachu wyniósłby około 64.545 zł netto i 70.000 zł brutto.

Powodowie J. S. i E. S. jako małżonkowie zamieszkiwali w lokalu mieszkalnym oznaczonym nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w S., do którego przysługiwało im spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Powódka W. W. była ciotką i matką chrzestną powódki E. S.. Zamieszkiwała w stanowiącym jej własność lokalu mieszkalnym nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w G.. Z uwagi na zaawansowany wiek powódki oraz jej stan zdrowia powodowie J. i E. S. wzięli ją do siebie i zamieszkała ona z nimi w ich lokalu w S.. Z uwagi na to, że powódka W. W. miała problemy z chodzeniem, zaś lokal powodów J. S. i E. S. położony był na trzecim piętrze powodowie postanowili zamienić swój lokal w S. i lokal powódki W. W. w G. na dom jednorodzinny. W lipcu 2009r. przejeżdżając przez S. spostrzegli baner wywieszony przez pozwanych na płocie ich nieruchomości. Skontaktowali się z pozwanymi w celu nabycia praw do tej nieruchomości w zamian za spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące małżonkom S. oraz prawo własności lokalu mieszkalnego przysługujące W. W..

Powodowie wielokrotnie udawali się do pozwanych w celu nakłonienia ich do zbycia na ich rzecz praw do przedmiotowej nieruchomości w zamian za prawa do lokali mieszkalnych przysługujące powodom. Pozwani początkowo nie byli zainteresowani proponowaną przez powodów zamianą, jednak po pewnych wahaniach zgodzili się na to.

Z braku wiedzy specjalistycznej pozwani nie zapewniali powodów co do nie istnienia wad budynku położonego na ich nieruchomości, lecz dali im bardzo długi czas na dokonanie oględzin nieruchomości i sprawdzenie jej stanu.

Pozwani nie dokonywali zmian w budynku ani nie maskowali żadnych jego niedoskonałości. W okresie od lipca 2009r. do października 2009r. trwały przygotowania stron do zawarcia umowy zamiany. Powodowie dokonali wielokrotnych oględzin nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), a zwłaszcza znajdującego się na tej nieruchomości budynku mieszkalnego. Mieli możliwość zapoznania się z każdym ugięciem, nierównością czy szczeliną budynku. Otrzymali również ten budynek do czasowego użytku w celu upewnienia się; czy spełni on ich wymagania. Dokonali w powyższym okresie pomiaru niektórych pomieszczeń budynku w celu ustalenia, kto z nich zajmie daną jego część.

W dniu (...)strony zawarły umowę zamiany w formie aktu notarialnego. Na podstawie tej umowy pozwani przenieśli na rzecz powodów (w 4/7 części na powodów E. i J. S. i w 3/7 części na powódkę W. W.) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości Kw (...), położonej w S. przy ul. (...) oraz prawo własności znajdującego się na tej nieruchomości budynku mieszkalnego. Powodowie w zamian za to przenieśli na pozwanych spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w S., należące do powodów E. i J. S., oraz prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w G., należące do powódki W. W., a także dopłacili pozwanym kwotę 60.000 zł tytułem różnicy w przyjętych w tej umowie wartościach zamienianych nieruchomości. Powodowie oświadczyli w (...)powyższego aktu notarialnego, że znany jest im stan techniczny budynku mieszkalnego znajdującego się na oddanym w użytkowanie wieczyste gruncie należącym do nieruchomości położonej w S. przy ul. (...).

Po zawarciu umowy zamiany powodowie zamieszkali w nabytej nieruchomości.

W czerwcu 2010r. powodowie przeprowadzili remont w budynku mieszkalnym. Doszli do wniosku, że nie spełnia on jednak ich oczekiwań z uwagi na jego stan techniczny i udali się do prawnika, który doradził im zlecenie prywatnej ekspertyzy.

W dniu 5 stycznia 2011 r. powodowie zlecili wybranemu przez siebie (...)sporządzenie ekspertyzy o stanie technicznym budynku. Ekspertyza ta została sporządzona w lutym 2011 r.

Do kwietnia 2011 r. nie wysyłali do pozwanych jakiegokolwiek zawiadomienia o mankamentach budynku mieszkalnego.

W piśmie z dnia 13 kwietnia 2011 r. pełnomocnik powodów wezwał w ich imieniu pozwanych do zapłaty w terminie do dnia 27 kwietnia 2011 r. kwoty 502.000 zł, w tym kwoty 286.857,14 zł na rzecz powodów E. i J. S. i kwoty 215.142,86 zł na rzecz powódki W. W.. Wskazał, że w imieniu powodów domaga się obniżenia do zera ceny nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) oraz zapłaty kwoty 82.000 zł tytułem naprawienia szkody, poniesionej wskutek istnienia wad budynku znajdującego się na tej nieruchomości. Zarzucił, że pozwani ukryli istnienie wad budynku.

Pismo to pozwani otrzymali w dniu 16 kwietnia 2011 r.

Sąd Okręgowy zważył, iż w niniejszej sprawie powodowie domagali się od pozwanych:

1) na podstawie art. 556 § 1 k.c. w zw. z art. 560 § 3 k.c. oraz zw. z art. 566 § 1 k.c. obniżenia do zera ceny prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynku mieszkalnego objętych księgą wieczystą Kw (...), położonych w S. przy ul. (...), ustalonej w umowie z dnia 29 października 2009 r. w kwocie 420.000 zł, należących przed zawarciem tej umowy do pozwanych;

2) na podstawie art. 566 § 2 k.c. zapłaty kwoty 82.000 zł tytułem zaprawienia szkody, poniesionej wskutek istnienia wad powyższego budynku, będącej efektem ukrycia przez pozwanych istotnych wad tego budynku, stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia jego mieszkańców, których usunięcie jest z tego względu konieczne; w ramach tej kwoty ujęli koszty ekspertyzy wykonanej na ich zlecenie o wartości 10.000 zł.

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 niezupełnym (rękojmia za wady fizyczne).

Stosownie do art. 560 § 3 k.c. 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 istniejących wad.

Jak wynika z art. 566 § 1 k.c. jeżeli z powodu wady fizycznej rzeczy sprzedanej kupujący odstępuje od umowy albo żąda obniżenia ceny, może on żądać naprawienia szkody poniesionej wskutek istnienia wady, chyba że szkoda jest następstwem okoliczności, za które sprzedawca nie ponosi odpowiedzialności. W ostatnim wypadku kupujący może żądać tylko naprawienia szkody, którą poniósł przez to, że zawarł umowę, nie wiedząc o istnieniu wady; w szczególności może żądać zwrotu kosztów zawarcia umowy, kosztów odebrania, przewozu, przechowania i ubezpieczenia rzeczy oraz zwrotu dokonanych nakładów w takim zakresie, w jakim nie odniósł korzyści z tych nakładów. Stosownie do art. 566 § 2 k.c. przepisy powyższe stosuje się odpowiednio, gdy kupujący żąda dostarczenia rzeczy wolnych od wad zamiast rzeczy wadliwych albo usunięcia wady przez sprzedawcę.

W ocenie Sądu Okręgowego dochodzone przez powodów roszczenia nie mogły zostać uwzględnione z kilku przyczyn.

Po pierwsze: strony nie zawarły w dniu 29 października 2009 r. umowy sprzedaży, lecz uregulowaną w przepisach art. 603-604 k.c. umowę zamiany.

Zgodnie z art. 603 k.c. przez umowę zamiany każda ze stron zobowiązuje się przenieść na drugą stronę własność rzeczy w zamian za zobowiązanie się do przeniesienia własności innej rzeczy.

Na mocy art. 604 k.c. do zamiany stosuje się tylko odpowiednio przepisy o sprzedaży.

Sąd I-instancji wskazał na występujące w doktrynie prawa kontrowersje co do odpowiedniego stosowania do zamiany przepisów o możliwości żądania przez kupującego obniżenia ceny (art. 560 § 1 i 3 k.c.). Przedstawiane są w tej

kwestii dwa stanowiska. Według pierwszego, możliwość żądania obniżenia ceny przy zamianie nie wchodzi w grę z natury rzeczy; nie wydaje się też w tym wypadku możliwe odpowiednie zmniejszenie świadczenia po stronie kontrahenta realizującego uprawnienia z tytułu rękojmi, nawet jeżeli byłoby to możliwe, ze względu na podzielny charakter przedmiotu zamiany (np. partia towarów obejmująca rzeczy oznaczone in genere), mogłoby to bowiem zasadniczo zmienić cel gospodarczy zamiany. Według drugiego, zastosowanie art. 560 § 1 i 3 k.c. w zakresie uprawnienia do żądania obniżenia ceny, kształtuje odmiennie sytuację prawną kontrahenta zamiany uprawnionego z tytułu rękojmi w zależności, czy jego własne, wzajemne świadczenie jest podzielne czy niepodzielne. Zgodnie z art. 379 § 2 k.c. świadczenie jest podzielne, jeżeli może być spełnione częściowo bez istotnej zmiany przedmiotu lub wartości. Podzielny charakter będzie miało świadczenie pieniężne i zazwyczaj także świadczenie rzeczy oznaczonych co do gatunku, a świadczenie rzeczy oznaczonych co do tożsamości będzie niepodzielne. Jeżeli świadczenie jest podzielne to podmiot uprawniony może domagać się stosownego umniejszenia świadczenia własnego. Natomiast przeciwnie, strona nie mogłaby żądać obniżenia świadczenia własnego, gdyby przedmiotem tego świadczenia była rzecz niepodzielna. Jeżeli uprawniony dokonał świadczenia, które jest niepodzielne, w rozumieniu art. 379 § 2 k.c., wówczas nie może on domagać się od drugiej strony zapłaty pewnej sumy pieniężnej, o jaka należałoby w myśl art. 560 § 3 k.c. obniżyć jej świadczenie. Zgodnie nadto z tym drugim stanowiskiem nie jest dopuszczalne zastąpienie żądania obniżenia ceny roszczeniem o zapłatę kwoty odpowiadającej sumie, o która należałoby obniżyć cenę; takie rozwiązanie można jednak osiągnąć w drodze ugody stron.

Mając na względzie przytoczone poglądy, Sąd Okręgowy uznał, że powództwo wytoczone przez powodów w zakresie żądania obniżenia ceny o kwotę 420.000 zł nie mogło zostać uwzględnione co do całej tej kwoty bądź ewentualnie (przy założeniu, zgodnie z drugim z cytowanych wyżej stanowisk, że istnieje możliwość domagania się obniżenia ceny z uwagi na podzielne świadczenie pieniężne) co do kwoty 360.000 zł stanowiącej wartość niepodzielnych świadczeń powodów - a mianowicie ustaloną w umowie zamiany z dnia 29 października 2009r. wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w S. (należącego przed tą zamianą do powodów E. i J. S.), oraz wartość prawa własności lokalu mieszkalnego w G. (należącego przed zamianą do powódki W. W.).

W tych warunkach – w ocenie Sądu I-instancji - zastrzeżenia budziło także drugie roszczenie powodów co do zapłaty kwoty 82.000 zł na podstawie art. 566 § 2 k.c.

Nawet jednak gdyby dopuścić możliwość zastosowania w niniejszej sprawie przepisów art. 566 § 1 k.c. w zw. z art. 560 § 3 k.c. w zw. z art. 566 § 2 k.c. co do możliwości domagania się przez powodów obniżenia ceny nabytych od pozwanych praw ustalonych w tej umowie na kwotę 420.000 zł oraz zastosowania przepisów art. 566 § 2 k.c. co do drugiego żądania powodów odnośnie zapłaty kwoty 82.000 zł, - to zdaniem Sądu Okręgowego - żądania te również nie mogły zostać uznane za zasadne.

Sąd ten zważył bowiem, że zgodnie z cytowanym już 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 (rękojmia za wady fizyczne).

Stosownie do art. 557 § 1 k.c. sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy.

Jak wynika 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, a w wypadku 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.

Zgodnie z art. 564 k.c. w wypadkach przewidzianych w artykule poprzedzającym utrata uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy nie następuje mimo niezachowania terminów do zbadania rzeczy przez kupującego i do

zawiadomienia sprzedawcy o wadach, jeżeli sprzedawca wadę podstępnie zataił albo zapewnił kupującego, że wady nie istnieją.

Z poczynionych ustaleń wynika tymczasem, że powodowie powzięli wiadomość o zamiarze zbycia przez pozwanych prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynku mieszkalnego położonych w S. przy ul. (...), z treści banera wywieszonego przez pozwanych na płocie tej nieruchomości i ogłoszenia pozwanych umieszczonego w telewizji (...). Pozwani z braku wiedzy specjalistycznej nie zapewnili powodów co do braku istnienia wad, lecz dali im bardzo długi czas na dokonanie oględzin nieruchomości, w tym budynku mieszkalnego, i sprawdzenie jego stanu technicznego. Pozwani nie dokonywali zmian w tym budynku ani nie maskowali żadnych jego niedoskonałości. W okresie od lipca 2009 r. trwały przygotowania stron do zawarcia umowy zamiany. Powodowie dokonali wielokrotnych oględzin budynku, mieli możliwość zapoznania się z każdym ugięciem, nierównością czy szczeliną występującą w budynku. Otrzymali również ten budynek do czasowego użytku w celu upewnienia się, czy spełni on ich wymagania. W powyższym okresie dokonali pomiaru niektórych pomieszczeń budynku w celu ustalenia, kto z nich zajmie daną jego część. Sprawdzili stan techniczny tego domu, w tym jego mankamenty, których pozwani nie maskowali. Strony prowadziły we wskazanym wyżej okresie negocjacje co do transakcji.

W świetle wskazanych wyżej okoliczności, w ocenie Sądu Okręgowego brak było podstaw do stwierdzenia, że pozwani mogą odpowiadać za wady istniejące w budynku mieszkalnym, gdyż powodowie o nich wiedzieli. Na co wskazują ich wielokrotne oględziny budynku i długie negocjacje co do ceny, a także ich oświadczenie o wiedzy co do stanu technicznego budynku zawarte w akcie notarialnym.

Dalej Sąd Okręgowy zważył, że gdyby nawet przyjąć, że powodowie dowiedzieli się o wadach budynku mieszkalnego dopiero później, po zawarciu umowy zamiany, to także i w takim wypadku ich żądania oparte na odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady nie mogły zostać uznane za zasadne. Pozwani nie zataili podstępnie wad tego budynku, nie maskowali tych wad. Nie zapewnili także powodów, że budynek ten nie ma wad. Dali zaś powodom bardzo długi czas na dokonanie oględzin budynku i sprawdzenie jego stanu. Z uwagi na zadeklarowany przez powodów czas powzięcia wiedzy w tym zakresie przypadający na czerwiec 2010 r. i datę powiadomienia o tym powodów przypadającą na dzień 16 kwietnia 2011 r. roszczenia powodów dochodzone w pozwie oparte na odpowiedzialności z tytułu rękojmi nie mogłyby zostać uwzględnione z uwagi na upływ miesięcznego terminu przewidzianego w art. 563 § 1 k.c. na zawiadomienie pozwanych o wadach tego budynku, liczonego od daty ich wykrycia. Upływ tego terminu powodował bowiem utratę tych uprawnień. Nawet gdyby przyjąć, że powodowie powzięli wiedzę o wadach powyższego budynku dopiero z chwilą sporządzenia prywatnej ekspertyzy wykonanej na ich zlecenie przez wybranego przez nich rzeczoznawcę, to roszczenia powodów zawarte w pozwie oparte na odpowiedzialności z tytułu rękojmi nie mogłyby zostać uwzględnione z uwagi na upływ miesięcznego terminu przewidzianego w art. 563 § 1 k.c. na zawiadomienie pozwanych o wadach tego budynku, liczonego od daty ich wykrycia.

Niezależnie od przedstawionej wyżej oceny zasadności żądania powodów odnośnie obniżenia ceny na podstawie art. 556 § 1 k.c. w zw. z art. 560 § 3 k.c. oraz w zw. z art. 566 § 1 k.c. nie mogłoby ono zostać uwzględnione także i z tej przyczyny, że powodowie nie określili i nie wykazali stosunku między wartością prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynku mieszkalnego bez wad budynku, a ich wartością z jego wadami, co dałoby dopiero podstawę do ewentualnego obniżenia ceny. Stosownie bowiem do przepisu art. 560 § 3 k.c., 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 istniejących wad. Z powyższego przepisu wynika, że od zapłaconej ceny nie dokonuje się odjęcia kosztów potrzebnych do usunięcia wad, lecz należy obliczyć stosunek wartości rzeczy wolnej od wad, do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad, który to stanowi podstawę do obniżenia ceny. Powodowie nie określili i nie wykazali wysokości tego stosunku w toku procesu, a jedynie zmierzali do wykazania wysokości nieponiesionych jak dotąd usunięcia wad budynku mieszkalnego po to, by ustalić różnicę między przyjętą w umowie zamiany ceną zbytu praw, a kwotą potrzebną do usunięcia wad budynku co – zdaniem Sądu I-instancji – było bezprzedmiotowe dla ich żądania obniżenia ceny tych praw.

Nadto zastrzeżenia Sądu Okręgowego odnośnie zasadności żądania powodów co do obniżenia przyjętej w umowie zamiany ceny (wartości) prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynku mieszkalnego wynikały także z opinii wydanych przez biegłych sądowych odnośnie kosztów usunięcia wad tego budynku. Jak zaakcentował biegły (...)G. K. w wydanej przez siebie opinii uzupełniającej na rozprawie z dnia 5 lipca 2013 r., za kwotę 400.000 zł wskazaną w sporządzonej na zlecenie powodów ekspertyzie można byłoby rozebrać powyższy budynek do fundamentów i postawić nowy zgodny z obecnymi normami. Koszty remontu stropodachu, którego ugięcie było widoczne gołym okiem, wynosiły zaś ok. 70.000 zł brutto.

Odnosząc się do roszczenia powodów o zasądzenie na podstawie art. 566 § 1 k.c. zapłaty kwoty 82.000 zł tytułem naprawienia szkody. Poniesionej wskutek istnienia wad w budynku mieszkalnym, a będącej efektem ukrycia przez pozwanych istotnych wad budynku, Sąd Okręgowy zważył, że było ono niezasadne i niewskazane. Pozwani nie zapewniali powodów co do braku istnienia wad, lecz dali im bardzo długi czas na dokonanie oględzin budynku i sprawdzenie jego stanu. Pozwani nie dokonywali zmian w budynku ani nie maskowali żadnych jego niedoskonałości. Wady tego budynku nie były wadami ukrytymi. W ocenie Sądu I-instancji powodowie nie wykazali, że wskutek wad powyższego budynku ponieśli wskazane koszty ich usunięcia. Nie przedłożyli żadnych rachunków potwierdzających wykonanie prac w celu usunięcia wad. Powodowie nie wykazali więc poniesienia wskazywanej przez nich wyżej szkody. Jednocześnie Sąd Okręgowy zważył, iż nie zaistniały przesłanki do uznania tego żądania za zasadne w oparciu o zasady ogólne z art. 471 k.c. z uwagi na brak podstaw do stwierdzenia odpowiedzialności kontraktowej pozwanych w niniejszej sprawie. Zdaniem tego Sądu, powodowie nie wykazali zwłaszcza tego, że wskutek wad powyższego budynku ponieśli koszty tytułem usunięcia tych wad. Wskazane przez powodów koszty sporządzenia ekspertyzy z kwocie aż 10.000 zł były zawyżone mając na uwadze koszty opinii powołanych w sprawie biegłych oraz uwagi poczynione przez biegłego (...)G. K. na rozprawie z dnia 5 lipca 2013 r. co do kosztów sprawdzenia stanu powyższego budynku.

We wniesionej apelacji powodowie J. Z. i B. Z. zaskarżyli wyrok Sądu Okręgowego w całości domagając się uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w B..

Skarżący zarzucili:

I. naruszenie prawa materialnego:

- 1) poprzez błędną wykładnię art. 604 kc i uznanie, że przewidziane w art. 560 § 1 kc żądanie obniżenia ceny nie przysługuje w sytuacji, gdy umowa stron ma charakter mieszany, tj. gdy jest to zamiana z dopłatą określonej sumy pieniężnej
- 2) przez błędną wykładnię przepisu art. 563 § 1 kc i uznanie, że bieg wskazanego w tym przepisie terminu rozpoczyna się już z chwilą powzięcia przez kupującego jakichkolwiek, najmniejszych nawet wątpliwości co do stanu nabytej rzeczy
- 3) naruszenie art. 556 § 1 kc przez błędną jego wykładnię i uwolnienie pozwanych od odpowiedzialności wskutek ustalenia, że pozwani nie maskowali wad budynku

II. naruszenie przepisów prawa procesowego:

- 1) naruszenie art. 187 § 1 kpc przez błędne uznanie, że sąd jest związany wskazaną w pozwie podstawą prawną żądania obniżenia ceny, albowiem podstawa ta, zdaniem Sądu Okręgowego „determinowała podstawę faktyczną tych żądań oraz wytyczała granice okoliczności spornych i niespornych, które miały stanowić podstawę faktyczną orzeczenia” – podczas gdy zgłoszone przez powodów żądanie obniżenia ceny oparte jest na tych samych podstawach faktycznych jak żądanie dopłaty określonej sumy pieniężnej, wobec czego nic nie stało na przeszkodzie rozpoznaniu zgłoszonego przez powodów roszczenia o obniżenie ceny (art. 566 § 1 kc) jako roszczenia o dopłatę określonej sumy pieniężnej,
- 2) naruszenie art. 217 kpc (w brzmieniu obowiązującym do dnia 2 maja 2012 r. oraz art. 227 kpc w zw. z art. 233 § 1 kpc przez pominięcie złożonego już w pozwie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność całkowitej

wysokości kosztów remontu budynku, a zwłaszcza na okoliczność całkowitych kosztów wymiany, grożącego katastrofą budowlaną stropodachu budynku,

3) naruszenie art. 233 § 1 kpc przez brak wszechstronnej oceny zebranego materiału dowodowego polegający na:

a) ustaleniu jedynie tego, że wybudowany w 1986 r. przedmiotowy budynek „nie spełniał obecnych standardów wykonania domów – przy jednoczesnym pominięciu, że budynek ten nie spełniał ówczesnych norm i standardów budowlanych,

b) ustaleniu, że budynek ten posiadał jedynie wady-usterki wskazane na s. 3 i 4 uzasadnienia zaskarżonego wyroku i że te wady-usterki, w tym także ponadnormatywne ugięcie stropodachu, można łatwo usunąć i to już za około 64.545 zł netto i 70.000 zł brutto – przy jednoczesnym pominięciu szeregu innych jeszcze wad budynku wskazanych w opiniach biegłych, a przede wszystkim przy całkowitym pominięciu tych części opinii obu biegłych, w których zgodnie wskazali oni, że stan stropodachu grozi katastrofą budowlaną,

III. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, poprzez naruszenie przepisu art. 233 § 1 kpc przez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oraz zgromadzonymi dowodami ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, tj.

1. ocenę polegającą na niezachowaniu, przy ocenie wiarygodności i mocy dowodów, należytego obiektywizmu i w konsekwencji nierówne traktowanie stron tego procesu – przykładowo na s. 5 uzasadnienia wyroku Sąd Okręgowy na korzyść pozwanych ustala, że „Pozwani z braku wiedzy specjalistycznej nie zapewniali powodów co do braku istnienia wad budynku, ale nie zauważa Sąd Okręgowy, że z powodu braku wiedzy specjalistycznej powodowie nie byli w stanie w trakcie krótkich wizyt spostrzec wad budynku, w tym przede wszystkim starannie zamaskowanego podwieszanym sufitem i sztukaterią ponadnormatywnego ugięcia stropodachu,

2. ocenę polegającą na bezkrytycznym uznaniu za wiarygodne wszystkich zeznań pozwanych i odmówienie wiarygodności zeznaniom powodów, pomimo, że pozwani w oczywisty sposób wprowadzali w błąd (i to skutecznie) nie tylko powodów, ale i Sąd, ich zeznania są niewiarygodne, skoro:

a) zeznali oni, że „ten dom jak go kupowaliśmy był na bardzo wysokim poziomie i nie musieliśmy dokonywać żadnych generalnych remontów w tym domu. Ten dom jak go sprzedawaliśmy przez cały czas był w wysokim standardzie. Nie dostrzegaliśmy żadnych usterek w tym domu – podczas gdy wg biegłego K. przedmiotowy budynek „jest bardzo źle wykonany, a więc od początku był on w złym stanie,

b) zeznali, że zapewniali powodów o nieistnieniu wad budynku – podczas gdy co innego wynika z ich zeznań,

c) nie poinformowali powodów o istnieniu wad pomimo, że o ich istnieniu wiedzieli, co wynika z zeznań pozwanego,

d) ich zeznania są wewnętrznie sprzeczne,

3. ocenę polegającą na oparciu swego rozstrzygnięcia na przekonaniu o niewiarygodności zeznań powodów wynikającym:

a) z odmówienia wiary zeznaniom powodów co do okoliczności zupełnie nieistotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, tj. co do źródła, z którego powodowie dowiedzieli się o powziętym przez pozwanych zamiarze sprzedaży przedmiotowej nieruchomości,

b) z odmówienia na tej podstawie wiary także zeznaniom i ekspertyzie św. K. C. (1) jako opartym „na budzących zastrzeżenia Sądu relacjach uzyskanych od powodów,



c) z odmówienia wiary zeznaniom i ekspertyzie św. K. C. (1) także i z tego powodu, że umowę o dzieło zawarł on z powodami w dniu 5 stycznia 2011 r., a „jak wynika z ekspertyzy udał się on na wizję lokalną przedmiotowego budynku w styczniu i lutym 2011 r., wobec czego zeznania świadka budziły wątpliwości Sądu,

d) z odmówienia zeznaniom powodów i św. C. wiary także i z tej przyczyny, że nieuprawnione i wręcz „wydumane” są, zdaniem Sądu Okręgowego, ich twierdzenia co do źródła odczuwalnych w budynku nieprzyjemnych zapachów – podczas gdy na s. 19 swojej opinii biegły B. wyraźnie wskazał, że zapachy te faktycznie są odczuwalne, a ich źródłem jest ułożona na żelbetowej płycie stropodachu nagrzewająca się warstwa izolacji przeciwwilgociowej,

e) z odmówienia powodce wiarygodności z uwagi na „niespontaniczny” sposób składania przez nią zeznań - podczas gdy na sposób składania zeznań przez powódkę olbrzymi wpływ miała wrodzona jej nieśmiałość i skomplikowana materia niniejszej sprawy,

4. ocenę polegającą na błędnym ustaleniu, że ugięcie stropodachu „było widoczne gołym okiem”, że wskazane na s. 3 i 4 uzasadnienia zaskarżonego wyroku wady budynku nie były wadami ukrytymi i że nie były one maskowane – podczas gdy ugięcia stropodachu nie dostrzegli także zamieszkujący w tym budynku przez 15 lat pozwani.

- stwierdzone przez biegłego K. i wyraźnie widoczne na załączonym do jego opinii zdjęciu nr 1 ślady pozostałości siatek antyrysowych, które pokryły pęknięcia stropodachu, które nie pozwalały na prawidłową ocenę zjawiska,

- stwierdzone przez św. K. C. (1) próby ratowania przez pozwanych (lub ich poprzedników) sytuacji poprzez nakładanie kolejnych warstw tynków wewnętrznych,

- stwierdzone przez biegłego B. przekroczenie o 50% wg św. C. o 156%) nośności żelbetowej płyty stropodachu stanowi wadę ukrytą budynku,

dowodzą:

a) że ugięcia stropodachu były jednak zamaskowane i ukryte przez założenie podwieszanego sufitu, założenie na suficie w miejscu pęknięć siatki antyrysowej, w miejscu wiszących lamp zamontowane były rozety zakrywające rysy i ugięcia sufitu, a rogi ścian wyklejone były utwardzonym styropianem, co także skutecznie zamaskowało ugięcie,

b) że stwierdzenie istnienia ugięć stropodachu nie mogło być widoczne gołym okiem, wymagało użycia specjalistycznych przyrządów,

5. ocenę polegającą na błędnym ustaleniu, że „szacunkowy koszt renowacji-remontu stropodachu wyniósłby około 64.545 zł netto i 70.000 zł brutto – podczas gdy, skoro wg. zgodnych opinii biegłych oraz św. C. stan stropodachu grozi katastrofą budowlaną, to konieczna jest całkowita jego wymiana, a nie tylko renowacja, a wszelkie koszty, jakie będą zmuszeni ponieść powodowie w celu dokonania wymiany stropodachu, wyniosą około 492.000 zł brutto (wg. św. eksperta K. C. (1)) a biegli powołani przez Sąd Okręgowy kosztów tych nie obliczyli.

6. ocenę polegającą na błędnym ustaleniu, że „pозwani z braku wiedzy specjalistycznej nie zapewniali powodów co do braku istnienia wad budynku” – podczas gdy całkowicie odmienny wniosek wynika z zeznań samych pozwanych.

7. ocenę polegającą na błędnym ustaleniu, że „powodowie dokonali wielokrotnych oględzin nieruchomości” oraz że „otrzymali również ten budynek do czasowego użytku w celu upewnienia się, czy spełni on ich wymagania” – podczas gdy:

a) powodowie nie wielokrotnie, lecz tylko trzykrotnie dokonali oględzin budynku, w trakcie których nie dostrzegli, podobnie jak mieszkający tam 15 lat pozwani, żadnych wad budynku, a w dodatku uwierzyli w zapewnienia pozwanych, że budynek nie ma żadnych wad.

b) ani z zeznań stron ani z ich twierdzeń zawartych w pismach procesowych nie wynika, aby przed przedmiotową transakcją powodowie „otrzymali ten budynek do czasowego użytku”, jest to ustalenie całkowicie dowolne,

8. ocenę polegającą na błędnym ustaleniu, że powodowie wiedzieli o wadach przedmiotowego budynku już w chwili zawierania umowy – podczas gdy takie ustalenie przeczy podstawowym zasadom doświadczenia życiowego i logiki, bo nie sposób kogokolwiek podejrzewać, aby nabywał budynek mając świadomość, że stan stropodachu tego budynku grozi katastrofą budowlaną.

Nadto na podstawie art. 381 kpc skarżący powołali w apelacji nowe fakty i dowody w postaci protokołu odbioru w dniu 6 kwietnia 2011 r. przez powodów od św.d. eksperta K. C. (1) sporządzonej przez niego ekspertyzy technicznej, celem wykazania, iż błędne jest ustalenie Sądu Okręgowego, jakoby św.d. C. sporządził swoją ekspertyzę w lutym 2011 r. i (w domyśle) także w lutym 2011 r. doręczył ją powodom, wobec czego powodowie nie zachowali – zdaniem Sądu Okręgowego wskazanego w art. 563 § 1 kc terminu do zawiadomienia pozwanych o wadach budynku, skoro zawiadomienie takie wysłali pozwanym dopiero pismem z dnia 13 kwietnia 2011 r. – podczas gdy z zeznań C. oraz w/w protokołu odbioru ekspertyzy wynika, że w lutym 2011 r. św.d. C. dopiero przystąpił do wykonania zlecenia, a swoją ekspertyzę sporządził i przekazał powodom dopiero w dniu 6 kwietnia 2011 r., wobec czego bieg tego terminu należy liczyć dopiero od tego dnia, - podczas gdy powodowie upewnili się co do istnienia wad budynku i ich znaczenia dopiero w dniu 6 kwietnia 2011 r., kiedy otrzymali od św.d. K. C. (1) sporządzoną przez niego pisemną ekspertyzę, na podstawie której ich pełnomocnik pismem z dnia 13 kwietnia 2011 r. zawiadomił pozwanych o wadach budynku i wezwał ich do zapłaty stosownej kwoty.

W odpowiedzi na apelację powodowie domagali się jej oddalenia i zasądzenia kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powodów nie jest zasadna. Nie zasługują na uwzględnienie zarówno zarzuty naruszenia wskazanych w apelacji naruszeń prawa procesowego jak i związane z nimi zarzuty odnoszące się do skonstruowanej przez Sąd I instancji podstawy faktycznej wyroku, a w konsekwencji także zarzuty naruszenia prawa materialnego mających zastosowanie dla oceny zasadności dochodzonych przez powodów roszczeń. Sąd Apelacyjny podziela prawidłowość dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń i przyjmuje je za własne.

Ponieważ apelacja powodów, szeroko rozbudowana w zakresie zgłoszonych zarzutów, dotyczy szeregu zagadnień prawnych, których kolejne rozstrzygnięcia wywiera decydujący wpływ na wynik sprawy, Sąd Apelacyjny uznał, że dla przejrzystości uzasadnienia, celowe jest omówienie tych zagadnień w zależności od ich hierarchii i w sposób kompleksowy obejmujący zarówno zagadnienia procesowe jak i materialno-prawne.

Rozpocząć należy od zagadnienia, czy będący przedmiotem umowy zawartej przez strony budynek mieszkalny położony na nieruchomości w S. dotknięty jest wadą fizyczną, w rozumieniu art. 556 § 1 kc, bowiem tylko w przypadku takiej wady (wad) mogą powstać przewidziane w dalszych przepisach uprawnienia z tytułu rękojmi.

Zgodnie z art. 556 § 1 kc sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego jeżeli:

- 1) rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy;
- 2) rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego;
- 3) jeżeli rzecz została wydana kupującemu w stanie niezupełnym.

W judykaturze przyjmuje się zgodnie, że dla oceny czy rzecz sprzedana ma wadę w rozumieniu wskazanego w pkt 1) decydujące znaczenie ma kryterium funkcjonalne, a nie normatywno-techniczne. (por. pkt. 2 uchwały pełnego składu Izby Cywilnej i Administracyjnej Sądu Najwyższego z dnia 30 grudnia 1988 r, III CZP 48/88 OSNC 1989/3/36). Oznacza to, że wada fizyczna pod tą postacią występuje wtedy, gdy wartość lub użyteczność rzeczy

została zmniejszona, biorąc pod uwagę cel oznaczony w umowie, albo wynikający z umowy lub przeznaczenia rzeczy. Dla określenia istnienia tej wady nie mają istotnego znaczenia obowiązujące normy techniczne. Z tego punktu widzenia, dla ustalenia czy wskazywane przez powodów wady budynku były wadami w rozumieniu art. 556 § 1 kc, nie miało znaczenia to, czy w chwili wybudowania budynku przez poprzedników prawnych pozwanych oraz w chwili zbycia tego budynku przez pozwanych na rzecz powodów spełniał on obowiązujące, w odpowiednich momentach 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 przeznaczenia tego budynku. Jego przeznaczeniem było niewątpliwie pełnienie funkcji mieszkalnych. W tym też celu powodowie nabyli od pozwanych nieruchomości położoną w S., gdzie zamierzali zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe. Takie też potrzeby zaspokajali w tym budynku także pozwani, zamieszkując w nim przez około 15 lat przed zbyciem nieruchomości na rzecz powodów. Już w okresie ich zamieszkiwania występowały wszystkie ustalone przez Sąd I-instancji (na podstawie opinii biegłych sporządzonych w niniejszej sprawie, wady budynku), a więc: odchylenia od pionu i poziomu ścian zewnętrznych i wewnętrznych pierwszego piętra, zwichrowania powierzchni tych ścian, usterki stropu nad parterem polegające na jego odchyleniu od poziomu, pęknięcie nadproża przesklepiającego były otwór znajdujący się pomiędzy pomieszczeniami garażu i kotłowni. W okresie zamieszkiwania przez powodów w spornym budynku występowała też wada w postaci nadmiernego ugięcia płyty żelbetowej przykrywającej pomieszczenia i piętra (stropodachu) i jej odchylenie do poziomu.

Z opinii obu biegłych (...)jednoznacznie wynika, że usterki występujące w ścianach zewnętrznych, wewnętrznych, w stropie nad parterem nie miały wpływu na bezpieczeństwo i funkcjonalność budynku, a więc na możliwość wykorzystywania go do celów mieszkalnych; wpływały jedynie na jego walory estetyczne. Natomiast usterka w postaci nadmiernego ugięcia płyty żelbetowej stropodachu zagrażało bezpieczeństwu mieszkańców i niezbędne było usunięcie tej wady. Zatem istnienie tej wady zmniejszało użyteczność budynku ze względu na jego przeznaczenie, co oznacza, że wada ta odpowiadała kryteriom określonym w art. 556 § 1 kc. Co do zasady więc, powodowie powołując się na tę konkretną wadę, mogli skorzystać z uprawnień wynikających z rękojmi za wady fizyczne rzeczy sprzedanej. Rzecz jednak w tym, że – jak zgodnie stwierdzili biegli zarówno w opiniach głównych, uzupełniających jak i ustnych wyjaśnieniach złożonych na rozprawie – ugięcie stropodachu było widoczne tzw. „gołym okiem” i nie stanowiło wady ukrytej. Zważywszy przy tym, że powodowie przed zawarciem z pozwanymi umowy przenoszącej własność spornej nieruchomości wielokrotnie dokonywali jej szczegółowych oględzin, uzasadnione jest skonstruowanie domniemania faktycznego, że powodowie o omawianej wadzie wiedzieli. Ta zaś konkluzja wyłączałaby odpowiedzialność pozwanych za tę wadę, na podstawie art. 557 kc. Potwierdzeniem tego stanowiska, jest oświadczenie powodów złożone w zawartej umowie zamiany, iż znany był im stan techniczny nabywanego budynku mieszkalnego.

W judykaturze Sądu Najwyższego przyjmuje się jednak, 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 29.06.2000 r., V CKN 66/00). Uwzględnienie tego poglądu prowadziłoby więc do wniosku, że powodowie mogli nie wiedzieć o wadzie w postaci ugięcia stropodachu, mimo że była ona jawna („widoczna gołym okiem”). Jego założeniem jest bowiem to, że nie ma znaczenia, czy kupujący mógł z łatwością o wadzie się dowiedzieć, bądź powinien był wiedzieć przy zachowaniu należytej staranności. W takiej sytuacji mimo, że ugięcie stropodachu nie stanowiło wady ukrytej, pozwani ponosiliby odpowiedzialność z tytułu rękojmi za tę wadę, skoro jak sami twierdzili, o tej wadzie nie wiedzieli, (z ich zeznań wynika, że dom był w dobrym stanie technicznym zarówno w momencie zakupienia przez nich nieruchomości w 1993 r., jak i w momencie zbycia jej na rzecz powodów, a przez okres 15 lat zamieszkiwania, w tym domu nie dostrzegli żadnych jego usterek). Skoro bowiem pozwani nie mieli świadomości istnienia omawianej wady przez 15-letni okres zamieszkiwania w spornym budynku, to logicznym jest, że nie mogli powodów o tej wadzie poinformować, a nadto nie można wymagać od powodów, aby w ciągu nawet kilkunastokrotnych oględzin tego budynku, wadę tę zauważyli. Żadna bowiem ze stron nie posiadała wiadomości specjalnych pozwalających ocenić, czy widoczne „gołym okiem” ugięcie stropodachu jest wadą zmniejszającą użyteczność nabywanej nieruchomości ze względu na jej przeznaczenie, a więc wadę w rozumieniu art. 556 § 1 kc. Przypomnieć w tym miejscu trzeba, że odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi ma charakter bezwzględny - powstaje w mocy prawa i nie jest zależna ani od wiedzy, ani od winy sprzedawcy. Oznaczałoby to, że

co do zasady pozwani ponoszą odpowiedzialność za wadę fizyczną budynku w postaci ugięcia stropodachu i nie mogą się od niej uwolnić na podstawie art. 557 kc.

Aby jednak powodowie mogli skutecznie skorzystać z przysługujących im uprawnień z tytułu rękojmi musieliby zachować akty staranności, o których mowa w art. 563 § 1 kc. 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 kc, to niezachowanie przez powodów przewidzianych w art. 563 § 1 kc 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 kc).

Jeżeli kupujący nie zawiadomił sprzedawcy o wadach we wskazanych w omawianym przepisie terminach, to mimo istnienia wad nabytej rzeczy, traci wszelkie uprawnienia wynikające z rękojmi. Powszechnie przyjmuje się bowiem, że terminy te należą do terminów zawitych prawa materialnego, których upływ powoduje wygaśnięcie roszczenia, co sąd rozpoznający zasadność roszczeń wywodzących z rękojmi, ma obowiązek uwzględnić z urzędu, niezależnie od tego, czy strona przeciwna podniosła w tym zakresie jakiegokolwiek zarzuty. Z tego utrwalonego poglądu wynika, że to na kupującym (nabywcy) spoczywa ciężar udowodnienia nie tylko występującej wady fizycznej nabytej rzeczy, ale także zachowanie wyżej wymienionych aktów staranności, w tym powiadomienia sprzedawcy o wykryciu wady w terminie określonym w treści art. 563 § 1 kc. To bowiem kupujący wywodzi z tej okoliczności korzystne dla siebie skutki prawne (art. 6 kc), a więc przede wszystkim winien wykazać, że jego uprawnienia, wynikające z rękojmi nie wygasły i jako istniejące mogą być przedmiotem zgłoszonych wobec sprzedawcy roszczeń.

Tymczasem w powołanej w toku postępowania przed Sądem I-instancji podstawie faktycznej powództwa powodowie twierdzili (i przedstawili na te twierdzenia dowody), że wady fizyczne budynku nabytego od pozwanych odkryli podczas jego remontu, do którego przystąpili w czerwcu 2010 r. W dniu 5 stycznia 2011 r. zlecieli sporządzenie prywatnej ekspertyzy budynku rzeczoznawcy K. C. (1), który wykonał tę ekspertyzę w lutym 2011 r. Ekspertyza ta została doręczona pozwany w dniu 16 kwietnia 2011 r. wraz z pismem pełnomocnika powodów z dnia 13.04.2011 r. Wśród powołanych przez powodów okoliczności brak było twierdzenia, co do tego, że prywatna ekspertyza K. C. (1) została przekazana powodom dopiero 6 kwietnia 2011 r. W tych warunkach Sąd I-instancji prawidłowo ustalił, że powodowie dowiedzieli się o wadach budynku najpóźniej z treści ekspertyzy K. C. (1) sporządzonej w lutym 2011 r. zawiadomili zaś o tych wadach pozwanych w dniu 16.04.2011 r., a więc po upływie miesięcznego terminu z art. 563 § 1 kc. Wbrew zarzutowi skarżących zawartemu w apelacji nie było podstaw do poczynienia przez Sąd Okręgowy ustaleń co do tego, że prywatna ekspertyza została przekazana pozwany przez K. C. (1) dopiero w dniu 6 kwietnia 2011 r., co miałoby wynikać z jego zeznań złożonych w niniejszej sprawie. Analiza zeznań przesłuchanego w charakterze świadka K. C. (1) nie daje jednak podstaw do poczynienia tego ustalenia. Świadek ten zeznał, że powodowie zwrócili się do niego o sporządzenie ekspertyzy w listopadzie 2010 r., zaś w miesiącu lutym 2011 r. przystąpił do wykonania tego zlecenia, którego wyniki zamieścił w pisemnej ekspertyzie. Brak jest przy tym jakiegokolwiek wypowiedzi świadka, że pisemna ekspertyza została przekazana powodom dopiero w kwietniu 2011 r. (d: zeznania św. K. C.: k: 111v – 112 akt).

Biorąc przy tym pod uwagę to, że zgodnie z przedłożoną przez powodów umową o dzieło zawarta z K. C. (1), w dniu 5.01.2011 r. jej strony określiły termin ukończenia dzieła na 45 dni, co oznacza, że upływał on ok. 20 lutego 2011 r. (k: 54 v akt) i faktycznie dokument zawierający omawianą ekspertyzę nosi datę „luty 2011” (k: 44), wysoce wątpliwym jest,

że przekazanie tego dokumentu powodom nastąpiło dopiero po upływie niemal półtora miesiąca, tj. w dniu 6 kwietnia 2011 r. Wyjaśnienie tych wątpliwości winno nastąpić w postępowaniu przed Sądem I-instancji do czego powodowie nie zmięrzali. Powołanie się na nowy fakt (że przekazanie ekspertyzy powodom nastąpiło dopiero w dniu 6 kwietnia 2011 r.) i dowód ten fakt potwierdzający (protokół zdawczo-odbiorczy k: 545 akt) dopiero na etapie postępowania apelacyjnego, należało więc uznać za spóźnione. Powodowie bowiem mogli, a wręcz powinni powołać się na ten fakt i dowód w postępowaniu przed Sądem I-szej instancji, gdyż już wówczas istniała potrzeba ich powołania. Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny, na mocy art. 381 kpc pominął omawiany fakt, a wniosek o przeprowadzenie dowodu z protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 6.04.2011 r. oddalił.

W świetle powyższych rozważań przyjąć należało, że powodowie uchybili terminowi wynikającemu z treści art. 563 § 1 kc do zawiadomienia pozwanych o wadach budynku, przez co utracili wszelkie uprawnienia wynikające z rękojmi za wady fizyczne nabytego budynku, w tym dochodzone w niniejszym procesie roszczenie o obniżenie ceny. Upływ tego terminu spowodował bowiem wygaśnięcie przedmiotowych roszczeń. Do upływu terminu zawitego nie ma przy tym zastosowania konstrukcja nadużycia prawa podmiotowego z art. 5 kc, o czym przesądził Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 20.06.2013 r., III CZP 2/13 (OSNC 2014/2/10). Wprawdzie treść tej uchwały odnosi się do terminu z art. 568 § 1 kc jednak wyrażone w niej stanowisko znajduje odpowiednie zastosowanie do art. 563 § 1 kc, z uwagi na tożsamy charakter obu tych terminów. Niezależnie jednak od powyższego, w okolicznościach niniejszej sprawy nie występuje sytuacja szczególna, która ze względu na zasady słuszności pozwałaby na stosowanie art. 5 kc.

Sąd Apelacyjny podziela również pogląd Sądu I-instancji co do tego, że brak jest podstaw do zastosowania art. 564 kc. 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 umyślne działanie sprzedawcy ukierunkowane 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 1.04.2003 r. II CKN 1382/00, LEX nr 28819).

Jak wynika z przywołanych wyżej prawidłowych ustaleń Sądu Okręgowego i ich oceny przez Sąd Apelacyjny, w kontekście zaistnienia podstaw do uwolnienia się sprzedawcy od odpowiedzialności z tytułu rękojmi (art. 557 kc) pozwani nie wiedzieli o wadach, w tym – mającej w niniejszej sprawie znaczenie – wadzie w postaci ugięcia stropodachu i mimo, że była ona widoczna „gołym okiem” nie zdawali sobie sprawy z jej charakteru i doniosłości. Nie można postawić im zarzutu posiadania takiej wiedzy, podobnie jak tożsamego zarzutu powodom – mimo wielokrotnych oględzin budynku przed zawarciem transakcji. Zatem już stwierdzony brak wiedzy pozwanych co do istnienia omawianej wady, czyni niemożliwym zastosowanie art. 564 kc wyłączającego skutek wygaśnięcia roszczeń z tytułu rękojmi przy braku aktów staranności ze strony kupującego. Niezależnie od tego brak jest podstaw – w ustalonych okolicznościach sprawy – do przyjęcia umyślnego działania pozwanych ukierunkowanego celowe ukrycie występującej wady, w postaci ugięcia stropodachu. Pomijając już, że z logicznego punktu widzenia, brak wiedzy o wadzie już a priori wyłącza możliwość podjęcia umyślnych działań zmierzających do wykrycia wady, to skoro wada ta była widoczna „gołym okiem” i w żaden sposób nie była maskowana, co stwierdzili biegli w wydanych opiniach, stanowi dodatkowy argument za przyjęciem braku podstępnego działania pozwanych podjętego w celu ukrycia wad. Podniesione w apelacji zarzuty dotyczące maskowania wad (zainstalowanie sztukaterii, boazerii, szaf) dotyczą wad innych niż ugięcie stropodachu, które to wady – co zostało już wyżej wyjaśnione – nie były wadami fizycznymi w rozumieniu art. 556 § 1 kc i jako takie nie mogą stanowić podstawy roszczeń powodów.

Podsumowując ten wątek rozważań stwierdzić więc trzeba, że powodowie nie zachowując aktów staranności wymienionych w art. 563 § 1 kc, a konkretnie obowiązek zawiadomienia powodów o wadach nabytego budynku we wskazanym w tym przepisie terminie utracili uprawnienia wynikające z rękojmi za wady tego budynku. Z uwagi na

brak podstaw do przypisania pozwanym podstępного zatajenia wady w postaci ugięcia stropodachu nie mogą też skorzystać z dobrodziejstwa wynikającego z treści art. 564 kc uprawniającego kupującego do zachowania omawianych uprawnień mimo upływu omawianych terminów.

Materiał dowodowy zebrany w sprawie jest również niewystarczający do poczynienia ustalenia, że pozwani zapewnili kupujących o nieistnieniu omawianej wady. Podnoszone w tym zakresie twierdzenia pozwanych, nie zostały poparte żadnym innym dowodem. Przeczy też temu, fakt widoczności ugięcia stropodachu przez przeciętnego uważnego obserwatora (tzw. „gołym okiem”).

Odnosząc się do kwestii dopuszczalności stosowania przepisów o rękojmi za wady fizyczne rzeczy sprzedanej, w szczególności co do żądania obniżenia ceny do umowy, którą zawarły strony niniejszego procesu Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Poza sporem w niniejszej sprawie pozostawało, że strony dokonując przeniesienia własności nieruchomości położonej w S. zawarły umowę zamiany zdefiniowaną w art. 603 kc. w zamian za przeniesienie przez pozwanych na powodów praw do przedmiotowej nieruchomości powodowie przenieśli na pozwanych przysługujące im prawa do lokalu mieszkalnego położonego w S. i odrębnej własności lokalu położonego w G. wraz ze stosowną dopłatą. Nie była to więc klasyczna, kodeksowo unormowana umowa zamiany, w której, co do zasady brak jest elementu świadczenia pieniężnego w postaci zapłaty ceny. Objęcie umową stron tego elementu świadczenia (dopłaty) powoduje, że w istocie mamy do czynienia z umową mieszaną zawierającą elementy umowy zamiany oraz umowy sprzedaży.

Sąd Okręgowy przywołał w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku poglądy doktryny odnoszące się do stosowania do umowy zamiany przepisów o rękojmi za wady fizyczne, w tym w szczególności możliwość powstania uprawnienia do obniżenia ceny. Bez potrzeby ich ponownego przytaczania stwierdzić jedynie należy, iż pogląd o możliwości żądania stosownej dopłaty w razie wadliwości rzeczy będącej przedmiotem świadczenia niepodzielnego w umowie zamiany nie może mieć zastosowania przy „klasycznej” umowie zamiany (bez żadnych dopłat). Wynika to z faktu, że przepisy kodeksu cywilnego regulujące instytucję rękojmi nie przewidują „uprawnienia dopłaty”, mimo, że byłoby to teoretycznie zgodne z zasadą ekwiwalentności wzajemnych świadczeń.

Odmienne natomiast kształtuje się sytuacja przy umowie zamiany z dopłatą pieniężną do niepodzielnego świadczenia pieniężnego jednej ze stron tego stosunku prawnego. Wówczas brak jest jurydycznych przeszkód do przyjęcia, aby w razie wystąpienia wad fizycznych rzeczy będącej przedmiotem takiej umowy mieszanej, nabywca rzeczy dotkniętej taką wadą mógł skorzystać w ramach przewidzianego w art. 560 § 1 kc żądania obniżenia ceny, dopłaty określonej sumy pieniężnej. W tym zakresie pogląd zaprezentowany w apelacji powodów zasługuje na podzielenie. Nie jest natomiast zasadne wyprowadzone z tego poglądu stanowisko, że w ramach zgłoszonego przez powodów żądania obniżenia ceny nabycia nieruchomości, Sąd I-instancji był władny uwzględnić żądanie zasądzenia dopłaty określonej kwoty pieniężnej, tj. takiej kwoty, o jaką należałoby, w myśl art. 360 § 3 kc obniżyć wartość ich świadczenia. Przepis ten wyraźnie wskazuje, że dotyczy on sposobu obniżenia ceny – powinno ono nastąpić w takim stosunku, w jakiej wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości z uwzględnieniem istniejących wad. Nie odnosi się więc do sposobu ustalenia dopłaty określonej sumy pieniężnej. Ani w twierdzeniach składających się na podstawę faktyczną żądania, ani w składanych w toku procesu wnioskach dowodowych powodowie nie określili stosunku między wartością praw nabytych od pozwanych bez wad budynku, a wartością tej nieruchomości wraz z występującymi wadami budynku. Ich twierdzenia i wnioski dowodowe zmierzały do wykazania wysokości kosztów potrzebnych do usunięcia występujących ich zdaniem wad (w tym także wad niebieszczących się w kategorii wad fizycznych w rozumieniu art. 556 § 1 kc – o czym była już wyżej mowa), co prowadziło do niemożliwego do zaakceptowania stanowiska, że koszty te winny spowodować obniżenie ceny nabytej nieruchomości „do zera”, a więc dopłaty kwoty równającej się ustalonej w umowie zamiany wartości spornej nieruchomości. Zgodzić się bowiem należy z prezentowaną przez pozwanych opinią, że na wartość nabywanej przez powodów nieruchomości nie składała się jedynie wartość budynku mieszkalnego, ale także wartość prawa użytkowania gruntu o powierzchni 456 m<sup>2</sup>. Nie do przyjęcia jest także stanowisko powodów, że wartość samego budynku, nawet przy przyjęciu wskazywanych przez nich wad „równa jest zeru” jeśli się zważy nie tylko fakt wcześniejszego, niezakłóconego korzystania z tego budynku przez pozwanych, ale także zgodne opinie biegłych co

do jego stanu technicznego. Nie mają więc racji skarżący twierdząc, że w ramach wskazanej przez nich podstawy faktycznej powództwa oraz wniosków dowodowych, w tym wniosków o powołanie dowodu z opinii biegłego Sąd I instancji był władny ustalić wysokość przysługującej im ewentualnej dopłaty z tytułu występującej wady fizycznej budynku jakim było ugięcie stropodachu. Podnoszone więc w apelacji zarzuty naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 187 § 1 kpc, art. 217 kpc, art. 227 kpc i 233 § 1 kpc należało więc ocenić jako nieuzasadnione.

Odnosząc się do drugiego z dochodzonych przez powodów roszczeń tj. zasądzenia kwoty 82.000 zł z tytułu naprawienia szkody poniesionej wskutek istnienia wad spornego budynku w oparciu o przepis art. 566 § 1 kc, to według wskazywanej przez powodów konstrukcji tego roszczenia, na szkodę tę składała się kwota 72.000 zł stanowiąca różnicę pomiędzy wartością ich świadczeń wynikających z umowy zamiany (42.000 zł) a ustalonym przez rzeczoznawcę prywatnego kosztem usunięcia wad – 492.000 zł, oraz kwota 10.000 zł stanowiąca koszty prywatnej ekspertyzy sporządzonej na zlecenie powodów przez rzeczoznawcę K. C.. Tymczasem z utrwalonej wykładni art. 566 § 1 kc wynika, że szkoda poniesiona przez kupującego wskutek istnienia wady polega na uszczerbku w majątku kupującego wynikłego z konieczności poczynienia nakładów na wadliwą rzecz w celu usunięcia występującej wady. Nadto w świetle powołanego przepisu warunkiem odpowiedzialności sprzedawcy wskutek istnienia wady jest to, by szkoda ta była następstwem okoliczności, za które ponosi on odpowiedzialność.

Omawiane roszczenie odszkodowawcze powodów zostało więc tak skonstruowane (co do kwoty 72.000 zł), aby uzyskać dalsze – po obniżeniu „do zera” ceny nabytej nieruchomości – świadczenie w postaci dopłaty do ustalonych przez prywatnego rzeczoznawcę kosztów remontu budynku (na kwotę 492.000 zł). Żądane naprawienie szkody nie jest zatem adekwatne do kosztów jakie powodowie winni ponieść celem usunięcia jedynej występującej wady budynku (w rozumieniu art. 566 § 1 kc tj. ugięcia stropodachu).

Biegły określił jedynie tę wartość w skali przybliżonej na kwotę około 70.000 zł brutto celem wykazania niewspółmierności wskazywanych przez powodów kosztów usunięcia wad (w kwocie 492.000 zł). Podawana przez biegłego wartość nie była więc przedmiotem stanowczych ustaleń Sądu i z tego względu nie może wpływać na ocenę zakresu poniesionych przez powodów szkody.

Nadto – co istotniejsze – ustalone okoliczności sprawy jednoznacznie wskazują, że omawiana szkoda nie jest następstwem okoliczności za które odpowiedzialność ponoszą pozwani. Zgodzić należy się bowiem z Sądem I instancji, że pozwani działaniem swoim nie spowodowali tej wady, nie maskowali jej ani nie ukrywali, była ona widoczna „gołym okiem”. Ugięcie stropodachu istniało już w chwili nabywania przez nich spornej nieruchomości w 1993 r.

Podkreślić przy tym należy, że w przeciwieństwie do odpowiedzialności z tytułu wad fizycznych odpowiedzialność odszkodowawcza sprzedawcy z art. 566 § 1 kc nie ma charakteru absolutnego. Poza istnieniem wady kupujący musi udowodnić pozostałe przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej, a więc także fakt poniesienia szkody oraz związek przyczynowy między wadą, a szkodą. Sprzedawca natomiast może przeprowadzić ekskulpację, że szkoda jest następstwem okoliczności za które nie ponosi on odpowiedzialności. W ocenie Sądu Apelacyjnego, taka ekskulpacja została przez pozwanych przeprowadzona w niniejszej sprawie.

Z tych względów sformułowane w apelacji zarzuty odnoszące się zarówno do podstawy faktycznej omawianego roszczenia jak i jego podstawy prawnej okazały się nieuzasadnione.

Mając powyższe względy na uwadze, Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 kpc orzekł, jak w sentencji wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc, art. 99 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc oraz § 12 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...)