

Sygnatura akt XII C 1663/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 21 marca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Zofia Lehmann

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy Elżbieta Witaszczyk

po rozpoznaniu w dniu 13 lutego 2018 r. w Poznaniu na rozprawie sprawy z powództwa

R. O., zam. ul. (...), (...)-(...) S.

T. O., zam. ul. (...), (...)-(...) S.

przeciwko H. B., zam. ul. (...), (...)-(...) S.

B. B., zam. ul. (...), (...)-(...) S.

- o zapłatę

I. Powództwo oddala.

II. Kosztami niniejszego postępowania obciąża powodów i w związku z tym:

a. obciąża ich uiszczoną opłatą sądową, kosztem ich procesowego zastępstwa oraz wydatkami poniesionymi na przeprowadzone w tej sprawie dowody z opinii biegłych;

b. zasądza od nich na rzecz pozwanych kwotę 2.720,77,-zł z tytułu zwrotu poniesionych przez nich wydatków na przeprowadzone w niniejszej sprawie dowody z opinii biegłych, kwotę 3.617,-zł z tytułu zwrotu poniesionego przez nich kosztu ich procesowego zastępstwa;

III. Oddala wnioski pozwanych dotyczący zwrotu na ich rzecz przez powodów wydatków na uzyskanie przez nich prywatnej ekspertyzy z dnia 29 stycznia 2016 roku.

SSO Zofia Lehmann

Sygn. akt **XIIC 1663/14**

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 31 stycznia 2014 roku, który do Sądu Okręgowego w Poznaniu wpłynął w tej samej dacie, działający przez pełnomocnika procesowego w osobie adwokata, powodowie **T. O.** oraz **R. O.** skierowali p – ko pozwanym **H. B.** oraz **B. B.** żądanie:

-zasądzenia od nich solidarnie na ich rzecz kwoty **146.223.83,- zł** wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 3 grudnia 2013 roku do dnia zapłaty,

-zasądzenia od nich na ich rzecz zwrotu kosztów niniejszego procesu, w tym kosztu ich procesowego zastępstwa – wg norm przepisanych oraz kwoty **17,- zł** tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa;

nadto:

-rozpoznania przedmiotowej sprawy w postępowaniu upominawczym;

a w przypadku wniesienia przez nich sprzeciwu do ewentualnie wydanego nakazu zapłaty :

-zasądzenia od nich solidarnie na ich rzecz kwoty **146.223.83,- zł** wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 3 grudnia 2013 roku do dnia zapłaty,

-zasądzenia od nich na ich rzecz zwrotu kosztów niniejszego procesu, w tym kosztu ich procesowego zastępstwa – wg norm przepisanych oraz kwoty **17,- zł** tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa;

nadto:

-przeprowadzenia wskazanych przez nich dowodów na poparcie prezentowanych przez nich tez.

W związku z tym:

-przedstawili okoliczności towarzyszące zawarciu przez nich z pozwanymi transakcji nabycia opisanej przez nich nieruchomości,

-przedstawili wady, jakie – wg zleconej przez nich ekspertyzy mykologiczno-budowlanej - posadowiony w niej budynek mieszkalny posiadał, a o których nie zostali przez nich poinformowani,

-zaprezentowali tezę o ich wiedzy o tym i o podjęciu przez nich czynności mających je ukryć,

-przedstawili zestaw prac, jakie w ich ocenie muszą być wykonane, by usunąć je i ich skutki,

-przedstawili stan prawny zaistniałej sytuacji oraz co składa się na kwotę przez nich dochodzoną w przedmiotowym procesie,

-przedstawili podjęte przez nich próby polubownego zakończenia ich sporu na tym tle,

-podali uzasadnienie właściwości Sądu Okręgowego w Poznaniu – do rozpoznania tej sprawy (k. 1 – 6 akt).

W dniu 4 lutego 2014 roku – w trybie postępowania upominawczego – wydany został w niniejszym procesie nakaz zapłaty uwzględniający ich roszczenie (k. 117 akt).

Z zachowaniem ustawowego terminu – pozwani **H. B.** oraz **B. B.**, działając przez pełnomocnika procesowego w osobie adwokata, złożyli od w/w nakazu zapłaty sprzeciw domagając się w nim:

-oddalenia powództwa powodów w całości,

-zasądzenia od nich na ich rzecz solidarnie zwrotu kosztów niniejszego postępowania wraz z kosztem ich procesowego zastępstwa – wg norm przepisanych, w tym uiszczonej przez nich opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości **34,- zł**;

nadto:

-rozpoznania niniejszej sprawy również pod nieobecność ich bądź ich pełnomocnika;

nadto:

-przeprowadzenia zawnioskowanych przez nich dowodów w związku z podanymi przez nich okolicznościami.

Motywuując zaprezentowane stanowisko:

-przedstawili fakty doprowadzające do zawarcie przez nich z powodami umowy sprzedaży opisanej przez nich nieruchomości,

-zaprzeczyli temu, jakoby była ona obciążona wadami fizycznymi,

-zaprezentowali swój pogląd prawny dotyczący ich roszczenia i opisywanej przez nich sytuacji stojącej u jego podstaw,

-obszernie ustosunkowali się do przedstawionej przez nich i opracowanej na ich zlecenie prywatnej ekspertyzy mykologiczno – budowlanej (k. 124 – 149 akt).

W procesowych pismach:

-powodowie z dnia 1 sierpnia 2014 roku, które do Sądu Okręgowego w Poznaniu wpłynęło w dniu 8 sierpnia 2014 roku (k. 252 – 261 akt), z dnia 1 września 2014 roku, które do Sądu Okręgowego w Poznaniu wpłynęło w dniu 3 września 2014 roku (k. 287 akt), z dnia 29 stycznia 2015 roku, które do Sądu Okręgowego w Poznaniu wpłynęło w dniu 3 lutego 2015 roku (k. 362 – 370 akt), z dnia 20 sierpnia 2015 roku, które do Sądu Okręgowego w Poznaniu wpłynęło w dniu 8 września 2015 roku (k. 545 – 548 akt), z dnia 5 października 2015 roku, które do Sądu Okręgowego w Poznaniu wpłynęło w tej samej dacie (k. 576 – 578 akt), z dnia 11 stycznia 2016 roku, które do Sądu Okręgowego w Poznaniu wpłynęło w dniu 12 stycznia 2016 roku (k. 659 – 661 akt), z dnia 18 lutego 2016 roku, które do Sądu Okręgowego w Poznaniu wpłynęło w dniu 24 lutego 2016 roku (k. 674 akt), z dnia 12 lipca 2016 roku, które do Sądu Okręgowego w Poznaniu wpłynęło w dniu 15 lipca 2016 roku (k. 793 akt), z dnia 19 października 2016 roku, które do Sądu Okręgowego w Poznaniu wpłynęło w dniu 21 października 2016 roku (k. 912 akt), z dnia 2 listopada 2016 roku, które do Sądu Okręgowego w Poznaniu wpłynęło w dniu 4 listopada 2016 roku (k. 942 – 943 akt), z dnia 29 listopada 2016 roku, które do Sądu Okręgowego w Poznaniu wpłynęło w dniu 30 listopada 2016 roku (k. 1007 – 1008 akt), z dnia 14 kwietnia 2017 roku, które do Sądu Okręgowego w Poznaniu wpłynęło w dniu 20 kwietnia 2017 roku (k. 1031 – 1035 akt), z dnia 10 października 2017 roku, które do Sądu Okręgowego w Poznaniu wpłynęło w dniu 12 października 2017 roku (k. 1131 – 1144 akt), z dnia 24 października 2017 roku, które do Sądu Okręgowego w Poznaniu wpłynęło w dniu 26 października 2017 roku (k. 1198 – 2007 akt)

-pozwani z dnia 11 września 2014 roku, które do Sądu Okręgowego w Poznaniu wpłynęło w dniu 15 września 2014 roku (k. 292 – 294 akt), z 7 listopada 2014 roku, które do Sądu Okręgowego w Poznaniu wpłynęło w dniu 12 listopada 2014 roku (k. 317 akt), z dnia 3 lutego 2015 roku, które do Sądu Okręgowego w Poznaniu wpłynęło w dniu 5 lutego 2015 roku (k. 403 – 408 akt), z dnia 17 lutego 2015 roku, które do Sądu Okręgowego w Poznaniu wpłynęło w dniu 19 lutego 2015 roku (k. 422 – 426 akt), z dnia 14 maja 2015 roku, które do Sądu Okręgowego w Poznaniu wpłynęło w dniu 18 maja 2015 roku (k. 456 akt), z dnia 2 lipca 2015 roku, które do Sądu Okręgowego w Poznaniu wpłynęło w dniu 3 lipca 2015 roku (k. 471 – 480 akt), z dnia 22 września 2015 roku, które do Sądu Okręgowego w Poznaniu wpłynęło w dniu 24 września 2015 roku (k. 556 – 574 akt), z dnia 21 października 2015 roku, które do Sądu Okręgowego w Poznaniu wpłynęło w dniu 26 października 2015 roku (k. 589 – 592 akt), z dnia 22 lutego 2016 roku, które do Sądu Okręgowego w Poznaniu wpłynęło w dniu 23 lutego 2016 roku (k. 672 akt), z dnia 18 maja 2016 roku, które do Sądu Okręgowego w Poznaniu wpłynęło w dniu 23 maja 2016 roku (k. 743 akt), z dnia 5 września 2016 roku, które do Sądu Okręgowego w Poznaniu wpłynęło w dniu 5 września 2016 roku (k. 803 – 806 akt), z dnia 21 września 2016 roku, które do Sądu Okręgowego w Poznaniu wpłynęło w dniu 23 września 2016 roku (k. 852 – 855 akt), z dnia 17 października 2016 roku, które do Sądu Okręgowego w Poznaniu wpłynęło w dniu 18 października 2016 roku (k. 910 akt), z dnia 2 listopada 2016 roku, które do Sądu Okręgowego w Poznaniu wpłynęło tego samego dnia (k. 918 – 922 akt), z dnia 22 listopada 2016 roku, które do Sądu Okręgowego w Poznaniu wpłynęło tego samego dnia (k. 961 – 962 akt), z dnia 30 stycznia 2018 roku, które do Sądu Okręgowego w Poznaniu wpłynęło tego samego dnia (k. 1255 – 1260 akt),

prezentowali swoje poglądy; zgłaszali wnioski dowodowe, odnosili się do twierdzeń przeciwnika i przeprowadzanych w niniejszej sprawie dowodów.

Na rozprawach wyznaczonych w tej sprawie w dniach 27 sierpnia 2014 roku (k. 281 – 282 akt), 14 października 2014 roku (k. 301 – 302 akt), 26 listopada 2014 roku (k. 321 – 323 akt), 20 stycznia 2015 roku (k. 356 – 357 akt), 25 marca 2015 roku (k. 444 – 445 akt), 10 czerwca 2016 roku (k. 778 – 781 akt) i 13 lutego 2018 roku – strony podtrzymały swoje stanowiska.

Ustalenia stanu faktycznego:

Nieruchomość związana z niniejszym postępowaniem usytuowana jest w miejscowości S. , gminie T. , województwie (...), powiecie (...) - przy ulicy (...) stanowiąc posesję o numerze (...) – jest to działka o ewidencyjnym oznaczeniu numerem(...); obszarze 0.0592 ha objęta księgą wieczystą prowadzoną dla niej przez Sąd Rejonowy (...)w P., Wydział Ksiąg Wieczystych o oznaczeniu (...). Znajduje się w niej niepodpiwniczony jednorodzinny budynek mieszkalny o powierzchni ok. 140 m.kw. – parterowy z zagospodarowanym poddaszem, w skład którego wchodzi 5 pokoi, salon, kuchnia, łazienka, pomieszczenie wc, korytarz, przedpokój; nadto znajduje się w niej kotłownia, garaż; pomieszczenie gospodarcze oraz ogród z licznymi nasadzeniami i altaną; (k. 212 – 218 akt; zeznania stron; niesporne).

A. Inwestorem powyższego była **E. G.** , na rzecz której w dniu 20 czerwca 2000 roku wydana została przez Starostę (...), po uprzednim uzyskaniu przez nią w dniu 1 czerwca 2000 roku oznaczonej numerem (...) decyzji Wójta Gminy T. o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzja zatwierdzająca projekt budowlany i wydająca pozwolenie na budowę – o oznaczeniu (...). Z dnia 5 sierpnia 2002 roku pochodzi protokół odbioru ww budynku mieszkalnego; z 27 maja 2002 roku – natomiast – opinia o numerze (...) stwierdzająca prawidłowość podłączenia pieca co-gaz oraz nawiewu i wentylacji w jego kuchni i w jego kotłowni. Jego projekt pochodził z maja 2000 roku (k. 193 – 209, 263 - 267 akt; zeznania pozwanych).

-W dacie 10 października 2001 roku prawo jej własności nabył **M. S.**, który inwestycję tą zakończył – w dniu 5 sierpnia 2002 roku zawiadomił on Starostwo Powiatowe w P. o zakończeniu budowy obiektu budowlanego; co stwierdzone zostało zaświadczeniem tego Starostwa z dnia 29 sierpnia 2002 roku (k. 201 – 212 akt; zeznania pozwanych).

B. Umowę dotyczącą jej sprzedaży do ich majątku dorobkowego - pozwani **H. B.** i **B. B.** zawarli z w/ 2005 roku – i mniej więcej od tego czasu nieruchomość ta stała się ich centrum życiowym; przebywali w niej członkowie ich rodzin, w tym małoletnie dzieci. Po tym fakcie przeprowadzili oni w niej prace o charakterze mającym na celu odświeżenie pomieszczeń cyt. budynku mieszkalnego pozostające wyłącznie w kontekście z tym, że były one przez kilka lat zamieszkiwane i wyłącznie w kontekście z ich wizją architektury ich wnętrz – nie mieściły się one w kategoriach remontowych. W późniejszym czasie nie inicjowali oni takich działań (zeznania stron; zeznania świadków D. S.)

-W przebiegu ich zamieszkiwania w niej nie dochodziło do żadnych awarii – poza problemem dotyczącym armatury w łazience skutecznie przez nich usuniętym; w tym mogących generować zawilgocenia i tego następstwa w postaci pojawienia się (pleśni) zagrzybień (zeznania pozwanych; zeznania świadków D. S., L. H. (1), R. H., K. G., M. K. (1), T. K. (1); G. W., M. U.).

C. Mniej więcej w latach 2011 – 2012 postanowili oni o jej sprzedaży – w związku z tym nawiązali kontakt z, będącymi licencjonowanymi pośrednikami w obrocie nieruchomościami, J. K. oraz świadkiem **A. G.** ze sc. (...) Przed zawarciem przez nich umów o pośrednictwo w/w dokonali oczywiście jej oględzin – adekwatnie do jej wieku; stopnia jej zużycia powiązanego z korzystaniem z niej; stopnia jej standardu nie mieli do niej zastrzeżeń; stosowna oferta pojawiła się na odpowiednich stronach internetowych (zeznania pozwanych; zeznania świadków A. G., R. S., k. 23 – 27, 182 – 192, 436 – 441, 482 - 486 akt).

D. Z ofertą tą zapoznali się i zareagowali na nią powodowie **T. O.** oraz **R. O.** – konsekwencją tego był ich kontakt ze świadkiem **A. G.**, a następnie pozwanymi. Rozwijająca się na tym tle akcja doprowadziła naturalnie w pierwszej kolejności do dwukrotnych oględzin przez nich w/w nieruchomości – w tym raz w jej obecności; także w obecności świadka **M. O.**. Pozwani informowali ich w ich trakcie o wszystkich jej walorach; sposobie i czasie korzystania z niej;

prowadzonych w niej pracach technicznych – rozmowy między stronami przy tych okazjach obracały się także wokół planów powodów co do niej we wszelkim aspekcie (zeznania stron; zeznania świadków M. O., A. G.)

-Po krótkim namyśle powodowie zdecydowali o przyjęciu tej oferty – w dacie 24 czerwca 2013 roku doszło w siedzibie w/opisanej sc. do ich spotkania z pozwanymi przy uczestnictwie świadka **A. G.**, w trakcie której:

*złożyli oni oświadczenie woli zakupu nieruchomości (k. 165 – 166 akt),

*przekazali pozwanym kwotę **5.000,- zł** tytułem zadatku (k. 167 akt)

*odebrali od pozwanych dokumentację budowlaną dotyczącą wskazanego budynku mieszkalnego (k. 168 akt).

-W dniu 28 czerwca 2013 roku strony zawarły umowę jej sprzedaży, co stwierdzone zostało aktem notarialnym z tego dnia o oznaczeniu Repertorium A nr (...)sporządzonym przez notariusza **R. S.** w prowadzonej przez niego Kancelarii Notarialnej w P.. Z punktu widzenia meritum tego sporu najistotniejszymi jej postanowieniami były:

*zawarte w jej **par. 5** mówiące o...zapewnieniu przez powodów, iż m.in. jej...stan faktyczny jest im znany i nie wnoszą do niego żadnych zastrzeżeń...

*zawarte w jej **par. 6** redagujące zobowiązanie pozwanych do...jej wydania im w stanie nie gorszym, niż była im okazana wraz z wyposażeniem i ruchomościami...w terminie najpóźniej do dnia 15 września 2013 roku (k. 13 – 22 akt).

-Nastąpiło to w dniu 14 września 2013 roku – przy czynnościach z tym związanych reprezentował ich na podstawie udzielonego im przez nich pełnomocnictwa ich syn tj. świadek **M. O.**. W protokole przekazania z tego dnia – złożył on oświadczenie o znajomości jej stanu technicznego (k. 41, 169 – 170 akt; zeznania stron; zeznania świadka M. O.). Duże znaczenie miał fakt, że w tym momencie pomieszczenia w tym budynku były prawie puste, co stwarzało szanse na dostrzeżenie ewentualnych nieprawidłowości niemożliwych do stwierdzenia przy ich wyposażeniu.

-W dniu 3 lipca 2013 roku powodowie – w związku z powyższym – zawarli z ubezpieczycielem działającym pod firmą (...) umowę ubezpieczenia budynku mieszkalnego na czas 4 lipca 2013 roku – 3 lipca 2015 roku stwierdzoną polisą o numerze (...) (k. 268 – 271 akt; zeznania powodów).

E. Niedługo potem rozpoczęli oni w spornym budynku mieszkalnym prace remontowe – w ich trakcie doszło m.in. do skuwania w łazience tego budynku płytek podłogowych, skuwania płytek na jej ścianach; skuwania wewnętrznych tynków ściennych gipsowych; zerwania tapet w korytarzu oraz przyległych do niej pokojach. Ujawniło to – także - liczne zawilgocenia jego ścian zewnętrznych; skorodowanie ościeżnic drzwi wewnętrznych; nieprawidłowości w puszkach elektrycznych; nieprawidłowości w rurach miedzianych; nieprawidłowości w odprowadzaniu wód deszczowych (wszystkie 9 nieprawidłowo podłączonych rur spustowych); źle wykonaną izolację pionową na części jego ścian fundamentowych; brak izolacji pionowej na ławach fundamentowych. Wady te stanowiły wynik błędów projektowych i wykonawczych koncentrujących się:

-p.w. na izolacji poziomej i pionowej ław oraz ścian fundamentowych;

-źle wykonanej opasce wokół analizowanego budynku;

-zabrudzeniach wewnątrz puszek elektrycznych gipsem mającym właściwości korozyjne;

ale i – po ich wykryciu – na:

-braku napraw i braku konserwacji.

W kontekście z tym pozostawał fakt, że po jego objęciu powodowie nie zamieszkali i rzadko bywali w nim, a więc nie był on wietrzony generując ryzyko postępującego zawilgacania ścian z tynkami gipsowymi; nie odprowadzili wód opadowych z rur spustowych w teren nieutwardzony, w związku z czym wody opadowe spadają na opaskę wokół

niego; brnie wymienili skorodowanego zaworu dostarczającego wodę do podlewania, w związku z czym woda z niego przemieszcza się na ścianę zewnętrzną cyt. łazienki spływając pod fundament. Wady te – wobec nie wykonywania w nim przez pozwanych po jego nabyciu prac remontowych o zasięgu wymagającym demontażu ścian i posadzek – nie mogły zostać przez nich wykryte (opinia biegłego sądowego K. J.; opinia biegłego sądowego A. S.; zeznania pozwanych; zeznania świadków L. H. (2), R. H.; K. K.).

-Wykonanie prac mających na celu ich usunięcie kształtuje się co do wysokości w przedziale kwot **13.000,- zł – 30.000,- zł** (opinie biegłych sądowych A. S., K. J.; C. S. z Instytutu (...))w G.).

1.Na tym tle powodowie zlecieli świadkowi **M. K. (2)** – będącemu przynajmniej w roku 2013 członkiem (...) Okręgowej Izby (...) o numerze (...); rzeczoznawcą (...) i posiadającemu przygotowanie zawodowe do wykonywania samodzielnych funkcji projektanta oraz kierownika budowy i robót – opracowanie ekspertyzy mykologiczno – budowlanej ww budynku; powstała ona w dacie 10 października 2013 roku (k. 28 – 39, 44, 45 akt; zeznania powodów; zeznania świadków M. K. (2))

-Z wcześniejszej daty, bo z 6 października 2013 roku pochodzi – natomiast – kosztorys w/w robót o wartości **146.223.83,- zł** dochodzonej przez nich w tym postępowaniu sporządzony przez **T. S.** (k. 46 – 98 akt; zeznania powodów; zeznania świadka M. K. (2).).

-W dniu 21 października 2013 roku – pozwana odebrała dwa niepodpisane z załączonymi do nich udzielonymi przez nich ich pełnomocnikowi z tej sprawy pełnomocnictwami procesowymi w trybie **art. 91 k.c.** – pisma z dat 9 października 2013 roku wzywające ich do usunięcia wad oraz do zapłaty, przy czym w treści drugiego z nich pojawił się zapis o zamierzonym przez nich obniżeniu ceny i odstąpieniu od umowy (k. 99 – 110, 171 – 172, 226 - 230 akt; zeznania stron).

-Z 21 listopada 2013 roku – natomiast – pochodzi, tym razem podpisane przez ww, pismo wzywające ich do zapłaty cyt. kwoty (k. 11 – 116 akt; zeznania stron). Pismo to wywołało wymianę korespondencji między nimi nie prowadzącej, jednak, do osiągnięcia przez nich jakiegokolwiek porozumienia (k. 173 – 179 akt).

Naprowadzony stan faktyczny znalazł oparcie w treści:

-dokumentów z k. 13 – 22, 40, 155 - 164 (odpisy aktów notarialnych), 23 – 27, 182 – 192, 436 - 441 (oferta), 28 – 39 (odpisy opinii prywatnych), 41, 169 - 170 (protokoły przekazania), 43 – 45 (zaświadczenia), 46 – 98 (prywatny kosztorys), 101 – 116, 171 – 179, 226 - 232 (pisma powodów; korespondencja stron), 165 – 168 (oświadczenia pozwanych), 193 – 197 (faktury), 199 – 211, 263 - 267 (dokumenty dotyczące inwestycji budynku mieszkalnego), 212 – 219 (odpis księgi wieczystej), 268 – 271 (polisa ubezpieczeniowa), 482 – 483 (dokumentacja fotograficzna), 484 - 486 (oświadczenie),

-zeznań świadków: M. K. (2), A. G., K. K. z k. 281 – 282, D. S., M. K. (1), K. G., L. H. (2), R. H. z k. 301 – 302, M. U., G. W., M. O. z k. 321 – 322, T. K. (1), R. S.,

-zeznań stron z k. 444 – 445,

-opinii biegłych A. S. z k. 334 – 353, 371 – 400; K. J. z k.1074 – 1124, 1236 - 1237, C. S. z Instytutu (...) w G. z k. 496 – 556, 600 – 628, 778 – 780, 869 – 888 akt.

Analiza i ocena zgromadzonego w tej sprawie materiału dowodowego:

W jego skład weszły dokumenty i to zarówno o charakterze urzędowym, jak i o charakterze prywatnym, zeznania świadków, opinie biegłych oraz zeznania stron.

A. O dokumentach urzędowych ustawodawca wypowiada się w normie art. **244 k.p.c.** stanowiąc, że...sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie

ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone...(**par.1**), co odpowiednio stosuje się do...sporządzonych przez organizacje zawodowe, samorządowe, spółdzielcze i inne organy pozarządowe w zakresie zleconych im przez ustawę spraw z dziedziny administracji publicznej...(**par.2**) – w niniejszej sprawie były nimi orzeczenia administracyjne, odpisy aktów notarialnych, odpis księgi wieczystej oraz zaświadczenia dotyczące uprawnień posiadanych przez świadka **M. K. (2)**

-Z kolei **art. 245 k.p.c.** postanawia, że...dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała złożyła zawarte w nim oświadczenie...- objęły one pozostałe zaliczone wyżej w poczet dowodów..

Warunki zaprzeczenia ich prawdziwości określone zostały odpowiednio w normach **art. 252 k.p.c.** i **art. 253 k.p.c.** – żadna ze stron przy udziale **art. 232 k.p.c.** z tego nie skorzystała; brak też było potrzeby wszczynania takiej inicjatywy z urzędu.

B. W roli świadków wystąpili w niniejszej sprawie:

-z inicjatywy powodów: **M. K. (2), K. K., G. W., M. U.,**

-z inicjatywy pozwanych: **A. G., D. S., L. H. (1), R. H., K. G., M. K. (1), T. K. (2), R. S., M. O..**

Zastanawiając się nad wiarygodnością tego, co powiedzieli – nie można było prowadzonego z tego punktu widzenia ich badania oderwać nie tylko od ich powiązań ze stronami; ale i zawartości pozostałego zgromadzonego w tej sprawie materiału dowodowego, w szczególności w postaci dokumentów oraz opinii biegłych.

W pierwszej kolejności zwrócenia uwagi wymagało; że, w świetle ustaleń faktycznych tej sprawy, w/opisane wady – ujawnione w czasie, gdy w posiadanie spornej nieruchomości weszli powodowie – niewątpliwie w niej występowały już wtedy; gdy dysponowali nią pozwani. Dlatego też zeznania świadka **K. K.** wykonującego tam prace remontowe na zlecenie powodów – i stwierdzającego w przebiegu skuwania płytek podłogowych w łazience cyt. budynku mieszkalnego ich zaistnienie w zasadzie pozostawało poza granicami zastrzeżeń stanowiąc o uznaniu ich za wiarygodne.

-Zeznania świadka **M. K. (2)** rozpatrzyć - z rozważanej perspektywy – należało w dwu aspektach:

a. Odwoływanie się przez niego do treści ekspertyzy opracowanej przez niego na zlecenie powodów oczywiście zasługiwało na pozytywne uznanie – nie było, bowiem, tak, by podawał on występując w niniejszej sprawie dane odmienne od zawartych w niej.

b. Przeciwną ocenę zaprezentować – natomiast – należało do tej jego części, w której forsował on pogląd o istnieniu w cyt. nieruchomości wad innych poza ustalonymi w naprowadzonym stanie faktycznym. Nie znalazło to, bowiem, poparcia w żadnym fragmencie zgromadzonego w tej sprawie materiału dowodowego, w szczególności w obszarze wiadomości specjalnych wypływających z opracowanej dla potrzeb tej sprawy opinii przez biegłego sądowego **K. J.** (trzykrotnie dokonującego oględzin spornej nieruchomości). Taki sam stosunek należało przyjąć do jego stanowczych twierdzeń i ocen odnoszących się do rzekomych działań (płynna folia; dwie warstwy tapet) podejmowanych przez pozwanych mających na celu ukrycie analizowanych wad. Pomijając fakt, że nie mogli mieć oni o nich wiedzy wobec nie prowadzenia przez nich w niej prac o większym zasięgu wymagających skuwania tynków; zdzierania tapet; demontażu płytek podłogowych niezbędnych do ich ujawnienia – to nawet przy przyjęciu, że doszło do powyższego, to nieznane są źródła, dla których w/w świadek przypisał im takie intencje znikąd nie wynikające. Tym samym uznać należało je za przynajmniej za daleko idącą sugestią.

-Nie znalazło to w szczególności oparcia w zeznaniach świadków **Grzegorza Wirskiego** oraz **M. U.** – byli oni sąsiadami pozwanych bywającymi, także członkowie ich rodzin, w cyt. budynku mieszkalnym. Ich ambiwalentny stosunek do stron pozwolił na obdarzenie zaufaniem ich relacji – nie kwestionowali oni, iż jakieś prace z inicjatywy

pozwanych były w nim wykonywane; nie wypowiedali się natomiast, by miały one cel redagowany przez w/w świadka w opracowanej przez niego ekspertyzie.

-Zeznania świadka **M. O.** niewiele do tego sporu wniosły; niemniej w pełni zasługiwały na uznanie ich za odpowiadające rzeczywistości. Okoliczności związane z reprezentowaniem przez niego powodów przy przekazaniu im przez pozwanych przedmiotowej nieruchomości nie były między stronami sporne odpowiadając treści sporządzonego wówczas dokumentu. Z kolei jego partycypacja w jej oględzinach i nie dostrzeżenia przez nich w ich trakcie wad posadowionego w niej budynku mieszkalnego generalnie także nie budzi zastrzeżeń pozostając w zgodzie z twierdzeniami powodów w tej płaszczyźnie. Niemniej – istotne z punktu widzenia osi tego sporu było rozgraniczenie tego faktu z faktem możliwości dostrzeżenia niektórych; co jednoznacznie wyraził w swojej opinii biegły sądowy **K. J.**

-Świadkowie **K. G., M. K. (1), R. S., T. K. (2)** są osobami nie związanymi ze stronami – w materiale tego postępowania nie pojawił się żaden wątek mogący rodzić przypuszczenie, że istnieje po ich stronie jakakolwiek inspiracja do podawania danych na korzyść którejkolwiek z nich; by pozycja którejkolwiek z nich była im bliższa. Dlatego też z pełnym spokojem można było na nich polegać – pogląd ten wzmacniał fakt ich zgodności; także fakt wpisania się ich w pozytywnie oceniony materiał dowodowy niniejszej sprawy.

-Nie można było tego powiedzieć o świadku **D. S.** – jest to, bowiem, córka pozwanych; co nakazało odnieść się do jej słów ze znaczną dozą ostrożności. Co do niej, bowiem, od razu nasuwało się, że w kontekście z tym ich pozycja w tym postępowaniu była dla niej ważniejsza od pozycji powodów. Niemniej – sama sytuacja ich relacji nie mogła stanowić z punktu o dyskredytacji tego, co powiedziała zwłaszcza, że to ona bywała często w tej nieruchomości; miała, więc, szanse na poczynienie bezpośrednich obserwacji jej stanu. Lektura jej zeznań pozwoliła na budowę konkluzji o tym, że mówiła prawdę. Przesądziło o tym to, że ich treść nie pozostawała w sprzeczności z zeznaniami w/w świadków, którym z przyczyn podanych wyżej dano wiarę; ale i z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w przebiegu tego procesu; w tym z opinią opracowaną przez cyt. biegłego sądowego, ale i dokumentami dotyczącymi realizacji opisaną inwestycji; także zamontowanymi w spornym budynku mieszkalnym urządzeń (m.in. instalacja c.o.).

-Taki sam stosunek zaprezentować należało do – będących dobrymi i wieloletnimi znajomymi pozwanych – wiadkami **L. H. (1)** oraz **R. H.**. I ich zeznania wpisywały się w w/przedstawione ustalenia stanu faktycznego – to także, mimo konieczności podejścia do nich z dystansem, zdeterminowało powyższe.

-I wreszcie zeznania świadka **A. G.**, które także ocenić było trzeba z dużą dawką krytycyzmu – wobec jej udziału w transakcji sprzedaży zawieranej przez strony; i wobec kierowanych do niej przez powodów tekstów o jej udupieniu. Niemniej – analiza jej słów pozwoliła z całym przekonaniem uznać jej profesjonalizm; jednoznacznie przedstawiła ona okoliczności towarzyszące czynnościom związanym z przygotowaniem i zawarciem przez strony tej umowy.

C. Ocena prawdziwości zeznań stron wymagała pewnych uwag.

1. Nie budziło wątpliwości przedstawienie przez nich okoliczności, które doprowadziły do zawarcia przez nich stojącej u stóp tego postępowania umowy sprzedaży; wydania jej przedmiotu; także, w jakich doszło do ujawnienia jej wad niemożliwych do wykrycia w czasie jego oględzin.

-Nie można jednak było uznać za udowodnioną tezę co do twierdzeń powodów, jakoby nie mogli dostrzec w tych realiach innych (opinia biegłego sądowego K. J.). Nigdzie też – poza wątpliwymi zeznaniami świadka **M. K. (2)** – nie znalazły oparcia ich twierdzenia dotyczące tego, że pozwani mieli zamiar ukrycia przed nimi wad wskazanego budynku mieszkalnego.

-Pozostałe zeznania pozwanych – natomiast – zasadniczo nie odbiegały od rzeczywistości wpisując się w w/naprowadzony stan faktyczny ustalony o pozytywnie oceniony materiał dowodowy.

D. W szeregu spraw rodzi się konieczność skorzystania z – nie posiadanych przez sąd – wiadomości specjalnych; sytuację taką w treści norm **art. 278 par. 1 k.p.c.** w związku z **art. 232 k.p.c.** i w związku z **art. 6 k.c.** przewidział

ustawodawca. Powstała ona i w przebiegu niniejszej koncentrując się na dziedzinie budownictwa powszechnego – dlatego też wniosek zgłoszony przez pozwanych, a potem i przez powodów o przeprowadzenie takiego dowodu został uwzględniony.

1. W pierwszej kolejności – kierując się stopniem skomplikowania sporu stron – zdecydowano o skorzystaniu z możliwości wypływającej z **art. 290 par. 1 k.p.c.** zwracając się o jej opracowanie do Instytutu (...) w G.; opinię tą opracował **C. S.** przy akceptacji **T. Z.** Niestety – mimo trzykrotnego jej uzupełnienia; mimo przesłuchania jej autora – nie zyskała ona przymiotu przydatności dla potrzeb jego rozstrzygnięcia; nie wyjaśniła szeregu kwestii wymagających cyt. wiadomości; nie zyskała akceptacji stron; także sądu. W jej treści nie znalazły się odpowiedzi na postawione jej pytania – w/w skoncentrował się na dywagacjach dotyczących różnic między opinią, a ekspertyzą; jej zawartość była niezrozumiała; zredagowana niezrozumiałym językiem; nie przedstawiła procesu prowadzącego do zaprezentowanych w niej rozważań; uniemożliwiła prześledzenie toku jego rozumowania. Nie można było – przy tej ocenie – stracić z pola widzenia także tego, że nie przeprowadził on oględzin spornej nieruchomości czyniąc jej podstawą wyselekcjonowane z udziałem nieznanymi kryteriami zdjęcia zawarte w opinii opracowanej na zlecenie powodów przez świadka **M. K. (2)**. Wyrazem tego było obniżenie cyt. Instytutowi żądanego przez niego wynagrodzenia za jej sporządzenie.

2. W tak ukształtowanej sytuacji do celu tego zaangażowano biegłego sądowego o powyższej specjalności – **K. J.** Opracowana przez niego opinia w sensie źródłowym znalazła wsparcie nie tylko w lekturze przedstawionych mu akt tej sprawy; ale i w przeprowadzonych przez niego trzykrotnie z udziałem stron oględzinach omawianego budynku. Okazała się ona przydatną dla potrzeb rozstrzygnięcia ich sporu – i to z następującą argumentacją:

W pierwszej kolejności zaznaczenia wymagało, że odpowiadała ona kryteriom decydującym o jej zastosowaniu i przydatności dla rozważanego przypadku. W pełni odpowiadała na postawioną jej tezę i wszystkie rodzące się w związku z tym pytania – opisane zostały w niej metody zastosowanych badań i inne podstawy prowadzące do wyprowadzonych w niej konkluzji; a proces dochodzenia do nich w żadnej mierze nie naruszył zasad logiki. Odrzuceniu podległa wyłącznie ta jej część, w której jej autor wypowiadał się o odpowiedzialności z rozpatrywanego w tym postępowaniu tytułu.

-Jej uzupełnienie w trybie **art. 286 k.p.c.** wiązało się z pewnymi niejasnościami i wątpliwościami nakierowanymi na jej treść przez strony – w reakcji na to bliżej sprecyzował i wyjaśnił on zaprezentowane w niej konkluzje; nastąpiło to w tak jasny sposób, że wnioskiwane przez powodów opracowanie nowej przez innego biegłego lub przesłuchiwanie go na rozprawie nie było konieczne.

-Poza granicami zastrzeżeń pozostawały także jego kompetencje – jest on wieloletnim biegłym sądowym o bogatym doświadczeniu w jego dziedzinie. Trzeba też było zauważyć, że specyfika takiego dowodu wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii podlega kontroli sądu, nie posiadającego wiadomości specjalnych, i to w istocie z punktu widzenia jej zgodności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej - takie kryteria są wystarczające dla uznania pozytywnego stosunku do niej (por. wyrok SN z 7 kwietnia 2005 roku, II CK 572/04; LEX nr 151650). Skoro, więc, opracowana, jak zaznaczono, odpowiada postawionej jej tezie; jest zupełna, jasna i przekonująca – to nie rodzi się ewentualna potrzeba prowadzenia dowodu z kolejnej. W szczególności podstawą tego nie może być samo niezadowolenie strony z jej wyniku; a tak było w realiach tego sporu. (por. wyrok SN z 21 listopada 1974 roku, II CR 638/74, OSP 1975/5/108; postanowienie SN z 3 września 2008 roku, I UK 91/08; LEX nr 785520).

Ww nie był przesłuchany - w związku z nią - na rozprawie; za czym przemówiło szereg okoliczności:

-Został on zobowiązany do ustosunkowania się do argumentów zgłoszonych do niej przez strony, a więc miały one możliwość wyrażenia swojego poglądu w płaszczyźnie jej ustaleń. W tych okolicznościach – przy braku wykazania przez powodów przekonującej motywacji tego konieczności – prowadziłyby to tylko do przedłużenia niniejszego postępowania. To do sądu należy decyzja, jaka powinna być forma reakcji biegłego na wątpliwości stron – a więc

czy zasadne jest jego przesłuchiwanie na rozprawie czy wystarczającym będzie udzielenie przez niego pisemnej odpowiedzi w tej płaszczyźnie.

-Nie jest już obowiązujący kiedyś w takich realiach pogląd, jakoby nie wzywanie biegłego na rozprawę stanowiło o naruszeniu zasady bezpośredniości. Dotyczyło to bowiem wcześniejszego orzecznictwa lat 60 – ych i 70 – ych XX wieku – wszak już w wyroku z 17 grudnia 1999 roku (II UKN 273/99, OSNAPiUS 2001, nr 8, p. 284) Sąd Najwyższy stwierdził, że dokonanie czynności sformułowanych w normie **art. 286 k.p.c.** pozostawione jest uznaniu sądu. Także w literaturze (por. Komentarz. Kodeks Postępowania Cywilnego, Postępowanie rozpoznawcze. Pod red. T. Erecińskiego, Lexis Nexis. Warszawa 2012, s. 1196) uznano, że norma **art. 286 k.p.c.** mieści się w obszarze przede wszystkim jego uprawnień. Poparciem tego jest zapatrywanie, że wielokrotnie wystarczające jest sporządzenie i złożenie opinii uzupełniającej wyłącznie w formie pisemnej (por. Kodeks Postępowania Cywilnego pod red. M. Manowskiej, LexisNexis, Warszawa 2001, s. 561). W tym świetle przyjąć należało, że - mając na względzie wykładnię przepisów **art. 286 k.p.c.**, **art. 6 k.p.c.** i **art. 278 par. 1 k.p.c.** - wolą ustawodawcy było pozostawienie sądowi możliwości zażądania wyjaśnień w formie ustnej, co determinuje użycie w przywołanym przepisie słowa może wytrącającego po jego stronie taki imperatyw działania. Wpływ na to miał również fakt, że – o czym niżej – analizowaną opinię oceniono jako pozbawioną niejasności, wewnętrznych sprzeczności; nie była też ona niepełna; jej wnioski nie były nielogiczne bądź nasuwające wątpliwości. Jej pisemne uzupełnienie nie stanowiło o eliminacji mankamentów opinii zasadniczej, ile rozwiewało zastrzeżenia zredagowane do niej przez powoda czyniąc je niezasadnymi. Dodatkowo należy wskazać, że na gruncie regulacji postępowania cywilnego, do sądu należy podejmowanie ostatecznych decyzji o przeprowadzeniu dowodu i jego zakresie – i to w konkretnych okolicznościach danej sprawy przy dbałości o sprawność postępowania.

-Nie można było stracić z pola uwagi też tego, że zarzuty powodów do niej miały wyłącznie charakter polemiczny powołując się na bliżej nie określone kwestie odnoszące się do ogólnych poglądów opartych na przypuszczeniach i subiektywnej innej ich ocenie.

Tymczasem to biegli decydują o zastosowanej przez nich w realizowanej opinii metodzie; posłużeniu się danymi materiałami; dodać trzeba, że działają oni w oparciu o przedstawione im dokumenty i własną wiedzę oraz doświadczenie. Ich zadaniem – prócz ww kwestii – jest jednoznaczne, przekonujące zobrazowanie i uzasadnienie przyjętych w niej wniosków oraz drogi prowadzącej do ich zbudowania i wyprowadzenia.

3. W niniejszej sprawie znalazła się także opinia sporządzona przez biegłego sądowego **A. S.** na zlecenie Sądu Rejonowego (...) w P. (sygn. akt IX Co (...)) z teza dotycząca... wartości nieruchomości ze stwierdzonymi wadami wg stanu i cen bieżących oraz wartości nieruchomości wolnej od wad... Nie mogła mieć ona zastosowania w niniejszej sprawie z dwu przyczyn:

*w/w biegły jest wyłącznie rzeczoznawcą majątkowym; w jego dziedzinie nie mieści się, więc, ustalanie wad czy wycena prac niezbędnych do ich usunięcia, skoro zastrzeżone jest to dla dziedziny budownictwa;

*powodowie w ich pozwie wszczynającym niniejsze postępowanie żądali naprawienia szkody – do momentu zamknięcia rozprawy nie podali jego podstawy prawnej; trudno, więc, było ustalić kontekst między ich żądaniem, a tezą postawiona tej opinii.

Zważeniu podległo, co następuje:

Powództwo powodów nie zasługiwało na uwzględnienie zarówno z punktu widzenia formalnego, jak i z punktu widzenia merytorycznego – tezę taką uznać należało za udowodnioną w świetle zgromadzonego w tej sprawie i zanalizowanego materiału dowodowego; podanych unormowań prawnych i przedstawionego rozumowania.

A. W myśl treści **art. 535 k.c.** ...przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę... - jest to, więc, umowa o charakterze konsensualnym, odpłatnym, dwustronnie zobowiązującym i wzajemnym; w przypadku rzeczy

oznaczonych co do tożsamości wywołuje skutek rozporządzający (**art. 155 k.c.**). jej przedmiotem jest przeniesienie przez sprzedawcę na rzecz kupującego własności rzeczy – nieruchomości i rzeczy ruchomych. Jej elementami są wychodzące sobie naprzeciw obowiązki kupującego i sprzedającego; podstawowym obowiązkiem kupującego jest zapłata świadczenia pieniężnego oraz zobowiązanie się do odebrania nabywanej rzeczy, a sprzedającego wydanie mu jej i przeniesienie na jego rzecz jego prawa własności.

-Analiza umowy zawartej przez powodów z pozwanymi, a dotycząca w/opisanej nieruchomości nie stwarza żadnych wątpliwości co do tego, że zmieściła się w tym pojęciu – skoro pozwani wydali ją powodom i przenieśli na ich rzecz do ich wspólności majątkowej małżeńskiej jej prawo własności; powodowie – zaś – odebrali ją (za pośrednictwem swojego syna – świadka M. O.) i uiścili na ich rzecz umówioną przez nich cenę. Do jej zaistnienia doszło w dacie 18 czerwca 2013 roku.

W tym też czasie obowiązywały przepisy kodeksu cywilnego sprzed jego nowelizacji obowiązującej od 25 grudnia 2014 roku. (ustawa z 30 maja 2014 roku – DU z 2014 roku, p. 827).

1. Zgodnie z treścią normy **art. 556 k.c.**...sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wady zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma włościwości, których istnieniu sprzedający zapewnił kupującego....- jest to rękojmia za wady fizyczne.

-Instytucja ta reguluje szczególną odpowiedzialność za jakość świadczenia – wystąpienie w/w wad w istocie, więc, stanowi o nienależytym jego wykonaniu. Dostarczona, bowiem, przez sprzedawcę rzecz winna, w świetle powyższego, odpowiadać treści umowy – a wada niejako tkwić w jej wnętrzu, a nie w związku z jej używaniem. Tym samym podstawowym elementem ustalenia w kontekście z tym jest jej wartość (kryterium handlowe) i jej użyteczność (kryterium użytkowe dotyczące korzystania z rzeczy). Są to obiektywne kryteria racjonalnego i przeciętnego kupującego; przy czym zaznaczenia wymaga, że obojętny z tego punktu widzenia jest fakt czy sprzedawca o tym wiedział czy nie (por. wyrok SN z dnia 9 marca 2009 roku, I CSK 147/05; niepubl.).

2. Zwolnienie od powyższej odpowiedzialności przewiduje norma **art. 557par. 1 k.c.** mówiąca o tym, że...sprzedawca jest od niej zwolniony, jeśli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawierania umowy...

-Ekspozycji wymaga – co w rozważanych realiach miało duże znaczenie – że dla skorzystania z powyższego nie jest wystarczające, że kupujący mógł przy dołożeniu należytej staranności wadę zauważyć; skoro sprzedawca odpowiada także za wady jawne, jeśli nie były mu znane. Niemniej – przy sprzedaży rzeczy używanej nie można unikać oceny czy wadliwość ta wiąże się z normalną czy przekraczającą taki stopień jej eksploatacją – niemniej i w takim przypadku konieczne jest wykazania przez niego, iż kupujący znał zakres tego zużycia (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 26 stycznia 1994 roku; I ACr 640/94, Wok. 1994, nr 11, s.48).

3. Sprzedawca – po myśli normy **art. 559 k.c.** - nie odpowiada także z powyższego tytułu...za wady fizyczne, które powstały po przejściu niebezpieczeństwa na kupującego, chyba, że wady wynikły z przyczyny tkwiącej poprzednio w przedmiocie sprzedaży...

-Ogólna zasada przejścia niebezpieczeństwa na kupującego wynika z normy **art. 548 k.c.** – a więc z chwilą wydania rzeczy sprzedanej, co nie musi być, jak w niniejszej sprawie, tożsame z chwilą przeniesienia prawa jej własności; dotyczy ona także rozważanego systemu odpowiedzialności opartego o rękojmię za wady fizyczne. Trudno zaakceptować, bowiem, obciążenie nią sprzedawcy za okoliczności, na które nie ma wpływu – w szczególności chodzi tu o sytuację, gdy wydanie rzeczy nastąpiło w stanie wolnym od wad, a wady powstały później. Powyższa norma reguluje jednak nie tylko odpowiedzialność za tzw. wady ukryte, które istnieją i ujawniają się z opóźnieniem, ale i za powstałe po przejściu tego ryzyka na kupującego, jeśli ich wystąpienie jest skutkiem takich jej cech, które w niej tkwiły przed tym momentem.

Zastosowanie powyższego do stanu faktycznego tej sprawy – jednoznacznie doprowadziło do konkluzji przyjęcia istnienia po stronie pozwanych odpowiedzialności za wady opisanego budynku mieszkalnego opartej na tej podstawie. Przemówiły za tym okoliczności:

*Poza kwestią pozostawało, że wydanie przez nich powodom spornej nieruchomości nastąpić miało w umówionym przez nich terminie w stanie nie gorszym od tego, w jakim była w chwili zawierania przez nich umowy jej sprzedaży. Poza kwestią pozostawało też, że zamiarem kupujących było zamieszkanie w niej i ustanowienie w niej ich centrum życiowego; w tym rodzinnego. W kontekście z tym nie budziło wątpliwości, że – posiadanie przez nią w/opisanych wad obniżało jej wartość zarówno handlową, jak i użytkową. W następstwie tego, bowiem jej cena była niższa od zapłaconej przez nich pozwany; także jej standardy techniczne wymagały rewitalizacji.

*Dowodowy materiał zgromadzony w tej sprawie nie dał pozytywnej odpowiedzi na to, by powodowie wykazali, iż pozwani mieli o nich wiedzę – niczego w tym aspekcie nie mógł zmienić pogląd wyrażony przez występującego w niej biegłego sądowego **K. J.**, że niektóre z nich mogli zauważyć (np. grubość warstwy ocieplającej - styropianu). Niczego nie mógł zmienić także fakt ujawnionej im przez pozwanych wiedzy o czasie i sposobie jej użytkowania, skoro wady te nie stanowiły tego następstwa; a konsekwencję błędnego wykonawstwa czy błędnego projektu tej inwestycji.

*W powyższe wpisał się fakt, że przyczyna ich powstania tkwiła w powyższym, a więc przed przejściem na nich cyt. niebezpieczeństwa.

B. W myśl ówczesnie obowiązującej treści **art. 560 par. 1 k.c.**...jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny...przy czym pierwsze z tych żądań doznaje ograniczenia, gdy sprzedawca wymieni rzecz wadliwą na wolną od wad albo niezwłocznie je usunie...Wybór tego, jakie uprawnienie przewidziane tą normą prawną realizować będzie kupujący należy wyłącznie od niego.

-Odstąpienie od umowy prowadzi do zniweczenia jej skutków – skorzystanie z tego wymaga złożenia przez kupującego oświadczenia woli sprzedawcy; co nie musi pozostawać w relacji z zawiadomieniem go o ewentualnej wadzie. Jednocześnie w piśmiennictwie wyraźnie akcentuje się, że nie może zastąpić go samo wezwanie do zwrotu ceny czy sam pozew o jej zwrot (por. np. Czesława Żuławska, {w: } Komentarz do KC. Księga III, t. II, warszawa 2005, s. 60). Kontruprawnieniem sprzedawcy jest wymiana na rzecz wolną od wad albo niezwłocznie jej usunięcie – czyli w krótkim czasie wyznaczonym przez okoliczności danego przypadku (por. wyrok SN z 10 stycznia 2002 roku, II CKN 564/99, OSP 2002 nr 11 p.144).

-Żądanie obniżenia ceny – natomiast – pociąga za sobą podstawowy skutek w postaci obowiązku sprzedawcy niezwłocznego zwrotu odpowiedniej części uzyskanej tytułem ceny kwoty. Stanowi ono roszczenie kupującego o charakterze wielokrotnym adekwatnie do ujawniania się wad (por. uchwała SN z 5 lipca 2000 roku, III CZP 39/02, MoP 2004, nr 1, s. 35).

1. W treści również ówczesnie obowiązującej normy **art. 563 k.c.** określone zostały terminy reklamacyjne – z jego par. 1 jednoznacznie wynikała...utrata uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli kupujący nie zawiadomi o niej sprzedawcy w ciągu miesiąca od jej wykrycia...Norma ta mówi o tzw. akcie staranności dotyczącym zawiadomienia sprzedawcy o wadzie – wskazany termin miesięczny jest terminem zawitym, którego niedochowanie stanowi o powyższych konsekwencjach.

-Przepis ten redaguje, że zachowanie powyższego terminu w przypadku listu poleconego (**par. 3** przywołanego przepisu) zachowany jest także wtedy, gdy wysłany z jego zachowaniem dojdzie do sprzedawcy po jego upływie – w innym przypadku zgodnie z **art. 61 k.c.** oświadczenie to winno dojść do niego przed jego upływem (por. wyrok SN z dnia 28 sierpnia 1982 roku, III CRN 135/82, niepubl.).

Lektura i analiza materiału dowodowego zebranego w przebiegu tego postępowania nie pozwoliła na uznanie tego, by powodowie uczynili temu zadość.

-Poza granicami zastrzeżeń pozostawało, że o istnieniu wadliwości wskazanego budynku wiedzę powzięli najpóźniej w dacie 9 października 2013 roku.

-Pozwani powoływali się w jego toku – w kontekście z powyższym - na treść ich pism skierowanych do pozwanych z dat 9 października 2013 roku i 21 listopada 2013 roku. Ich poglądu co do zrealizowania w ten sposób powyższych wymogów nie można było podzielić z następujących przyczyn:

*Lektura ich treści w żadnym momencie nie wskazała na złożenie przez nich oświadczeń określonych w treści **art. 560 par. 1 k.c.**, a jedynie zapowiedź skorzystania z nich.

*Pisma te dotarły do nich bez podpisu – pozbawione były, więc, skuteczności.

*Załączone do nich pełnomocnictwa dla ich pełnomocnika w niniejszej sprawie udzielone zostały w trybie **art. 91 k.c.**, a więc uprawniały go wyłącznie do podejmowania czynności procesowych: w odniesieniu do powoda w sprawie o zapłatę, a w odniesieniu do powódki do prowadzenia sprawy o odszkodowanie....Tym samym też nie mogły posiadać przymiotu skuteczności.

*Dopiero w treści pisma z dnia 21 listopada 2013 roku – złożone z udziałem tych samych pełnomocnictw - pojawia się stwierdzenie z tytułu roszczenia o obniżenie ceny nieruchomości, co nie jest równoznaczne z powyższym.

2.Konsekwencje przewidziane **art. 563 k.c.** nie następują w sytuacji podstępnego zatajenia wady – tj. sytuacji zredagowanej w **art. 564 k.c.**; zarzut ten pod adresem pozwanych powodowie podnosili w niniejszej sprawie.

-Podstępne działanie sprzedawcy polegające na zatajeniu wady pozostawać musi w związku z jego umyślnością mającą na celu jej ukrycie przed kupującym. W pojęciu tym mieści się także sytuacja nie poinformowania go o niej – mimo posiadanej wiedzy.

-Taki sam skutek wywołuje udzielenie przez sprzedawcę kupującemu zapewnienia, że wady nie istnieją; przy czym w takim przypadku odpada konieczność działania j.w. tj. w warunkach umyślności czy wiedzy o jej istnieniu.

Badanie całości materiału tej sprawy nie dało podstaw do uznania, by w relacji z powodami na tle zawieranej przez nich umowy sprzedaży spornej nieruchomości powodowie tak postąpili. Jedynym momentem sugerującym to były wypowiedzi świadka **M. K. (2)** i opracowana przez niego na zlecenie powodów opinia. Przyczyny, dla których nie uznano tego za wiarygodne przedstawione zostały w wyższej partii tego uzasadnienia – nie ma więc potrzeby powtarzania w tym miejscu tych argumentów. Znikąd, także z zapisów zawartej przez nich umowy sprzedaży spornej nieruchomości, nie wynikało, by ze strony pozwanych wypłynęło cyt. zapewnienie.

W tak zarysowanych okolicznościach – zastosowanie musiało mieć unormowanie z **art. 563 k.c.**

B. Rozważając odpowiedzialność pozwanych wobec powodów na kanwie odszkodowania należało poczynić poniższe uwagi.

1.Kupujący – naprawienia ewentualnie poniesionej przez niego szkody domagać się może na zasadach określonych w **art. 566 k.c.** Możliwość ta jednak uzależniona jest od uprzedniego złożenia przez niego sprzedawcy oświadczenia woli o odstąpieniu od zawartej przez nich umowy sprzedaży albo żądania obniżenia ceny. Wyżej wykazano, że powodowie nie uczynili tego skutecznie – tym samym droga ta nich okazała się dla nich otwartą.

2. Nieskorzystanie, jednak, przez kupującego z uprawnień z tytułu rękojmi nie zamyka mu natomiast drogi do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych (por. wyrok SN z dnia 25 sierpnia 2004 roku, IV CK 601/03, MoP 2004, nr 18; wyrok SA w Krakowie z 24 czerwca 1992 roku, I ACr 197/92, OSA w Krakowie).

-Odpowiedzialność taką przewiduje **art. 471 k.c.** mówiący, że...dłużnik zobowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania...(odpowiedzialność kontraktowa). Jej przesłankami są a. szkoda; b. nienależyte lub niewykonanie zobowiązania c. należyta staranność.

*Nie można – w świetle powyższego – dyskutować z tym, że powodowie z racji opisanych wad spornego budynku mieszkalnego ponieśli szkodę zarówno (jak wyżej napisano) handlową, jak i użytkową.

*Równie oczywiste jest (o czym też była mowa wyżej), że zawarcie umowy sprzedaży rzeczy obciążonej wadą stanowi o nienależytym wykonaniu zobowiązania.

*Normy **art. 354 k.c.** oraz **art. 355 par. 1 k.c.** obligują dłużnika przy wykonywaniu zobowiązania do zachowania należytej staranności. Jego działanie bądź zaniechanie bez niej stanowi o tym, iż nabiera ono charakteru bezprawności. Jej pojęcie obejmuje określony sposób postępowania mający doprowadzić do spełnienia świadczenia; pewien model; wzorzec złożony z reguł powinności. Chodzi tu o działania oceniane pozytywnie – powszechnie uznawane za prawidłowe w danej sytuacji bez względu na indywidualne cechy dłużnika, jego warunki i cechy osobiste. Oczywiście badanie takie odnosić musi się zawsze do konkretnej sytuacji (por. E. Gniewek, {w: }KC. Komentarz, wyd. 3 Warszawa 2008). Przenosząc, więc, te uwagi na kanwę zachowań pozwanych w ramach analizowanej w tym sporze umowy – spokojnie można było zbudować przekonanie o tym, że jej dochowali; i że nie odbiegały one od standardowych w takich realiach; że powodowie w myśl reguły dowodowej z **art. 6 k.c.** ciężaru tego dowodu nie udźwignęli. Skorzystali oni, bowiem, z pośrednictwa licencjonowanych agentów nieruchomości; umożliwili powodom dwukrotne oględziny przedmiotu tej umowy; wręczyli im dokumentację jego dotyczącą; nie uchybili żadnemu z umówionych przez nich terminów; nie zapewniali ich o braku w nim wad. Dlatego też – brak zaistnienia tej przesłanki nakazał ich uwolnienie od w/w odpowiedzialności.

(punkt **I** wydanego w tej sprawie wyroku)

Koszty niniejszego postępowania:

Objęły one opłatę sądową (**1.828,-zł**); wydatki na przeprowadzone w niniejszej sprawie dowody z opinii biegłych (**7.010.70, zł**) oraz koszt procesowego zastępstwa stron (**3.600,- zł**) – zgodnie z wynikiem tego sporu obciążono nimi w całości powodów. Prawnym wsparciem rozstrzygnięcia o nich były normy **art. 108 par. 1 k.p.c.**; **art. 98 par. 1** i **par. 3 k.p.c.**; ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nie opłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu oraz rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Nie uwzględniono – natomiast – wniosku pozwanych o zwrot przez powodów na ich rzecz wydatku na opracowaną na ich zlecenie ekspertyzę; nie mieściło się to, bowiem, zarówno w regulacji **par. 2**, jak i **par.3 art. 98 k.p.c.** Nie był to niezbędny koszt do ich celowej obrony. Powstała ona w trakcie trwania tego postępowania; na etapie przeprowadzania dowodu z opinii i korzystania z wiadomości specjalnych – mieli, więc, szanse zamiast powyższego składać adekwatne wnioski.

(-)Zofia Lehmann

Z. Notować

-odpis wyroku z uzasadnieniem proszę doręczyć pełn. stron

-proszę przedłożyć za 14 dni

Pn. dn.29 kwietnia 2018 Z. lehmann

