

Sygn. akt I ACa 529/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 października 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Danuta Jezierska
Sędziowie:	SSA Ryszard Iwankiewicz SSA Mirosława Gołuńska (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2012 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa S. S. (1) i A. S. (1)

przeciwko I. G.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 14 czerwca 2012 r., sygn. akt I C 986/08

I. oddala apelację,

II. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSA Ryszard Iwankiewicz SSA Danuta Jezierska SSA Mirosława Gołuńska

Sygn. akt I ACa 529/12

UZASADNIENIE

W dniu 3 grudnia 2008 r. A. S. (1) i S. S. (1) wnieśli pozew przeciwko D. G. domagając się zasądzenia kwoty 252.772,64 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 29 listopada 2008 r. oraz z kosztami procesu .

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 14 czerwca 2012 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo oraz zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd powyższe rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach i wnioskach:

19 października 2007 r. D. G. sprzedała A. S. (1) i S. S. (1) nieruchomość położoną w P. przy ul. (...) i ul. (...), zabudowaną budynkiem mieszkalnym, położonym na działce nr (...). Cenę przedmiotu umowy strony ustaliły na 1.150.000 zł. Sprzedająca zobowiązała się, że wydanie przedmiotowej nieruchomości nastąpi do dnia 30 listopada 2007 r. W § 5 umowy pozwana oświadczyła, że budynki znajdujące się na działce nr (...) wybudowane są zgodnie z obowiązującymi przepisami i sztuką budowlaną oraz, że dopełniła wszelkich obowiązków, wynikających z obowiązujących przepisów prawa. Przekazanie nieruchomości powodom nastąpiło ostatecznie w dniu 3 grudnia 2007 r. Pomimo wielokrotnych oględzin przed kupnem domu A. S. (1) i S. S. (1) nie mieli żadnych uwag i zastrzeżeń co do jego stanu technicznego. W chwili oglądania budynku przez powodów oraz w czasie zawarcia umowy sprzedaży nie występowało w domu zawilgocenie.

D. G. nabyła z mężem P. K. wyżej opisaną nieruchomość w dniu 20 stycznia 1999 r. w stanie surowym zamkniętym. Budynek zrealizowany został na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę z dnia 3 października 1994 r. i decyzji o przeniesieniu danego pozwolenia z dnia 25 sierpnia 1999 r. oraz decyzji z dnia 3 października 2001 r., zmieniającej decyzję o pozwoleniu na budowę, wydanych przez Urząd Gminy P.. Budowa budynku została zakończona przez pozwaną w kwietniu 2001 r. W pomieszczeniach piwnicznych wybudowano saunę z dodatkową łazienką i siłownią oraz urządzono biuro firmy. Budowa została wykonana zgodnie z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami prawa. W czasie użytkowania przez pozwaną budynku mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) nie było problemów z wilgocią.

Tak więc ustalił Sąd, że budynek położony przy ul. (...) w P. realizowany był w oparciu o projekt budowlany opracowany w 1994 r. i z materiałów stosowanych w tamtym czasie jak również w technologii z pierwszej połowy lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku. W zakresie połaci dachowej zaprojektowano pokrycie blachą typu (...) na łatach co 50 cm. Ocieplenie połaci dachowej zaprojektowano z wełny mineralnej o grubości 15 cm. Zaprojektowano i wykonano izolację przeciwwilgociową. Izolacja termiczna ścian piwnic została wykonana prawidłowo. Dodatkowo wykonano izolację ścian piwnic w systemie(...). Sąd Okręgowy ustalił, że ubytki w izolacji pionowej są wynikiem odkopywania fragmentów budynku i naruszeniu izolacji przez stronę powodową. Powodowie dokonali naruszenia izolacji pionowej i poziomej ścian piwnicznych - wykonując otwór w ścianie piwnicznej do łąw fundamentowych oraz naruszenia drenażu opaskowego ułożonego poniżej poziomu górnego łąw fundamentowych budynku, a pozostawienie budynku w takim stanie powoduje postępowanie jego degradacji. Projekt budowlany domu mieszkalnego jednorodzinny nie precyzował na jakiej głębokości znajduje się woda gruntowa. Dla budynków jednorodzinnych, w stanie prawnym na 1994 r. nie było obowiązku przeprowadzenia badań geologicznych w zakresie poziomu wód gruntowych. Projektanci posługiwali się mapami geologicznymi archiwalnymi, znajdującymi się w Urzędzie Wojewódzkim. Kierownik budowy w trakcie wykonywania prac budowlanych ustalił poziom wody gruntowej na poziomie 1,7 m poniżej terenu, jednakże nie podano rzędnej terenu, od którego wykonano pomiar. Również ustalenie rzędnej poziomu posadzki piwnic nie zostało określone w oparciu o pomiar geodezyjny. Grunty pod przedmiotową nieruchomość są spoiste i trudno przepuszczalne wodę, z przewarstwieniami piasku, w którym występują sączenia.

Podał Sąd, że na rzeczonej nieruchomości, dla potrzeb odprowadzenia wód deszczowych, jak również z ewentualnych sączeń międzywarstwowych, lokalnych, wykonany został drenaż opaskowy wokół budynku. Drenaż opaskowy został połączony z siecią odprowadzającą wody deszczowe z budynku mieszkalnego do zbiornika usytuowanego w głębi działki nr (...). Sąd Okręgowy ocenił, że zastosowanie drenażu opaskowego przez pozwaną było rozwiązaniem prawidłowym, powszechnie stosowanym i wynikającym z przepisów prawa budowlanego.

W dniach 9-10 kwietnia 2008 r., podczas intensywnych opadów mokrego śniegu i roztopów, doszło do zalania pomieszczeń piwnicznych w budynku, co skutkowało pojawieniem się zagrzybienia na ścianach. W tych dniach

budynek pozbawiony był energii elektrycznej z powodu gigantycznej awarii sieci elektroenergetycznej. W tym czasie nie pracowała pompa odprowadzająca nadmiar wód deszczowych i wód z drenażu opaskowego do zbiornika. Wówczas doszło do podniesienia się wody w zbiorniku oraz do podniesienia się wody nad drenażem opaskowym. Poprzez brak odprowadzenia wody deszczowej i wody z drenażu - drenaż nie działał, powodując zalewanie piwnic powodów. Przyczyną zalania w kwietniu 2008 r. pomieszczeń piwnicznych powodów było nie odpompowanie wody ze studni zbiorczej. Natomiast pompa nie działała, gdyż nie było prądu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że S. S. (1) - jako nabywca przedmiotowej nieruchomości został przez pozwaną poinformowany o zasadach funkcjonowania drenażu opaskowego, o zainstalowanej pompie do odprowadzania wód deszczowych i wód z drenażu opaskowego. W ocenie Sądu w trakcie silnych opadów powodowie jako właściciele nieruchomości, nie dochowali należytej staranności w zakresie zabezpieczenia budynku przed zalaniem wodami opadowymi i wodami z drenażu opaskowego. Woda ze zbiorników drenażowych nie była odprowadzana, były wypełnione.

W czasie badań geotechnicznych gruntu, na którym znajduje się przedmiotowy budynek stwierdzono obecność wody gruntowej, która najczęściej występowała w postaci zwierciadła swobodnego, a tylko w piaskach przykrytych gruntami spoistymi - pod napięciem hydrostatycznym. Jej zwierciadło stabilizowało się w okresie badań na głębokości od 1,38 m do 2,33 m, czyli na rzędnych 60,24 - 60,45 m n.p.m. Najwyższy poziom wody gruntowej w jednym z dokonanych przez specjalistę otworów, był wynikiem podciągania kapilarnego gruntów pyłowych. Podczas prowadzenia prac polowych - 8 i 23 września 2011 r. - poziom wody gruntowej znajdował się w obrębie fundamentów budynku, których głębokość posadowienia wynosiła 60,09 m n.p.m.

Obserwację wód gruntowych prowadzono w okresie średnich stanów. Amplituda wahań zwierciadła wody gruntowej mogła wynosić 0,5 m. Naturalnym kierunkiem odpływu wód gruntowych jest kierunek zachodni (zgodnie ze spadkiem terenu). Na warunki wodne w podłożu decydujący wpływ ma budowa litologiczna. Wiercenia wykazały, że zalegają tu twory o zróżnicowanej wodoprzepuszczalności. Położone wokół ścian budynku nasypy, przeważnie zbudowane są z piasków drobnych z domieszką humusu i gruzu, znajdują się w stanie luźnym, a pod nasypami dominują piaski grube. Na spodzie wykopu występowały grunty wodoprzepuszczalne, była to strefa przepuszczalnych piasków. Fundamenty budynku mieszkalnego posadowiono w strefie zalegania wody gruntowej. Zwiększona suma opadów wpłynęła na podniesienie się poziomu zwierciadła wody gruntowej. Obecnie nie stwierdza się przecieków z dachu do pomieszczeń mieszkalnych. Sąd Okręgowy ocenił, że zalanie piwnic w kwietniu 2008 r. miało charakter zdarzenia losowego. Po zgłoszonym w kwietniu 2008 r. zalaniu, nie miały miejsca kolejne zalania piwnic. Stan przebarwień i skorodowań tynku w pomieszczeniach piwnic - na chwilę sporządzenia opinii uzupełniającej w lutym 2011 r. - był dokładnie taki sam, jak w chwili zalania piwnic w kwietniu 2008 r. i taki sam jak na dzień oględzin budynku w dniu 27 kwietnia 2012 roku. W pomieszczeniu z wejściem od ogrodu, urządzonym przez powodów w czasie procesu, brak śladów obecności wody w dniu 27 kwietnia 2012 roku i w okresach wcześniejszych. Nie włączenie pompy powoduje podnoszenie się poziomu wód gruntowych, jednakże nie dochodzi do wlewania się wody do nowo urządzonego pomieszczenia.

Ustalił Sąd, że na obu słupach przy wejściu do budynku występują spękania, które również są widoczne na wyprawie tynkarskiej żywicznej - epoksydowej i cokole budynku. Ich powstanie nastąpiło na skutek podniesienia się poziomu wody gruntowej i następnie jego obniżenia. Nastąpiła okresowa utrata nośności gruntu na skutek nadmiaru wody, rozmoczenia gruntu. Bieżące nie odprowadzenie wód deszczowych i wód z drenażu opaskowego powoduje nadmierne nasączenie gruntu, jego rozmoknięcie i osiadanie elementów zewnętrznych budynku.

W dniu 25 kwietnia 2008 r. powodowie powiadomili pozwaną o ujawnionych wadach w budynku mieszkalnym. Zlecieli nadto rzeczoznawcy wykonanie ekspertyzy w zakresie stanu technicznego budynku oraz niezbędnych robót w celu usunięcia występujących wad budynku, który to koszt wykonania niezbędnych robót budowlanych w celu usunięcia wad budynku powodowie ustalił na wartość 252.772,64 zł.

Pismem z dnia 14 listopada 2008 r. r. małż. S. wezwali I. G. do zapłaty kwoty 228.498,90 zł z tytułu wad nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) obniżających jej wartość w terminie do dnia 28 listopada 2008 r. pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Wezwanie pozostało bezskuteczne.

Po dokonaniu powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że powództwo oparte na przepisie art. 556 § 1 k.c. nie zasługuje na uwzględnienie.

Przypominając stan prawny podał Sąd, że stosownie do treści 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). Sąd zwrócił uwagę, że odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy nie zależy od poniesienia przez kupującego szkody, ale od wykazania, że wada spowodowała zmniejszenie wartości lub użyteczności rzeczy, a ciężar tego wykazania spoczywa na kupującym (art. 6 k.c.). Odnosząc się do wady fizycznej rzeczy sprzedanej Sąd wyjaśnił, że może ona polegać na takiej cesze (lub braku cechy) rzeczy, która wywołuje: zmniejszenie wartości rzeczy ze względu na cel oznaczony w umowie - jeśli strony wyraźnie go wskazały, zmniejszenie wartości rzeczy ze względu na cel wynikający z okoliczności, jeśli celu nie wskazano w umowie, zmniejszenie wartości rzeczy ze względu na cel wynikający ze zwyczajnego przeznaczenia rzeczy, zmniejszenie użyteczności rzeczy z ww. względów oraz niekompletność („stan niezupełny”) rzeczy. Powyższe wyliczenie uzupełnił Sąd przez stwierdzenie, że pojęcie wady fizycznej rzeczy należy rozumieć szeroko. Podkreślił, że w związku ze sformułowaniem art. 556 § 1 k.c. trzeba nawiązać do znanego rozróżnienia między wartością użytkową i handlową. Najczęściej wada fizyczna występuje w obu tych postaciach. Podkreślił Sąd, że wystarczające jest jeżeli wada fizyczna występuje tylko w jednej z nich. Przypomniał dalej Sąd, że stosownie do treści art. 548 § 1 k.c. z chwilą wydania rzeczy sprzedanej przechodzą na kupującego korzyści i ciężary związane z rzeczą oraz niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub uszkodzenia rzeczy. Wydanie rzeczy sprzedanej oraz jej odebranie przez kupującego stanowią czynności faktyczne o ważnych skutkach prawnych, chwila wydania - odbioru decyduje bowiem o przejściu na kupującego zarówno korzyści, jak i ciężarów, jakie są związane z rzeczą, a także o przejściu niebezpieczeństwa.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy Sąd doszedł do wniosku, że kwestią wymagającą rozstrzygnięcia pozostało ustalenie, czy sprzedana powodom nieruchomość posiadała wady fizyczne i czy ewentualne wady zmniejszają wartość (i w jakiej wysokości) lub użyteczność rzeczy i jednocześnie ustalenie czy powodowie jako kupujący wiedzieli o wadzie w chwili zawarcia umowy, a najpóźniej w chwili wydania przedmiotu umowy.

W ocenie Sądu Okręgowego z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że zakupiona przez A. S. (1) i S. S. (1) nieruchomość w chwili zawarcia przez strony umowy sprzedaży nie miała wad fizycznych. Dokonując ustaleń w tej materii Sąd oparł się przede wszystkim na opinii biegłego sądowego w zakresie budownictwa lądowego i szacowania nieruchomości. Biegła T. W. opinię swą oparła się na aktach sprawy, projekcie technicznym budynku jednorodzinnego rozwojowego z września 1994 r., dzienniku budowy, a także na przeprowadzonej wizji lokalnej nieruchomości. W oparciu o ten materiał biegła jako specjalista w zakresie nieruchomości stwierdziła, że na zaistniałą wadę w budynku mieszkalnym wpłynął fakt zalania piwnic, który był spowodowany brakiem odprowadzenia wody deszczowej i wody z drenażu opaskowego w kwietniu 2008 r. Zaznaczyła, że nie odprowadzanie wód deszczowych i wód z drenażu opaskowego spowodowało nadmierne nasączenie gruntu, jego rozmoknięcie i osiadanie elementów zewnętrznych budynku. Jednocześnie zauważyła, że w dniach, kiedy doszło do zalania pomieszczeń piwnicznych domu był on pozbawiony prądu i w tym czasie nie pracowała pompa odprowadzająca nadmiar wód deszczowych i wód z drenażu opaskowego do zbiornika. Wówczas doszło do podniesienia się wody w zbiorniku oraz do podniesienia się wody nad drenażem opaskowym. Poprzez brak odprowadzenia wody deszczowej i wody z drenażu - drenaż nie działał, powodując zalewanie piwnic powodów. Oznacza to według Sądu Okręgowego, że w trakcie silnych opadów w kwietniu 2008 r. to powodowie jako właściciele nieruchomości, nie dochowali należytej staranności w zakresie zabezpieczenia budynku przed zalaniem wodami opadowymi i wodami z drenażu opaskowego. Tym bardziej, że jak uznał Sąd, S. S. (1) - jako nabywca przedmiotowej nieruchomości został przez pozwaną dokładnie poinformowany o zasadach

funkcjonowania drenażu opaskowego, o zainstalowanej pompie do odprowadzania wód deszczowych i wód z drenażu opaskowego. Przyjął Sąd, że zastosowanie drenażu opaskowego przez pozwaną było rozwiązaniem prawidłowym, powszechnie stosowanym i wynikającym z przepisów prawa. Został on wykonany dla potrzeb odprowadzenia wód deszczowych, jak również z ewentualnych sączeń międzywarstwowych, lokalnych.

Sąd uznał za nietrafne zarzuty strony powodowej, jakoby pozwani dokonali zmiany poziomu posadowienia budynku - 58 cm poniżej poziomu projektowego. Kierownik budowy, w trakcie wykonywania prac budowlanych, ustalił poziom wody gruntowej na poziomie 1,7 m poniżej terenu, co oznacza, że woda gruntowa była na rzędnej 60,30 m n.p.m. Biegła sądowa ustaliła natomiast, że poziom posadzki piwnic był 2,6 m poniżej zera budynku. Przy uwzględnieniu grubości warstw posadzki - 5 cm, wysokości stopy fundamentowej - 0,3 m oraz grubości podsypki piaskowej - 10 cm, poziom posadowienia budynku mieszkalnego jest na rzędnej 60,65 m n.p.m. Z powyższego wynika, że budynek został posadowiony powyżej poziomu wody gruntowej o 35 cm, a to oznacza, że zarzuty strony powodowej są bezzasadne. Biegła oceniła, że przy założeniu, iż budynek został wybudowany tak jak w koncepcji i na podstawie której dokonano wyliczeń, wychodziłoby, że poziom wody gruntowej był 1 m powyżej posadzki, co jest absolutnie niemożliwe. W sprawie nadto był powołany biegły z zakresu geotechniki, który w pisemnej opinii, we wnioskach stwierdził, że budynek mieszkalny został jednak posadowiony w strefie zalegania wód gruntowych i mimo braku odpowiednich uprawnień w tym zakresie stwierdził, że nie wykonano odpowiedniej izolacji wodoszczelnej. Wyjaśnił, że oceniał jakość wykonanych robot izolacyjnych na podstawie faktów zalania piwnic. Sąd Okręgowy natomiast dokonał oględzin nieruchomości i w oparciu o powyższe oględziny uznał, że trafne są wnioski biegłej sądowej T. W., są one pełne, logiczne i jasne. Biegła rzeczowo odpowiadała na stawiane jej pytania wykorzystując przy tym posiadaną wiedzę specjalistyczną. Odniosła się też rzeczowo do ekspertyz rzeczoznawców powołanych przez powodów. Oględziny nieruchomości dokonane przez Sąd i ocena osoby mającej wiedzę specjalistyczną oraz duże doświadczenie zawodowe spowodowały, że Sąd zmienił swoje postanowienie z dnia 2 czerwca 2011 roku. Informacja o rzędnych na jakich posadowiono dom, a na jakich został zaprojektowany, nie jest konieczna dla oceny przyczyn powstałej szkody i dalej ustaleń faktycznych czy dom ma wady zmniejszające jego wartość czy nie. Biegła T. W. zauważyła, że w podanym przez kierownika budowy poziomie wody gruntowej 1,7 m poniżej terenu nie podano rzędnej terenu od którego wykonano pomiar, a zatem przedłożone obliczenia strony powodowej na k.380 akt nie mogą stanowić żadnego dowodu w sprawie. Taki stan rzeczy potwierdził biegły R. N. cyt: „Mając rzędne terenu możemy odjąć głębokość wody ale nie wiemy gdzie stwierdzono wodę na głębokości 1,70 m, prawdopodobnie od powierzchni terenu ale głowy nie dam i nie wiemy w którym miejscu, jedno wiemy że woda była w obrębie wykopu”. Uznał Sąd, że zasadniczym problemem w spornej sprawie było co podnosili powodowie - zalewanie piwnic, w szczególności chodziło o zdarzenie z kwietnia 2008 roku, co skutkowało wystąpieniem szkody i w związku z tym spowodowało wystąpieniem na drogę sądową.

Powodowie upatrywali takiego stanu rzeczy w wadzie budynku, polegającej na nieprawidłowości w izolacji budynku, a także nieprawidłowym posadowieniu budynku w strefie wód gruntowych, a nawet poniżej, z uwagi na wahania wysokości wód gruntowych nawet do 0,5 m. W tej ostatniej materii wypowiadał się biegły z zakresu geologii. Informacje uzyskane od biegłego z tej dziedziny prowadzą do wniosku, (taki też pogląd wyraziła biegła sądowa), że gdyby budynek był wykonany niezgodnie ze sztuką budowlaną, sączenie wody do budynku od czasu jego posadowienia do dziś musiałoby występować co najmniej w latach z obfitymi opadami, a tak się nie działo. Podkreślono to, że właśnie w roku sprzedaży nieruchomości suma opadów była stosunkowo duża w porównaniu do innych lat (por. opinia biegłego z zakresu geotechniki k-472 akt). Uznał Sąd, że niczym nowym, niczym nadzwyczajnym jest budowanie domów na poziomie wód gruntowych, tak dzieje się niejednokrotnie i takie posadowienie nie jest błędem w sztuce budowlanej. Jednakże jak uznał Sąd, że decydujące jest czy w okolicznościach sprawy budynek został wybudowany zgodnie ze sztuką budowlaną, a więc w sposób zabezpieczający go przed przenikaniem wód gruntowych przez ściany budynku. W przedmiotowej sprawie ponad wszelką wątpliwość zalanie budynku było jednorazowe, miało miejsce jeden jedyny raz w kwietniu 2008 roku po gwałtownych i obfitych opadach w Szczecinie w dniach 9-10 kwietnia 2008r. połączone z awarią elektryczną. O jednorazowym zalaniu świadczą ciągle ślady po nim, zobrazowane materiałem zdjęciowym sporządzonym i przedłożonym jako dowód w sprawie przez powodów (zdjęcia k.74-79 akt). Ślady te nie uległy zmianie na dzień oględzin przez biegłą (k. 284 oraz k-416 akt), a także na dzień oględzin Sądu w dniu 27 kwietnia 2012 roku (k.536-538 akt). Powodowie nie zlikwidowali tych zacieków co uzasadniało wniosek, że w ciągu 4 lat

procesu ani razu nie miały miejsca kolejne zalania ani podtopienia. Okoliczności te zostały potwierdzone zeznaniami świadków i pozwanej, którym w zasadniczej mierze Sąd dał wiarę. Z kolei o tym, że podtopień i zalewnia piwnic nie było wcześniej świadczą również w ocenie Sądu zeznania świadków : R. D., E. D., M. B., A. B., przedstawicielki biura pośrednictwa sprzedaży tej nieruchomości A. T.. Nie bez znaczenia dla takich ustaleń była i ta okoliczność, że pozwana z mężem w pomieszczeniach piwnicznych w 2001 roku urządzili biuro firmy gdzie trzymali książki, komputery. Jest oczywiste, że byłoby to niemożliwe w pomieszczeniach w których jest wilgoć a okresowo wdziera się woda. Tak więc zarzut powodów, że zalania musiały mieć miejsce wcześniej, tylko zostały ukryte przez podmalowanie Sąd uznał za gołosłowny, nie poparty żadnymi dowodami w sprawie. Nie było też przeszkód by powodowie zlikwidowali zacieki, które pojawiły się po zalaniu w kwietniu 2008 roku, wówczas, o ile miałyby miejsce kolejne podtopienia pojawiłyby się nowe ślady.

Mając powyższe na uwadze, Sąd opierając się na własnych spostrzeżeniach i wiedzy biegłej sądowej przyjął, że zalanie, wywołujące szkodę w budynku ,było zdarzeniem jednostkowym związanym z zaprzestaniem pracy pompy drenażowej i to na skutek braku energii elektrycznej. Sąd oraz biegła sądowa podczas oględzin (niezależnych i przeprowadzonych w różnych, w odległych od siebie terminach) przekonali się, że mury budynku są suche. Takich spostrzeżeń dokonano dzięki pracom modernizacyjnym samych powodów, polegającym na wykonaniu otworu drzwiowego od strony ogrodu i to w pomieszczeniu przy fundamentach budynku. Powodowie, którzy zarzucają posadowienie domu w wodach gruntowych zdecydowali się na zrobienie otworu drzwiowego od strony ogrodu, na poziomie ławy fundamentowej. Takie postępowanie, gdyby drenaż opaskowy zastosowany w budynku przy Widokowej nie spełniał swojej roli, powinno skutkować ciągłym zalewaniem pomieszczenia gospodarczego, pralni. Podczas oględzin, Sąd przekonał się, że pomieszczenie to jest jednak suche, schludne, czyste (a zostało wykonane stosunkowo niedawno bo w trakcie procesu) bez jakichkolwiek oznak obecności wody. Nadto, na rozpoczęciu oględzin dało się zauważyć, na co zwracał uwagę powód, że w wykopie gdzie powodowie zrobili otwór drzwiowy była woda. Z informacji udzielonej przez powodów wynikało, że od dnia poprzedzającego oględziny pompka jest wyłączona, po dwudziestu minutach od uruchomienia pompki drenażowej nastąpił odpływ wody. Tak więc uznał Sąd, że drenaż opaskowy zastosowany w spornej nieruchomości spełnia swoją rolę, a zalanie piwnic nastąpiło w wyniku intensywnych opadów atmosferycznych przy jednoczesnej awarii linii energetycznych (fakt notoryjny) a przez to doszło do wstrzymania pompowania wody drenażowej (fakt niezaprzeczony przez powodów). Takie rozwiązanie jest zgodne ze sztuką budowlaną w sposób przyjęty w takich warunkach. Co do zarzutu nieprawidłowości w wykonaniu izolacji budynku podkreślił Sąd, co stwierdziła biegła, powodowie swoimi działaniami (budowa nowego otworu drzwiowego od strony ogrodu) przerwali ciągłość izolacji piwnic, ubytki w izolacji pionowej są wynikiem odkopania fragmentów budynku. Od wniesienia pozwu, do chwili obecnej fundamenty domu są odkryte, taki stan rzeczy przyspiesza i pogłębia degradację budynku, o czym przekonał się Sąd podczas wizji, a o czym pisała w swojej opinii biegła sądowa.

Podobnie jako bezpodstawne Sąd uznał zarzuty odnośnie wad fizycznych nieruchomości w postaci pęknięć na słupach. Niewątpliwym jest, że na obu słupach przy wejściu do przedmiotowego budynku występują spękania, które również są widoczne na wyprawie tynkarskiej żywiczno - epoksydowej - cokół budynku. Jednakże w toku postępowania ustalono, że ich powstanie nastąpiło na skutek podniesienia się poziomu wody gruntowej i następnie jego obniżenia. Nastąpiła okresowa utrata nośności gruntu na skutek nadmiaru wody, rozmoczenia gruntu, powstałych w trakcie silnych opadów w kwietniu 2008 r. Bieżące nie odprowadzenie wód deszczowych i wód z drenażu opaskowego (nie odprowadzenie wody deszczowej i wody z drenażu opaskowego w kwietniu 2008 r.) spowodowało nadmierne nasączenie gruntu, jego rozmoknięcie i osiadanie elementów zewnętrznych budynku właśnie na skutek nie odprowadzenia wód deszczowych podczas feralnych dni kwietniowych. Nadto nie stwierdzono spękań na balkonie nad tymi słupami czy filarami, co świadczyłoby, że są elementami architektonicznymi a nie konstrukcyjnymi.

Wedle Sądu Okręgowego z dowodów przedłożonych w sprawie, w tym z opinii biegłego sądowego wynika, że nieruchomość w chwili zakupu nie posiadała wad fizycznych, w tym wad ukrytych powodujących zmniejszenie wartości rzeczy. Budynek położony przy ul. (...) w P. realizowany był w oparciu o projekt budowlany opracowany w 1994 r. z materiałów stosowanych w tamtym czasie, jak również w technologii z pierwszej połowy lat

dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku. Zaprojektowano i wykonano izolację przeciwwilgociową. Izolacja termiczna ścian piwnic została wykonana prawidłowo. Ponadto izolacja pionowa przeciwwilgociowa zewnętrzna ścian piwnic została wykonana jako powłokowa. Dodatkowo wykonano izolację ścian piwnic w systemie D.. Powyższe wskazuje, że pozwana w czasie zamieszkiwania w przedmiotowej nieruchomości zrobiła prawidłowo określone roboty budowlane, a nawet wykonała dodatkowe izolacje ochronne. Sąd podkreślał, że w czasie użytkowania przez pozwaną budynku mieszkalnego nie występowały problemy z wilgocią, czy też z zalewaniem pomieszczeń piwnicznych.

W zakresie połaci dachowej nie stwierdzono przecieków dachu do pomieszczeniach mieszkalnych, a folia wodoszczelna pod blachą została wykonana w sposób prawidłowy. Przedmiotowy budynek został wybudowany zgodnie z przepisami prawa budowlanego. Zarzut strony powodowej odnośnie zmian w stosunku do projektu budowlanego jest bezzasadny, bowiem budynek został zgłoszony do użytkowania po zakończeniu budowy a Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nie uznał odstępstw jako istotne.

Tak więc w ocenie Sądu zalanie pomieszczeń użytkowych, piwnic nastąpiło w wyniku intensywnych opadów atmosferycznych, które miały miejsce w kwietniu 2008 r. przy jednoczesnej awarii linii energetycznych (wstrzymanie pompowania wody drenażowej). W trakcie silnych opadów powodowie jako właściciele nieruchomości, nie dochowali należytej staranności w zakresie zabezpieczenia budynku przed zalaniem wodami opadowymi i wodami z drenażu opaskowego. Uznał Sąd Okręgowy, że nie ma dowodów wskazujących, aby po zgłoszonym zalaniu w kwietniu 2008 r. miały miejsce kolejne zalania piwnic. Zdaniem Sądu z poczynionych w sprawie ustaleń nie wynika by sprzedana nieruchomość posiadała wady, za które zgodnie z regułami rękojmi unormowanymi przepisami kodeksu cywilnego ponosiła odpowiedzialność pozwana .

Orzeczenie o kosztach oparto na treści art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz w zw. z § 6 punkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Powyższy wyrok zaskarżyli apelacją powodowie w całości zarzucając:

1) naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez dowolną ocenę, wyrażającą się w:

a. sprzecznych ustaleniach Sądu w zakresie poziomu posadowienia budynku, w którym to zakresie z jednej strony Sąd ustala, iż poziom posadowienia budynku jest na rzędnej 60,65 m npm, z czego wynika, iż budynek został posadowiony 35 cm powyżej poziomu wody gruntowej, a następnie Sąd ustala, iż fundamenty budynku mieszkalnego posadowiono w strefie zalegania wody gruntowej, by następnie uznać, iż informacja o rzędnych na jakich posadowiono dom, a na jakich został zaprojektowany, nie jest konieczna dla oceny przyczyn powstałej szkody i dalej ustaleń, czy dom ma wady zmniejszające jego wartość czy nie;

b. wadliwym a co najmniej przedwczesnym przyjęciu, że zastosowana izolacja pozioma budynku była prawidłowa i wystarczająca, w sytuacji gdy:

- powyższą ocenę Sąd oparł głównie na opinii biegłej z zakresu budownictwa, która taki wniosek sformułowała w opinii z dnia 26.11.2009. przy przyjęciu, iż budynek jest posadowiony 35 cm powyżej poziomu wody gruntowej, a następnie (po zakwestionowaniu tego założenia przez powodów) biegła wskazała, iż nie jest możliwe jednoznaczne rozstrzygnięcie czy zastosowane rozwiązania w zakresie izolacji poziomej były wystarczające czy też nie,

- Sąd nie dopuścił dowodu z opinii uzupełniającej biegłego z zakresu budownictwa po ustaleniu rzędnej poziomu wody gruntowej przez biegłego geologa, w której to opinii biegły określił rzędne poziomu występowania wód gruntowych oraz ustalił, iż budynek jest posadowiony w strefie zalegania wód gruntowych,

c. przyjęciu, że zarzut strony powodowej odnośnie zmian w stosunku do projektu budowlanego jest bezzasadny, bowiem budynek został zgłoszony do użytkowania po zakończeniu budowy a Powiatowy Inspektor Nadzoru nie uznał odstępstw jako istotne, podczas gdy odbiór budynku przez organ administracyjny nie powoduje domniemania, że

budynek został wybudowany zgodnie z projektem, szczególnie wobec dowodów przeciwnych przedłożonych przez powodów w postaci inwentaryzacji geodezyjnej,

2) naruszenie przepisów art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 232 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 2 maja 2012 r. poprzez oddalenie wniosków dowodowych powodów oraz zmianę postanowienia Sądu z dnia 2 czerwca 2011 r. w zakresie dopuszczenia dowodów z opinii biegłych z zakresu geodezji w celu dokonania pomiarów geodezyjnych oraz poczynienia ustaleń w zakresie rzędnych geodezyjnych, w tym przede wszystkim rzędnej geodezyjnej posadowienia budynku, a następnie biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność występowania wad w przedmiotowym budynku oraz określenia ich przyczyn, które to naruszenie uniemożliwiło powodom wykazanie ich twierdzeń, a potrzeba dopuszczenia dowodu z tych opinii wynikała nie tylko z twierdzeń powodów, lecz także pośrednio ze stanowiska biegłej z zakresu budownictwa.

W oparciu o powyższe zarzuty, szeroko uzasadnione, powodowie wnosili o uchylenie zaskarżonego wyroku i skierowanie sprawy do Sądu pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, zasądzenie od pozwanej I. G. na rzecz solidarnych na ich rzecz kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwana domagała się jej oddalenia oraz zasądzenia od powodów solidarnie kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

apelacja powodów okazała się nieuzasadniona, Sąd Apelacyjny w całości podziela i uznaje za własne prawidłowo poczynione w przedmiotowej sprawie przez Sąd Okręgowy ustalenia i wnioski, czyniąc je częścią swojego uzasadnienia, bez ich powtarzania.

Zarzuty apelacyjne powodów w petitum apelacji ogniskowały się w zarzucaniu naruszenia prawa procesowego - po pierwsze w dokonaniu sprzecznych ustaleń faktycznych: co do poziomu posadowienia budynku dla określenia posadowienia go w granicach poziomu wody gruntowej, następnie ustalenia posadowienia budynku w strefie zalegania wody, a wreszcie uznania, że informacja o rzędnych posadowienia domu w porównaniu do projektu nie jest konieczna dla oceny przyczyn powstania szkody oraz tego, czy dom ma wady zmniejszające jego wartość. Zarzucili dalej skarżący, że Sąd wadliwie, a co najmniej przedwcześnie przyjął, że zastosowana izolacja pozioma budynku była prawidłowa i wystarczająca w oparciu o opinię biegłego z zakresu budownictwa, nie dopuszczając dowodu z opinii uzupełniającej biegłego z zakresu budownictwa po uprzednim ustaleniu rzędnej poziomu wody gruntowej przez biegłego geologa. W ocenie skarżących Sąd wadliwie nie uwzględnił ich zarzutu co do dokonania zmian w stosunku do projektu budowlanego w oparciu o dokonanie odbioru budynku przez Powiatowego Inspektora Nadzoru, który nie uznał odstępstw za istotne. Powodowie zarzucili nadto naruszenie przepisów prawa procesowego, a mianowicie art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 232 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 2 maja 2012 r. przez oddalenie wniosków dowodowych powodów oraz zmianę postanowienia Sądu z dnia 2 czerwca 2011 r. w zakresie dopuszczenia dowodów z opinii biegłych z zakresu geodezji, a następnie z zakresu budownictwa. Podnieśli, że zostali pozbawieni możliwości obrony swoich praw poprzez oddalenie wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego

W obecnym stanie prawnym zgodnie z art. 378 § 1 k.p.c. Sąd II instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji; w granicach zaskarżenia bierze jedynie z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. Powinność rozpoznania sprawy w granicach apelacji oznacza, między innymi, nakaz wzięcia pod uwagę, rozważenia i oceny wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków. Sąd odwoławczy rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest jednakże związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego. Oznacza to, że bez względu na stanowisko stron oraz zakres zarzutów - powinien zastosować właściwe przepisy prawa materialnego, a więc także usunąć ewentualne błędy prawne sądu pierwszej instancji, niezależnie od tego, czy zostały one wytknięte w apelacji. Dla postępowania apelacyjnego znaczenie wiążące mają natomiast tylko takie uchybienia prawu procesowemu, które zostały przedstawione w apelacji i nie są wyłączone spod jego kontroli na podstawie przepisu szczególnego (por.

art. 380 k.p.c.). Sąd odwoławczy rozstrzyga bowiem o zasadności roszczenia zgłoszonego w pozwie oraz o zasadności zarzutów zgłoszonych w apelacji.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, powodowie podnosząc w apelacji zarzuty dokonania dowolnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a będącej wynikiem w ocenie skarżących dokonania sprzecznych i błędnych ustaleń faktycznych, co do istnienia wad budynku, nie przedstawili jurydycznych argumentów pozwalających na weryfikację zaskarżonego orzeczenia. Wynikająca z usytuowania sądu odwoławczego jako sądu meritii powinność ponownej kompleksowej oceny materiału procesowego doprowadziła do wniosku, że Sąd I instancji w sposób prawidłowy ocenił zgromadzony w sprawie materiał dowodowy i w sposób prawidłowy dokonał ustaleń faktycznych. Sąd Apelacyjny, o czym była już mowa powyżej, w całości podziela i uznaje za własne zarówno poczynione przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne, jak i dokonana przez ten Sąd ocenę prawną tak ustalonego stanu sprawy w kontekście dochodzonego przez powodów roszczenia. Dostatecznej podstawy do ich zmiany w postulowanym przez skarżących kierunku nie mogły stanowić zarzuty sformułowane w apelacji, do szerszego rozważenia zasadności których sprowadzał się w istocie zakres kognicji Sądu odwoławczego w niniejszej sprawie.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu dokonania wadliwych ustaleń faktycznych, przypomnienia wymaga, że sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według swego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Przepis art. 233 § 1 k.p.c., przy uwzględnieniu treści art. 328 § 2 k.p.c., nakłada na sąd orzekający obowiązek: po pierwsze - wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, po drugie - uwzględnienia wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, po trzecie - skonkretyzowania okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności, po czwarte - wskazania jednoznacznego kryterium oraz argumentacji pozwalającej - wyższej instancji i skarżącemu - na weryfikację dokonanej oceny w przedmiocie uznania dowodu za wiarygodny bądź też jego zdyskwalifikowanie, po piąte - przytoczenia w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia dowodów, na których sąd się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności. Jak trafnie przyjmuje się przy tym w orzecznictwie sądowym, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27.09.2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906). Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (tak Sąd Najwyższy min. w orzeczeniach z dnia: 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, LEX nr 52753, 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347, 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, LEX nr 53136).

Przy takim rozumieniu ocenianych przepisów prawa procesowego sposób zakwestionowania przez powodów wyników postępowania dowodowego nie mógł skutecznie doprowadzić do ich wzruszenia. Sąd Okręgowy w oparciu o opinie biegłych: z zakresu budownictwa lądowego i szacowania nieruchomości oraz z zakresu geotechniki - posiadających wiadomości specjalne z dziedziny budownictwa oraz warunków wodnych, w oparciu o zeznania świadków oraz dowód z dokumentów, w tym urzędowych w sposób prawidłowy ustalił i przyjął, że zakupiona przez A. S. (1) i S. S. (1) nieruchomość w chwili zawarcia umowy kupna - sprzedaży nie miała wad fizycznych, nie ujawniły się one również w okresie późniejszym, przez co podstaw do uwzględniania powództwa nie było.

Przede wszystkim przypomnieć należy, że spór w rozpoznawanej sprawie powstał na tle zgłoszonego przez powodów roszczenia z tytułu rękojmi za wady fizyczne sprzedanej im przez pozwaną w dniu 19 października 2007 r. rzeczy - domu jednorodzinnego usytuowanego na działce nr (...) w P. przy ul. (...) i ul. (...) - w postaci żądania obniżenia

ceny o 252.772,64 zł tj. o wartość - koszt usunięcia - wad występujących w budynku (treść pozwu na k. 2-5). Wady budynku w ocenie powodów wyrażają się przede wszystkim w braku izolacji poziomej ławy fundamentowej i wadliwie wykonanej izolacji poziomej piwnic, wadliwie wykonanej izolacji pionowej ławy fundamentowej i ścian fundamentowych, braku ocieplenia ścian fundamentowych, pęknięciu konstrukcyjnym filarów podtrzymujących balkon przy wejściu, braku ocieplenia stropu pomiędzy pierwszą kondygnacją a strychem, wadliwie wykonanej izolacji dachu budynku, wadliwie ułożonych dachówek w garażu. Natomiast, jak słusznie zauważyła pozwana w odpowiedzi na apelację (k.605), powodowie zaskarżając wyrok w całości kwestionują jedynie te ustalenia Sądu, które odnoszą się co do posadowienia budynku i izolacji pionowej i poziomej fundamentów, nie odnosząc się do ustaleń i wniosków Sądu co do pozostałych wad. W żaden sposób powodowie nie wyjaśniają przy tym ewentualnego związku pomiędzy występowaniem pozostałych wad - pęknięciach, wadliwie ułożonych dachówek, wadliwej izolacji dachu - a posadowieniem budynku, ustalenia rzędnej geodezyjnej i konieczności powołania kolejnego biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność występowania tychże wad w budynku. Tym samym wobec braku zarzutów odnoszących się do pozostałych wad budynku, na które powodowie powoływali się w treści pozwu oraz przed Sądem pierwszej instancji, nie ma podstaw do weryfikacji orzeczenia Sądu Okręgowego w zakresie, w którym Sąd uznał, że te wady nie występują. Sami powodowie nie upatrują wadliwości w rozstrzygnięciu Sądu w tym zakresie, koncentrując się na kwestii związanej z posadowieniem budynku. Dlatego też w realiach przedmiotowej sprawy istotne jest, czy zarzuty odnoszące się do ustaleń związanych z pozostałymi wadami w zakresie izolacji poziomej i pionowej budynku na skutek wadliwego posadowienia budynku okazały się uzasadnione, a w szczególności zarzut nieprawidłowego oddalenia wniosku dowodowego o powołanie kolejnych biegłych. Mianowicie wywodzili powodowie, że na skutek położenia budynku niezgodnie z projektem doszło do sytuacji, w której budynek ten znajduje się w obszarze wód gruntowych, wody gruntowe zalewają pomieszczenia piwniczne, powodują wilgoć i wywołują powstawanie pleśni.

Sąd Okręgowy słusznie uznał, że sformułowane roszczenie powodów oparte jest na treści art. 556 § 1 k.c., wedle którego 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 niezpełnym (rękojmia za wady fizyczne). Przy czym syntetycznie wyjaśnić należy, że ustawodawca w sposób szczególny chroni konsumentów i w odniesieniu do sprzedaży konsumenckiej wyłącza stosowanie przepisów art. 556-581 k.c. na mocy postanowień art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 lipca 2002 r. o szczególnych warunkach sprzedaży konsumenckiej oraz o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z dnia 5 września 2002 r.). Na gruncie rozpoznawanej sprawy przepisy ustawy wyłączające stosowanie art. 556-581 k.c. nie znajdują więc zastosowania. Wyłączenie stosowania przepisów kodeksu cywilnego o odpowiedzialności sprzedawcy jest uzasadnione w odniesieniu do tych stosunków, w których kupującym jest osoba fizyczna, nabywająca rzecz w celu niezwiązanym z działalnością gospodarczą lub zawodową, a przedmiotem sprzedaży jest towar konsumpcyjny. Jednakże jako, że powoływana ustawa odnosi się jedynie do rzeczy ruchomych, co wprost wynika z treści jej art. 1 ust. 1, a przepisy kodeksu cywilnego o rękojmi odnoszą się nadal do wszelkich transakcji, których przedmiotem jest nieruchomości lub prawo, nawet niezależnie od tego, czy strony je zawierające mają status profesjonalistów, czy też konsumentów (vide: Anna Falkowska „Odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy”, Wydawnictwo Oficyna Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., Warszawa 2010 r. str. 303-304), w sprawie zastosowanie znajdują regulacje kodeksowe. Przepisy kodeksu cywilnego odnoszą się do wszelkich transakcji, których przedmiotem jest nieruchomości, a zatem jak w niniejszej sprawie. Skoro Sąd uznał (prawidłowo), że powodowie same uprawnienia z tytułu rękojmi zachowali (inną rzeczą jest ich wykazanie), rozpoznaniu podlega żądanie z tytułu rękojmi tj. obniżenia ceny w oparciu o treść art. 560 § 1 i 3 k.c. w zw. z art. 556 § 1 k.c. Okolicznością uzasadniającą zaś powstanie odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi jest istnienie wady rzeczy. W razie ujawnienia się wady przedmiotu sprzedanego, sprzedawca staje się odpowiedzialny wobec kupującego za istnienie wady. Odpowiedzialność ta jest ukształtowana ostrzej aniżeli odpowiedzialność wynikająca z przepisów ogólnych. W literaturze prezentowany jest pogląd, iż ustawowa odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady sprzedanej rzeczy ma charakter absolutny, tzn. sprzedawca nie może się z niej zwolnić, obciąża go ona niezależnie od tego, czy to on spowodował wadliwość rzeczy, czy ponosi w tym zakresie jakkolwiek winę. Brak wiedzy, choćby nawet elementarnej, czy nawet podejrzeń w żaden sposób nie wpływają na wyłączenie odpowiedzialności czy nawet jej ograniczenie. Ściśle mówiąc, wystarczającą przesłanką faktyczną tego rodzaju odpowiedzialności, która powstaje

już po wykonaniu świadczenia z umowy przez sprzedawcę (umorzeniu jego zobowiązania), jest ustalenie, że wydana i odebrana przez kupującego rzecz wykazuje cechy kwalifikujące ją w danym stosunku prawnym jako rzecz wadliwą. Przy czym, o ile słusznie skarżący wskazują, że ocena czy wady budynku istnieją winna być dokonywana na dzień zawarcia umowy sprzedaży im nieruchomości, a nie na dzień budowy budynku - notabene Sąd Okręgowy takiej oceny nie dokonywał na czas budowy budynku - o tyle specyfika sprawy jest taka, że rozwiązania co do zastosowanej izolacji poziomej winny być dokonywane na czas budowy domu z uwagi choćby na inne wówczas możliwości techniczne. Przede wszystkim natomiast w sprawie nie tyle chodzi o to jaki system izolacji zastosowano, lecz jej istota dotyczy tego, czy budynek, nawet posadowiony niezgodnie z projektem, posiadał w chwili sprzedaży powodowi wadę w postaci przemakania piwnic, przez co użyteczność budynku uległa zmniejszeniu.

Ogólnie rzecz ujmując wada to niezgodność przedmiotu z obowiązującą normą, funkcjonalna koncepcja wady polega na tym, że rzecz nie nadaje się do normalnego użytku, przy czym przyjmuje się, że przy ocenie wady fizycznej rzeczy kryterium funkcjonalne, obejmujące użyteczność rzeczy i jej przeznaczenie zgodne z celem umowy, powinno być stawiane przed kryterium normatywno-technicznym (normalny użytek). Przy czym wada fizyczna istnieje wówczas, gdy: zmniejsza wartość rzeczy albo ze względu na cel określony w umowie, albo wynikający z okoliczności, jeżeli cel ten nie był oznaczony w umowie; zmniejsza użyteczność rzeczy ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy; rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego (*dicta et promissa*); rzecz zostaje wydana w stanie niezupełnym. O wadzie można mówić wtedy, gdy stan rzeczy będzie powodował zmniejszone doznania estetyczne kupującego, czy będzie posiadał niższe walory użytkowe (art. 556 § 1 k.c.). Sąd Apelacyjny podziela pogląd wyrażany w judykaturze, że o przyjęciu istnienia wady decyduje kryterium funkcjonalne, obejmujące przeznaczenie rzeczy i jej użyteczność, któremu należy przyznać znaczenie pierwszorzędne, a nie kryterium normatywno-techniczne. Nawet sama zgodność więc produktu z normą polską sama przez się nie oznacza, że nie jest on dotknięty wadą fizyczną (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2006 r., o sygn.. akt I CSK 147/2005, LEX nr 180193). W doktrynie podnosi się też, że jeżeli kupujący nie może używać rzeczy zgodnie z przeznaczeniem, to mamy do czynienia z wadliwością rzeczy, nawet gdyby odpowiadała ona normom technicznym (A. Szpunar, glosa do wyroku SA z 28 sierpnia 1996 r., I ACr 250/96, OSP 1997, z. 4, poz. 91). Jak podkreśliła Anna Falkowska, większość przedstawicieli judykatury opowiada się za poglądem, zgodnie z którym kryterium funkcjonalne, obejmujące przeznaczenie rzeczy i jej użyteczność powinno być stosowane przed kryterium normatywno-technicznym dotyczącym zgodności przedmiotu z obowiązującymi normami (op.cit. str. 235). Pogląd ten potwierdzony został przede wszystkim w uchwale z dnia 30 grudnia 1988 r. w sprawie o sygn.. akt III CZP 48/88 podjętej przez pełny Skład Izby Cywilnej i Administracyjnej Sądu Najwyższego ustalającej wytyczne w zakresie prawa i praktyki sądowej w sprawach rękojmi i gwarancji. W 2 tezie powyższej uchwały Sąd stwierdził, że przy ocenie wady fizycznej rzeczy kryterium funkcjonalne, obejmujące użyteczność rzeczy i jej przeznaczenie zgodne z celem umowy sprzedaży powinno być stosowane przed kryterium normatywno-technicznym.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy zaakcentować należy, że powodowie w apelacji wadliwości w rozstrzygnięciu Sądu będącego wynikiem konkluzji, że zakupiony budynek nie miał wad, upatrywali w fakcie dowolnego obliczenia rzędnych, na których został posadowiony budynek. Wywodzili powodowie, że w konsekwencji wadliwie odniósł się Sąd do strefy występowania wód gruntowych. Tymczasem argumentacja skarżących co do rzędnych (k. 583 i 584), którym przypisują oni pierwszorzędne znaczenie jest o tyle chybiona, że skupiając się na wadliwym położeniu budynku - niezgodnie z projektem budowlanym, w strefie - jak akcentują - zalegania wody gruntowej, nie próbują nawet podjąć polemiki, nie mówiąc już o skutecznym podważeniu tej argumentacji Sądu, w której ustalił, że w czasie użytkowania domu - pozwana wraz z mężem nabyła nieruchomość w dniu 20 stycznia 1999 r., w kwietniu 2001 r. zakończyła budowę, a w dniu 19 października 2007 r. zbyła nieruchomość powodowi - i w czasie sprzedaży w nieruchomości, jak też w okresie późniejszym nie występowała wilgoć, pozwana nigdy nie miała problemów z zalewaniem piwnic nieruchomości, natomiast powodowi oprócz zdarzenia z 9-10 kwietnia 2008 r. nieruchomość nie przemakała. Powyższa okoliczność samoistnie odbiera apelacji walor komplementarności i czyni apelację powodów niezasadną. Wszak powodowie sami nadali w apelacji pierwszorzędne znaczenie kwestii położenia budynku, izolacji domu i przenikalności wilgoci. Skoro twierdzą, że wada budynku polega na tym, że jest posadowiony na rzędnych, na których - jak podają - występują już wody gruntowe, w związku z czym izolacja

winna odpowiadać innym normom, uniemożliwiającym przenikanie wód, niezrozumiałe jest, że w okresie siedmiu lat użytkowania budynku przez pozwaną i jej rodzinę powyższy problem nie zaistniał. Zjawisko przenikania wód nie ponowiło się również po kwietniu 2008 r., czego nie powodowie przecież nie kwestionowali. Celnie zatem, uwzględniając wywody co do znaczenia pojęcia wady rzeczy, Sąd Okręgowy skonkludował, że wada budynku, nawet położonego z odstępstwem od projektu, w istocie nie zaistniała. To zaś, że nieistotne odstępstwa od projektu mogą wystąpić i nie stanowią wady świadczy choćby fakt, że budynek został odebrany, oddany do użytku i przez lata następnie eksploatowany zgodnie z przeznaczeniem.

Wprawdzie biegli: R. N. i T. W. w opiniach wskazali na problem z ustaleniem usytuowania wód gruntowych, które pojawiły się wedle zapisów z dziennika budowy na głębokości 1,70 m – jednakże, o czym przed Sądem Okręgowym wielokrotnie mówiono, nie podano, w którym miejscu (przy czym dziennik budowy kwestii tej nie musiał precyzować) stwierdzono wodę (k. 290). Okoliczność ta nie miała jednak decydującego znaczenia w sprawie, bowiem biegli podali, że woda w momencie budowy znajdowała się poniżej poziomu posadowienia budynku ok. 20 cm – 35 cm (k. 291-291, 528v- w tym też wyjaśnienia ustne biegłego geologa) Sąd Apelacyjny zwrócił przy tym uwagę, że taki poziom występuje również w chwili obecnej, a w każdym razie w czasie sporządzania dokumentacji zdjęciowej przez powodów znajdującą się na k.371. Potwierdza ona, że woda znajdowała się w czasie wykonywania zdjęć przez powodów na wysokości 60,24, a ława fundamentowa na wysokości 60,44 zatem różnica wynosi ok. 20 cm. Twierdzenie powodów o wyższym stanie wód gruntowych jest zatem kontrfaktyczne. Tym bardziej, że jak wyjaśnili biegli, przy przyjęciu, że różnica była metr ponad poziom posadzki, dochodziłoby wcześniej do zalegania wody, woda stałaby w piwnicy (k. 362v, k.363), czego biegli nie stwierdzili, a ustaleń tych powodowie również nie podważali w apelacji. Dostrzegł Sąd Apelacyjny również, że jak podała biegła T. W., obliczenie rzędnych posadowienia budynku, wykonanie badań geologicznych w zakresie poziomu wody gruntowej byłoby istotne, gdyby powodowie nie wykonali otworu drzwiowego (k. 364). Wyjaśniła biegła, że po dokonaniu tego otworu wszystko zostało odsłonięte, woda się nie sączyła, spływała do studzienek. Nieprawidłowości biegła więc nie stwierdziła, a konieczności powołania kolejnych biegłych dla ustaleń niewnoszących niczego nowego do sprawy nie było, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia.

Stanowisko Sądu Okręgowego o braku wady budynku zarówno w chwili sprzedaży, jak też w okresie późniejszym, znajduje potwierdzenie również w tym, że żaden z biegłych- zarówno T. W. jak i biegły geolog R. N. podczas wizji nie wskazali na zjawisko skroplenia na posadce co podnosili powodowie, zawilgocenia, stęchlizny. Sąd podczas wizji również zapachu wilgoci i stęchlizny nie odnotował (k. 538). Świadczenie nie wskazywali na zawilgocenie piwnic w nieruchomości, obecność grzyba (k. 236, 236v., 256v., 257v., 258v.). Biegli podkreślali, że budynek jest suchy, pomieszczenia piwniczne są suche, woda nie występuje, a na ścianach jest widoczny poziom zalania piwnicy z dnia 9-10 kwietnia 2008 r. (k. 284, 362v.-363, 527v.). Wówczas doszło do awarii prądu w Szczecinie, która przybrała charakter klęski żywiołowej, za co nie można przypisywać odpowiedzialności pozwanej. Natomiast na fakt zalania piwnic po awarii prądu, nie wskazywali sami powodowie. Nie mogło być też tak, że jak zarzucali powodowie pozwanej już w pozwie oraz w zawiadomieniach o wadach (k. 11) - podczas dokonywania sprzedaży zamalowaniu uległy pomieszczenia w piwnicy wobec czego - jak wywodzili - nie były widoczne ślady po zalewaniu piwnicy, a pozwana nijako w ten sposób ukryć miała wadę budynku. W przypadku występowania wody, a co więcej - jak wskazują powodowie- utrzymywania się wody na poziomie pomieszczeń w piwnicy z uwagi na poziom wód gruntowych, naturalną konsekwencją byłoby choćby powstanie charakterystycznego zapachu wilgoci. Tymczasem żaden z biegłych takiego zapachu nie wyczuł, również Sąd podczas wykonywania wizji. Symptomatyczne jest, że powodowie również na przykry zapach mogący świadczyć o zawilgoceniu piwnic nie wskazywali zarówno przed zakupem nieruchomości, podczas jej kilkukrotnego oglądania, jak też w czasie od chwili zakupu nieruchomości do kwietnia 2008 r. oraz później. Skoro - jak wywodzą obecnie, a czego Sąd Okręgowy nie stwierdził - „kafle skraplają się” na skutek nieprawidłowego umieszczenia budynku na poziomie wód gruntowych- nie wyjaśniają w żaden sposób przyczyn niewystępowania takiego zjawiska choćby do kwietnia 2008 r. Jeżeli położenie nieruchomości było nieprawidłowe, niezgodne z projektem, a izolacja niedostosowana do warunków, podmakanie pomieszczeń piwnicznych na skutek podnoszenia się poziomu wody – szczególnie po deszczach jak podała powódka winno występować już wówczas.

Nie sposób przy tym uczynić zarzutu pozwanej, że nieruchomość nie odpowiadała warunkom technicznym i nie przewidziała ona możliwości przenikania wód do pomieszczeń, skoro zastosowała po zakupie nieruchomości nową opaskę drenażową. W świetle § 316 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. (Dz.U. z 1995 r., nr 10 poz. 46) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, budynek położony na gruncie, na którym poziom wód gruntowych może powodować przenikanie wody do pomieszczeń, należy zabezpieczyć za pomocą drenażu zewnętrznego lub w inny sposób przed infiltracją wody do wnętrza oraz zawilgoceniem. Opaska okazała się skuteczna i wystarczająca do prawidłowego utrzymania nieruchomości.

To wszystko potwierdza, że stanowisko Sądu Okręgowego co do tego, iż wady budynek nie posiadał jest słuszne. Na sprzedającej pozwanej ciążył obowiązek wykazania, że wada nieruchomości nie tkwiła w chwili sprzedaży, czemu zdołała sprostać. Przy czym Sąd I instancji prawidłowo dał wiarę zeznaniom świadków odnośnie braków problemów pozwanej z nieruchomością, a w szczególności niewystępowania zjawiska podmakania nieruchomości, zawilgocenia - powodowie zaś w żadnej mierze nie odnieśli się do tego materiału dowodowego, nie kwestionowali ustaleń Sądu dokonanych w oparciu o zeznania świadków powołanych na wnioski pozwanej.

Prawidłowo zatem Sąd pierwszej instancji oddalił wniosek dowodowy powodów o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych z geotechniki i geodezji na okoliczność ustalenia rzędnych na jakich posadowiono dom, a na jakich został zaprojektowany uznając, że nie ma podstaw do jego uwzględniania, jako, że ustalenie takie nie jest konieczne dla oceny czy dom ma wady zmniejszające jego użyteczność. Sąd Apelacyjny podziela przy tym stanowisko Sądu Okręgowego uznającego zarzut strony powodowej odnośnie zmian w stosunku do projektu budowlanego za bezzasadny, jako, że budynek został zgłoszony do użytkowania po zakończeniu budowy a Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nie uznał odstępstw geodezyjnych jako istotnych. Jak podała biegła sądowa inwentaryzacja geodezyjna jest dokonywana przy odbiorze budynku. Fakt odebrania budynku przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, uwzględniając pozostałe dowody zgromadzone w sprawie, pozwala na uznanie, że budynek został wykonany prawidłowo, bez odstępstw od projektu uniemożliwiających jego odbiór. Zauważyć należy, że wedle art. 36 ust. 1 ustawy prawo budowlane z dnia 24 października 1974 r., obowiązującej w czasie budowy właściwy terenowy organ administracji państwowej wstrzyma roboty budowlane, gdy są one wykonywane: bez wymaganego pozwolenia na budowę lub zgłoszenia rozbiórki albo w sposób mogący spowodować niebezpieczeństwo dla ludzi lub mienia, zagrożenie środowiska, albo w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w przepisach, w pozwoleniu na budowę bądź w zgłoszeniu rozbiórki. Na podstawie zaś art. 37 ust. 1 i 2 cyt. ustawy, obiekty budowlane lub ich części, będące w budowie lub wybudowane niezgodnie z przepisami obowiązującymi w okresie ich budowy, podlegają przymusowej rozbiórce albo przejęciu na własność Państwa bez odszkodowania i w stanie wolnym od obciążeń, gdy terenowy organ administracji państwowej stopnia powiatowego stwierdzi, że obiekt budowlany lub jego część: znajduje się na terenie, który zgodnie z przepisami o planowaniu przestrzennym nie jest przeznaczony pod zabudowę albo przeznaczony jest pod innego rodzaju zabudowę, lub powoduje bądź w razie wybudowania spowodowałoby niebezpieczeństwo dla ludzi lub mienia albo niedopuszczalne pogorszenie warunków zdrowotnych lub użytkowych dla otoczenia. Terenowy organ administracji państwowej stopnia powiatowego może wydać decyzję o przymusowej rozbiórce albo o przejęciu na własność Państwa bez odszkodowania i w stanie wolnym od obciążeń obiektu budowlanego lub jego części, będącego w budowie albo wybudowanego niezgodnie z przepisami obowiązującymi w okresie jego budowy, jeżeli jest to uzasadnione innymi ważnymi przyczynami poza wymienionymi w ust. 1. W oparciu natomiast o treść art. 40 cyt. ustawy w wypadku wybudowania obiektu budowlanego niezgodnie z przepisami, jeżeli nie zachodzą okoliczności określone w art. 37 ustawy, właściwy terenowy organ administracji państwowej wyda inwestorowi, właścicielowi lub zarządcy decyzję nakazującą wykonanie w oznaczonym terminie zmian lub przeróbek, niezbędnych do doprowadzenia obiektu budowlanego, terenu nieruchomości lub strefy ochronnej do stanu zgodnego z przepisami. Dlatego też, skoro w trakcie budowy nie doszło ani do jej wstrzymania, ani decyzji o rozbiórce, ani nie wydano decyzji o zmianach i przeróbkach nieruchomości nie sposób przyjąć, że wybudowana nieruchomość została usytuowana na tyle niezgodnie z projektem, że skutkowało to koniecznością dokonania zmian w projekcie i procesie budowlanym. To zaś, że wówczas nadzór geotechniczny nie był wymagany zostało już wyjaśnione przez Sąd Okręgowy. Uwzględniając dodatkowo fakt, że o wadzie możemy mówić wówczas, gdy

zmniejszeniu ulega użyteczność i funkcjonalność rzeczy, samo usytuowanie budynku nieco odbiegające od projektu takiej wady nie stanowi. W realiach niniejszej sprawy inny poziom posadowienia budynku, w strefie występowania wód gruntowych, nawet przy przyjęciu, że nastąpił nie powoduje samoistnie, że można mówić o istnieniu wady budynku w znaczeniu funkcjonalnym tj. uniemożliwiającym jego użytkowanie, skoro powodowie utożsamiają wadę dodatkowo z faktem braku odpowiedniej izolacji, bądź wadliwie wykonaną izolacją budynku (k. 4), a w konsekwencji podmakaniem i zalaniem piwnicy. Zalanie piwnicy miało miejsce jak już wspomniano – jednokrotnie, w dniach 9-10 kwietnia 2008 r., w czasie awarii prądu, a jak uznał Sąd Okręgowy, czego zresztą skarżący nie kwestionowali w apelacji, na skutek zaniedbań powodów i nieopróżniania zbiornika, w którym gromadziła się woda z drenażu opaskowego, co dopiero w powiązaniu z awarią prądu spowodowało zalanie piwnicy. O tym, że zastosowanie drenażu w nieruchomości i izolacji wykonanej przez męża pozwanej było wystarczające dla zachowania substancji budynku i jego używalności, jego suchości, braku wilgoci w piwnicy świadczy choćby fakt, że zarówno do kwietnia 2008 r., jak też po tej dacie, okoliczność zalania piwnic nie została wykazana, podobnie jak podmakanie posadzki, co świadczyć miało o zastosowaniu niewłaściwej izolacji. Uwidocznione zmiany na ścianach piwnic dotyczą dolnych ich części, które zostały zawilgocone na skutek nie usuwania wody deszczowej i drenażowej w trakcie obfitych opadów oraz z powodu braku prądu w kwietniu 2008 r. (k. 418). Jak dostrzegła natomiast biegła T. W. z fotografii przedstawionych przez A. S. (2) sporządzającą prywatną ekspertyzę mykologiczną ścian budynku wynika stan przebarwień i skorodowań tynku w pomieszczeniach piwnic taki sam jak na fotografiach sporządzonych przez R. M.- dwa lata wcześniej- zatem uznała biegła, że nie jest to zjawisko postępujące lecz cały czas rzeczoznawcy budowlani omawiają ten sam stan jak na datę zalania piwnic w kwietniu 2008 r. (vide: opinia uzupełniająca na k. 419). Wnioski ekspertyzy A. S. (2) w punkcie 2 (str. 6 ekspertyzy na k. 401), a mianowicie jakoby podwyższona wilgoć spowodowana była wadliwą izolacją ścian w gruncie biegła sądowa uznała za sprzeczne z materiałem zdjęciowym sporządzonym przez R. M. oraz materiałem dowodowym, z którego wynika, że zalanie pomieszczeń piwnic nastąpiło w kwietniu 2008 r. z powodu braku prądu i nieodpompowywania wody ze studni zbiorczych.

Dlatego też Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutu powodów, jakoby Sąd Okręgowy dowolnie przyjął, iż zastosowana w budynku izolacja przeciwwilgociowa była wystarczająca. Ustalenia powyższego Sąd dokonał w oparciu o opinię biegłej z zakresu budownictwa oraz w oparciu o zeznania świadków, którzy nie potwierdzili problemów z przemakaniem piwnic nieruchomości. Jeżeli zastosowana izolacja przeciwwilgociowa była niewystarczająca, jak twierdzą powodowie, a co ich zdaniem stanowi wadę budynku, winni wykazać przede wszystkim jej istnienie i w jaki sposób wada ta przekłada się na użyteczność budynku, zmniejsza jego walory funkcjonalne, czy też na brak właściwości, o których istnieniu pozwana zapewniła kupujących.

Pozwana zdołała wykazać w oparciu o zeznania świadków, opinię biegłej, że w chwili sprzedaży nieruchomości wada nie występowała, nie ujawniła się po sprzedaży, a tym samym ustalenie Sądu Okręgowego, co do tego, że izolacja przeciwwilgociowa zastosowana w budynku była wystarczająca, jest prawidłowe.

W sposób odpowiedni zastosowana izolacja oraz system drenażu chronił przed wilgocią i przed zalaniem, skoro przypadek zalania i podmakania nie miał miejsca w czasie gdy nieruchomość należała do pozwanej, po dokonaniu zakupu, jak też po kwietniu 2008 r., w każdym razie powtarzalności zjawiska nie zdołali wykazać. O tym, czy izolacja była wystarczająca świadczą już okoliczności sprawy: zalewań nie było. Zwrócić przy tym należy uwagę, że biegła T. W. w opinii uzupełniającej podała, że przy normalnym funkcjonowaniu opaski drenażowej piwnice nie są zalewane, mogą być wykorzystane zgodnie z przeznaczeniem, a zatem o wadach nieruchomości nie sposób mówić.

Nie jest przy tym tak jak wywodzą powodowie, że tylko kolejna opinia biegłych mogłaby potwierdzić, czy zastosowany system izolacji jest odpowiedni do warunków posadowienia domu. Wedle art. 278 § 1 k.p.c. konieczność powołania biegłego powstaje wówczas, gdy – jak podaje się w doktrynie- wymagany jest określony zasób wiadomości specjalnych o okolicznościach faktycznych, stanach lub zdarzeniach, do których poznania i wyjaśnienia wykracza zakres wiadomości i doświadczenia życiowego ogółu osób inteligentnych i ogólnie wykształconych - por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 lipca 1968 r., o sygn.. akt I CR 279/68 (opubl. LEX nr 6371). O tym, czy do rozstrzygnięcia sprawy niezbędne jest posiadanie wiadomości specjalnych z danej dziedziny, decyduje sąd orzekający (art. 278 § 1) (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 1997 r., o sygn.. akt II UKN 23/97, OSNAPiUS 1997, nr 23, poz.

476; z dnia 24 listopada 1999 r., I CKN 223/98, Wokanda 2000, nr 3, s. 7). W świetle okoliczności niniejszej sprawy Sąd Okręgowy słusznie uznał, że konieczności prowadzenia w dalszego postępowania dowodowego i powoływania kolejnych biegłych nie ma. Wyjaśnić jednocześnie należy, że nawet sam fakt, jakoby zastosowano niewłaściwą izolację, okoliczność ta nie stanowi wady budynku w rozumieniu art. 556 § 1 k.c., skoro de facto zastosowana izolacja i opaska drenażowa spełnia swoją rolę i funkcję- zalewania piwnic nie było w czasie, gdy pozwana była właścicielem nieruchomości, przed kwietniem 2008 r. i po tym czasie. Skoro zalewania nie ma, użyteczność budynku nie ulega zmniejszeniu, w żaden też sposób izolacja nie wpływa na jego funkcjonalność i jego przeznaczenie, do podmakania nie dochodzi, w piwnicy nie jest wyczuwalny choćby zapach wilgoci.

Nie mają racji powodowie wywodząc, że obniżenie poziomu posadowienia budynku w stosunku do projektu, przy uwzględnieniu „niekorzystnych” warunków geologicznych w tym m.in. wysokiego poziomu wód gruntowych już samo w sobie winno być przez Sąd rozważane jako wada zmniejszająca wartość lub użyteczność sprzedanego domu (vide: treść apelacji na k. 585). Roszczenie powodowie nie tyle wywodzą z faktu znajdowania się budynku nie w tym miejscu, który przewidziany był w projekcie, lecz z faktu wykonania w konsekwencji odmiennego położenia budynku nieprawidłowej izolacji powodującej zalewanie piwnic- jak twierdzą powodowie w treści pozwu. Powodowie w sposób jasny i precyzyjny sformułowali swe roszczenie, i nie sposób odnaleźć twierdzeń o samoistnej wadzie budynku z uwagi na jego nieprawidłowe w stosunku do projektu ułożenie, która to wada miałaby zmniejszać użyteczność nieruchomości. Sąd Okręgowy, wbrew oczekiwaniom skarżących nie miał zatem podstaw do rozważania istnienia samoistnej wady budynku w tej właśnie postaci. Istota sprawy sprowadzała się natomiast do oceny czy wady, takie jak wskazywali powodowie – wadliwa izolacja - istnieją, a Sąd pierwszej instancji celnie uznał, że materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie pozwala na przyjęcie, że takie wady budynku występują. To zaś, że wniosek dowodowy zgłoszony przez powodów o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnych biegłych geodety na okoliczność poziomu posadowienia budynku nie zasługiwał na uwzględnienie, jak trafnie ocenił Sąd Okręgowy - jako zbędny, nie zmierzający do wyjaśnienia istotnych okoliczności w sprawie, zdają się zauważać sami skarżący na stronie 5 apelacji. Po pierwsze podnoszą bowiem, że Sąd sam winien przeprowadzić dowód w sprawie na okoliczność istnienia wady, której dotychczas samoistnie nie upatrywali i nie wywodzili żądania obniżenia ceny. Po wtóre dostrzegają, że biegły mógłby dokonać ustalenia (tak jak uczynił to Sąd w oparciu o dotychczas zgromadzony materiał dowodowy w sprawie), iż zastosowane rozwiązania w zakresie izolacji budynku uniemożliwiają przenikanie wód do wnętrza budynku (jak twierdzą: „umożliwiają nieprzenikanie wód do jego wnętrza”) i jednocześnie wyjaśniają, że odbywa się to kosztem dużego wysiłku właścicieli nieruchomości, bowiem zmuszeni są oni do zwracania stałej i szczególnej uwagi na prawidłowe działanie drenażu opaskowego oraz stałego usuwania nadmiaru wody gromadzącej się w zbiornikach. Tym samym powodowie sami przyznają, że o ile wada w postaci nieodpowiedniej izolacji nie istnieje, to podstaw do uwzględnienia powództwa upatrują w konieczności kontrolowania systemu odprowadzania wody przez opaskę drenażową. Tymczasem czym innym jest istnienie wady budynku w postaci zastosowania nieprawidłowej izolacji, a czym innym konieczność kontrolowania systemu odprowadzania wody, o czym – co istotne- zostali poinformowani przez męża pozwanej jeszcze przed zakupem nieruchomości (k. 234v., 272). W takiej sytuacji zaś w ocenie sądu Apelacyjnego roszczenie powodów i tak nie zasługiwałoby na uwzględnienie. Po pierwsze kontrolowanie systemu drenażowego polegało na sprawdzeniu okresowo czy jest dopływ prądu i jaki jest poziom wody (k. 235,272), o uciążliwości użytkowania nieruchomości nie sposób więc mówić. Po wtóre - mąż pozwanej informował powodów o zasadach działania drenażu i konieczności opróżniania wody zgromadzonej w pojemnikach (k. 234 v., 235) - czego powodowie nie kwestionują już na etapie postępowania apelacyjnego. Wyjaśnić przy tym trzeba, że istnienie wad jawnych powoduje odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi, ale wówczas, gdy nie były one znane kupującemu (vide: Anna Falkowska, op.cit. str. 238). Tymczasem powodowie kilkakrotnie oglądali budynek - powód teren działki, a więc musiał widzieć choćby pojemnik na wodę drenażową, a fakt, że miał wiedzę o tym, iż drenaż budynku został wykonany przez męża pozwanej sam przyznał. Skarżący winni zatem zdawać sobie sprawę z tego, że pewien nakład pracy będą musieli wkładać w doglądanie drenażu, a zatem odpowiedzialności pozwana z tego tytułu ponosić nie może. Nie uszło przy tym uwadze , że powód zajmuje się profesjonalnie sprzedażą nieruchomości, dysponował zatem większą wiedzą co do powodów zastosowania drenażu na nieruchomości i zasad jego funkcjonowania. Nie sposób przy tym uznać, że pozwana bądź jej mąż wprowadzili w błąd powodów, co do okoliczności związanych z koniecznością zastosowania drenażu. Przedsięwzięcie takie już choćby z uwagi na jego koszty, nie jest podejmowane nijako jedynie ze

względu na fakt, że mąż pozwanej trudni się tego typem pracami, co sugerował powód na rozprawie w dniu 18 września 2009 r. (k. 270v.), a właściciele chcieli jedynie pozyskać wodę dla wyrównywania oczka wodnego i zastosowania w ogrodzie i skorzystali z odkrycia wykopów wokół domu dokonując wymiany zamulonego drenażu na nowy (k. 271v.).

Nie bez znaczenia jest również fakt, że powodowie dokonali naruszenia izolacji pionowej i poziomej ścian piwnicznych - wykonując otwór w ścianie piwnicznej do łąw fundamentowych oraz naruszenia drenażu opaskowego ułożonego poniżej poziomu górnego łąw fundamentowych budynku. Pomijając już fakt, że jak wyjaśniła dodatkowo biegła T. W. pozostawienie budynku w takim stanie powoduje postępowanie jego degradacji (k. 406), nie mówiąc już o wpływie uszkodzenia nieruchomości na uprawnienia powodów z tytułu rękojmi – podała biegła (k. 418), że ubytki w izolacji pionowej są wynikiem odkopywania fragmentów budynku i naruszeniu izolacji przez stronę powodową - czego skarżący zresztą nie kwestionowali, a nie istnienia ubytków w chwili zakupu. Marginalnie zwrócić należy uwagę, że Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 20 listopada 1978 r. o sygn.. akt II CR 409/78 (opubl. Lex nr 8149) zauważył, że uszkodzenie rzeczy sprzedanej przez kupującego ma wpływ na jego uprawnienia z tytułu rękojmi i wyłączenie odpowiedzialności sprzedawcy tylko w części obejmującej zakres uszkodzenia oraz w tej części w której spowodowało to uszkodzenie zakłócenie w działaniu innych części rzeczy kupionej. Skoro powodowie izolację przerwali, ewentualna odpowiedzialność pozwanej (przy czym Sąd Apelacyjny nie stwierdza, że pozwana takową ponosi) i tak musiałaby ulec modyfikacji.

Reasumując powyższe, zasada powództwa nie została wykazana, a mianowicie fakt sprzedaży przez pozwaną nieruchomości z wadami. Nie było zatem potrzeby badania zasadności wysokości żądanej przez powodów kwoty tytułem obniżenia ceny - wysokość takiego roszczenia winna się wyrażać w stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad (art. 560 § 1 i 3 k.c.).

W oparciu o powyższe argumenty, apelacja powodów podlegała oddaleniu jako bezzasadna, na podstawie art. 385 k.p.c., o czym orzeczono w punkcie I sentencji.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego w punkcie II sentencji, sprowadzających się do kosztów zastępstwa procesowego pozwanej, Sąd Apelacyjny wydał na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 105 § 2 k.p.c. oraz § 6 pkt 7 w związku z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1349 ze zm.).

SSA Ryszard Iwankiewicz SSA Danuta Jezierska SSA Mirosława Gołuńska