

Sygn. akt I ACa 558/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Iwona Wiszniewska
Sędziowie:	SSA Eugeniusz Skotarczak (spr.) SSA Tomasz Żelazowski
Protokolant:	sekretarz sądowy Beata Węgrowska- Płaza

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa L. S. i D. S.

przeciwko A. Z. i K. L.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 27 maja 2013 r., sygn. akt I C 1154/11

I. zmienia zaskarżony wyrok:

- 1. w punkcie pierwszym o tyle, że obniża zasądzoną kwotę 74.400 (siedemdziesiąt cztery tysiące czterysta) złotych do kwoty 72.000 (siedemdziesiąt dwa tysiące) złotych i w pozostałej części powództwo oddala;**
- 2. w punkcie drugim o tyle, że obniża zasądzoną kwotę 18.600 (osiemnaście tysięcy sześćset) złotych do kwoty 18.000 (osiemnaście tysięcy) złotych i w pozostałej części powództwo oddala ;**
- 3. w punkcie czwartym o tyle, że obniża kwotę 4.188,06 złotych (cztery tysiące sto osiemdziesiąt osiem złotych sześć groszy) do kwoty 3983 (trzy tysiące dziewięćset osiemdziesiąt trzy) złotych;**
- 4. w punkcie piątym o tyle, że obniża kwotę 1.047,01 (tysiąc czterdzieści siedem złotych jeden grosz) do kwoty 996 (dziewięćset dziewięćdziesiąt sześć) złotych;**

II. oddala apelację pozwanych w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanej K. L. na rzecz powodów D. S. i L. S. solidarnie kwotę 2160 (dwa tysiące sto sześćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego ;

IV. zasądza od pozwanego A. Z. na rzecz powodów D. S. i L. S. solidarnie kwotę 540 (pięćset czterdzieści) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;

V. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Szczecinie od pozwanej kwotę 1.114,38 złotych (tysiąc sto czternaście złotych trzydzieści osiem groszy), a od pozwanego kwotę 278, 59 złotych (dwieście siedemdziesiąt osiem złotych pięćdziesiąt dziewięć groszy) tytułem kosztów sądowych.

Tomasz Żelazowski Iwona Wiszniewska Eugeniusz Skotarczak

Sygn. akt I ACa 558/13

UZASADNIENIE

D. S. i L. S. w pozwie wniesionym w dniu 8 listopada 2011 r. przeciwko K. L. i A. Z. zażądali - po ostatecznym sprecyzowaniu żądania pozwu - zasądzenia od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwoty 135.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu tytułem obniżenia o 30 % ceny sprzedaży nieruchomości zakupionej od pozwanych.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości.

Wyrokiem z dnia 27 maja 2013r. Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 74.400 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 8 listopada 2011 r., zasądził od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 18.600 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 8 listopada 2011 r., oddalił powództwo w pozostałej części, orzekł o kosztach procesu.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły ustalenia, według których w budynku położonym w S. przy ulicy (...) znajdują się dwa lokale mieszkalne stanowiące odrębną własność, lokal nr (...) zajmuje parter budynku, a lokal nr (...) - pierwsze piętro. Budynek stanowi starą poniemiecką willę. Został wykonany w konstrukcji tradycyjnej. Od 2006 roku współwłaścicielami lokalu mieszkalnego numer (...) byli pozwani K. L. - w udziale w 4/5 części i A. Z. - w udziale w 1/5 części. Pozwani po nabyciu lokalu przeprowadzili w nim prace remontowe i modernizacyjne. Między innymi pozwani wymienili stolarkę okienną na okna z PCV, wstawili w lukarnie w miejsce otworu okiennego drzwi oraz wybili dodatkowe dwa otwory okienne, powiększyli pomieszczenie łazienki o część strychu, zamontowali w łazience kocioł gazowy i doprowadzili do łazienki nową instalację; w kuchni wyprowadzili instalację zasilania kuchenki gazowej. W czasie tych prac doszło do uszkodzenia przegrody pomiędzy przewodem dymowym i spalinowo – gazowym. Roboty budowlane zostały przeprowadzone bez wymaganego pozwolenia budowlanego. W 2008 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w S. wszczął postępowanie w sprawie samowolnie prowadzonych robót budowlanych w lokalu mieszkalnym nr (...) i nałożył na pozwanych oraz właścicieli drugiego lokalu obowiązek wykonania do 31 maja 2009 r. udroźnienia przewodów kominowych i naprawę orywnowania budynku. Termin został przesunięty na dzień 31 lipca 2009 r. Kolejną decyzją nałożono na pozwanych obowiązek przedłożenia w terminie do 15 października 2009 r. oceny stanu technicznego wykonanych robót budowlanych związanych z przebudową lokalu mieszkalnego wraz z wykonaniem instalacji gazowej, centralnego ogrzewania, wodnej i kanalizacyjnej.

W dniu 19 stycznia 2010 r. powodowie D. S. i L. S. jako kupujący zawarli z pozwanymi jako sprzedającymi umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego, po wcześniejszych ustaleniach i oględzinach nieruchomości. Pozwani nie poinformowali powodów o prowadzonym postępowaniu administracyjnym przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w S.. Na podstawie umowy pozwani

przenieśli na powodów swoje udziały w lokalu mieszkalnym nr (...) znajdującym się w budynku położonym w S. przy ulicy (...) wraz z przynależnym udziałem we wspólnych częściach budynku wynoszącym 39/100 części i w prawie użytkownika wieczystego gruntu wynoszącym 40/100 części, natomiast powodowie oświadczyli, że lokal ten wraz z przynależnymi udziałami kupują na majątek wspólny. Cena w kwocie 450.000 zł została uiszczona, przy czym sprzedający pokwitowali odbiór od kupujących powyższej kwoty w całości, proporcjonalnie do zbywanych udziałów. Wydanie nieruchomości nastąpiło w dniu zawarcia umowy.

W dniu 27 lipca 2009 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w S. sporządził upomnienie, w którym wezwał powodów oraz współwłaścicieli drugiego lokalu do wykonania w terminie 7 dni prac w postaci udroźnienia przewodów kominowych i naprawę orygnnowania budynku. Powodowie skontaktowali się z pozwanymi i strony ustaliły wówczas, że pozwany wykona konieczne prace do końca września 2010 r. Pozwany nie wywiązał się z tego obowiązku.

W dniu 23 września 2010 r. Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie dokonał w dziale III księgi wieczystej nieruchomości wpisu sposobu użytkowania części wspólnych budynku i działki gruntu polegające do przyznaniu do wyłącznego korzystania poszczególnym właścicielom lokali części działki gruntowej, części strychu oraz pomieszczeń piwnicznych.

W piśmie z dnia 13 października 2010 r. skierowanym do pozwanych powodowie oświadczyli, że żądają obniżenia o 30 % ceny sprzedaży nieruchomości z powodu wad tej nieruchomości polegających na konieczności przerobienia instalacji sanitarnych, wentylacyjnych i kominowych oraz przedstawienia oceny technicznej mieszkania, a także zmiany stanu księgi wieczystej nieruchomości.

W dacie zawarcia umowy sprzedaży z dnia 19 stycznia 2010 r. w lokalu mieszkalnym położonym w S. przy ulicy (...) oraz w częściach wspólnych budynku występowały wady polegające na:

- braku wentylacji w pomieszczeniach kuchni i łazienki;
- niewłaściwym zamontowaniu pieca centralnego ogrzewania;
- nieprawidłowym wykonaniu ściany łazienki od strony strychu, która nie spełniała właściwych parametrów dla przegrody cieplnej;
- wadliwie osadzonej stolarce okiennej, która była źle osadzona, nieprawidłowo uszczelniona, a miejscami była pozbawiona uszczelnienia;
- nieprawidłowej grubości ścian zewnętrznych budynku, która miały grubość 1 cm i pozbawione były ocieplenia na wysokości piętra na całej powierzchni budynku;
- niedrożności przewodów kominowych od kominka i pieca centralnego ogrzewania mieszkania numer (...) spowodowana przeprowadzeniem rur instalacyjnych do mieszkania numer (...) w przewodach kominowych;
- przeciekającym tarasie;
- źle zamocowanych płytach gipsowo – kartonowych w kuchni oraz przedpokojach;
- nieszczelnym pokryciu dachowym, powodującym powstawanie zacieków na sufitach;
- przeciekających rynnach dachowych;
- uszkodzeniu ocieplenia ściany nad werandą zamaskowanym płótnem;
- wykonaniu robót budowlanych bez wymaganego pozwolenia;
- zajęciu części strychu na powiększeniu łazienki bez zgody współwłaściciela nieruchomości.

Wartość rynkowa lokalu w dobrym stanie technicznym według cen z dnia 19 stycznia 2010 r. wynosiła 445.000 zł. Wartość rynkowa tego lokalu z istniejącymi wadami według cen z dnia 19 stycznia 2010 r. wynosiła 352.000 zł.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Okręgowy powództwo oparte na art. 560 § 1 i 3 k.c. częściowo uwzględnił.

Sąd ustalając, czy lokal mieszkalny położony w S. przy ulicy (...) w chwili sprzedaży posiadał wady fizyczne oparł się przede wszystkim na dowodzie z opinii biegłego z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości, którą uznał za w pełni przekonywającą. Miał na uwadze, że z dowodem z tym korespondują dowody z przesłuchania stron i zeznań świadka M. G., a także z dokumentów w postaci odpisu decyzji (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w S. z dnia 28 maja 2009 r., odpisu postanowienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w S. z dnia 20 lipca 2009 r., upomnienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w S. z dnia 20 lipca 2009 r., protokołu z okresowej kontroli przewodów kominowych z dnia 21 stycznia 2009 r., opinii technicznej z dnia 21 czerwca 2011 r. Sąd wziął pod uwagę, że z opinii biegłego z zakresu budownictwa wynika, że wady obejmują także części wspólne nieruchomości, dotyczące złego stanu technicznego pokrycia dachowego i tarasu, uszkodzenia ocieplenia ściany nad werandą, przeciekających rynien dachowych i niewłaściwej grubości ścian zewnętrznych. Biegły jednocześnie przekonywająco wyjaśnił, że powyższe cechy nieruchomości stanowią odstępstwa do prawidłowego stanu technicznego budynku, nawet zakładając jego wiek i stopień zużycia. Biorąc pod uwagę, że dla usunięcia powyższych wad konieczne jest wykonanie prac remontowych, których koszt biegła oszacowała na co najmniej 50.000 zł, Sąd nie miał wątpliwości, że wpływają one istotnie na wartość przedmiotu sprzedaży.

W odniesieniu do wady prawnej Sąd stwierdził, że polegała ona na tym, iż przed zawarciem umowy sprzedaży doszło do ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej poprzez przydzielenie poszczególnym właścicielom części gruntu i części budynku do wyłącznego korzystania, a sposób ten został ujawniony w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości po zawarciu umowy sprzedaży.

Zdaniem Sądu brak podstaw do przyjęcia, że powodowie w chwili zawierania umowy sprzedaży z pozwanymi wiedzieli o którejkolwiek z wad. Wprawdzie przed nabyciem tego lokalu dokonywali jego oględzin, jednak na podstawie tego rodzaju obserwacji nie dysponując specjalistyczną wiedzą z zakresu budownictwa nie mogli stwierdzić istnienia wad związanych ze stanem technicznym lokalu, w szczególności, że oględziny odbywały się w okresie zimowym. Sąd wziął pod uwagę, że skuteczne dochodzenie roszczeń z tego tytułu może nastąpić tylko w terminach przewidzianych w art. 568 k.c. (w przypadku rękojmi za wady fizyczne) i w art. 576 k.c. (w przypadku rękojmi za wady prawne). Sąd uwzględnił przewidziany w art. 568 k.c. trzyletni termin do dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne budynku. W ocenie Sądu przyjąć trzeba, że w pojęciu budynku w rozumieniu art. 568 k.c. mieści się także lokal mieszkalny, który ze swej istoty stanowi część budynku mieszkalnego. Do wniosku tego prowadzi fakt, że z lokalem mieszkalnym stanowiącym przedmiot odrębnej własności wiąże się także udział w nieruchomości wspólnej, obejmującej część wspólną budynku. Niezależnie od tego zdaniem Sądu w okolicznościach niniejszej sprawy uzasadniony jest wniosek, że doszło do podstępного zatajania przez pozwanych wad fizycznych rzeczy sprzedanej, co w myśl art. 568 § 2 k.c. powoduje, że upływ terminu określonego w art. 568 § 2 k.c. nie wyłączałby wykonania uprawnień z tytułu rękojmi. Stronie pozwanej był doskonale znany stan techniczny lokalu, albowiem pozwany prowadzi przedsiębiorstwo budowlane i sam wykonywał prace remontowe w tym lokalu. Pozwani wiedzieli także, że dopuścili się samowoli budowlanej i muszą podjąć określone w decyzjach organów nadzoru budowlanego czynności naprawcze, o czym nie poinformowali powodów. Uprawnienia z tytułu obniżenia ceny wobec wady prawnej, według Sądu wygasły, albowiem powodowie nie wystąpili z powództwem w ciągu roku, od kiedy dowiedzieli się o tej wadzie, co miało miejsce nie później niż 12 października 2010 r. Nie doszło do zatajania tej wady albowiem dopiero dokonanie wpisu ustalonego sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej nadaje mu przymiot prawa osobistego skutecznego erga omnes i powoduje, że prawo to obciąża nieruchomość.

Zgodnie z art. 560 § 3 k.c. obniżenie ceny powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z wadami. Sąd czyniąc ustalenia faktyczne w tym zakresie oparł się na dowodzie z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości i budownictwa. Zdaniem Sądu choć z przepisu art. 560 § 3 k.c. nie wynika wprost, jak powinna być ustalona wartość rzeczy sprzedanej dla potrzeb ustalenia kwoty, o jaką cena

sprzedaży podlega obniżeniu, jednak wykładnia funkcjonalna prowadzi do wniosku, że podstawę w tym zakresie powinny stanowić ceny rynkowe. Stanowisko to potwierdza regulacja zawarta w art. 150 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, według której zasadą jest ustalanie wartości rynkowej nieruchomości, natomiast ustalenie wartości odtworzeniowej następuje, gdy nieruchomość nie jest lub nie może być przedmiotem obrotu oraz gdy wymagają tego przepisy szczególne. Biorąc pod uwagę różnicę między wartością rynkową lokalu w dobrym stanie technicznym a w stanie wadliwym Sąd przyjął, że obniżenie ceny winno nastąpić o kwotę 93.000 zł. Obowiązek zwrotu tej kwoty spoczywa na pozwanych odpowiednio do wysokości sprzedanych przez nich udziałów 4/5 i 1/5 i w takim stosunku rozłożył Sąd na pozwanych obowiązek zapłaty.

Apelację od wyroku złożyli pozwani zaskarżając go w całości wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

Skarżący zarzucili:

- naruszenie art. 556 k.c. poprzez jego niewłaściwą wykładnię i zastosowanie wyrażające się w uznaniu, że stan techniczny sprzedawanego lokalu i części wspólnych budynku wskazuje na istnienie wad oraz nieuwzględnieniu faktu, że umowa obejmowała tylko udział w części wspólnej budynku;
- naruszenie art. 560 § 3 k.c. poprzez jego niewłaściwą wykładnię i zastosowanie wyrażające się w uznaniu, że powodom przysługuje roszczenie o obniżenie ceny oraz przyjęciu nieprawidłowych podstaw do obliczenia wysokości tego roszczenia;
- naruszenie art. 233 k.p.c. wyrażające się w uznaniu za wiarygodną sporządzoną w niniejszej sprawie opinię biegłego sądowego;
- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że stwierdzone nieprawidłowości w lokalu i częściach wspólnych nie są normalnym następstwem wieku budynku, pozwany był doskonale znany stan techniczny budynku, a wartość rynkowa sprzedanego lokalu wynosiła w dacie sprzedaży 352.000 zł.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwani argumentowali, że odpowiedzialność sprzedawcy za wady fizyczne rzeczy nie obejmuje odpowiedzialności za zmniejszenie wartości lub użyteczności rzeczy, które jest normalnym następstwem jej prawidłowego używania, natomiast na aktualny stan nieruchomości ma decydujący wpływ to, że stanowi ona bardzo stary budynek poniemiecki, stąd za wadę nie można potraktować, że zachodzą odstępstwa od obowiązujących standardów np. w zakresie grubości ścian. Podkreślili przy tym, że nie ponoszą odpowiedzialności za stan całego budynku, gdyż przedmiotem umowy był tylko lokal oraz udziały w częściach wspólnych nieruchomości. Powołując się na powyższe argumenty skarżący stwierdzili, że metodyka, którą przyjął biegły przy ustalaniu wysokości świadczenia, jest nieprzydatna w okolicznościach sprawy. Nadto, w ich ocenie wnioski opinii nie są spójne, albowiem biegły wycenił koszt napraw na kwotę 50.000 zł, a różnicę w cenie między obecnym stanem nieruchomości a stanem niewadliwym na kwotę zdecydowanie wyższą tj. 93.000 zł. Pozwani stwierdzili, że w okolicznościach niniejszej sprawy niemożliwym jest ustalenie, w jakim stosunku pozostaje wartość rzeczy wolnej od wad do wartości rzeczy niewadliwej, co jednocześnie powoduje, że roszczenie powodów winno zostać oddalone.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji w całości.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się zasadna w niewielkim zakresie.

Sąd Apelacyjny co do zasady podzielił ustalenia faktyczne i ocenę prawną, zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, czyniąc je integralną częścią niniejszego rozstrzygnięcia. W szczególności prawidłowo Sąd Okręgowy ustalił, że nieruchomość objęta umową sprzedaży zawartą między stronami była obarczona wadami fizycznymi obniżającymi jej rynkową wartość, właściwie określił zakres tych wad oraz bez uchybienia przepisom prawa materialnego określił prawne konsekwencje powyższych faktów polegające na tym, że roszczenie powodów o obniżenie ceny sprzedaży

jest co do zasady skuteczne. Dalszej weryfikacji wymagała jedynie okoliczność, jaką wartość przedstawia nabyta nieruchomość w stanie wadliwym, a jaką posiadałaby, gdyby znajdowała się w stanie wolnym od stwierdzonych w niej wad fizycznych.

Na etapie postępowania apelacyjnego poza sporem było, że nieruchomość będąca przedmiotem umowy sprzedaży dotknięta jest usterkami stwierdzonymi w opinii biegłej z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości L. P. złożonej w postępowaniu pierwoinstancyjnym w dniu 20 marca 2013r. oraz opinii uzupełniającej tej biegłej złożonej na rozprawie w dniu 17 maja 2013r. Nieprawidłowości te dotyczyły zarówno lokalu jak i części wspólnych budynku. Pozwani w żaden sposób nie zakwestionowali, że stan techniczny nieruchomości kształtuje się tak, jak to wynika z powyższych opinii. Kwestią sporną pozostawała kwalifikacja prawna stwierdzonych usterek, a mianowicie czy – uwzględniając wiek oraz stopień zużycia budynku – stanowią one wady fizyczne w rozumieniu art. 556 § 1 k.c. Zdaniem Sądu Apelacyjnego zebrany dotychczas materiał dowodowy w dostateczny sposób wyjaśnia podniesioną przez pozwanych wątpliwość i brak jest w tym zakresie podstaw do prowadzenia dalszego postępowania dowodowego, o co zresztą pozwani w apelacji nie wnosili. Dowody, które zgromadził Sąd I instancji, wprost wskazują na to, że nieruchomość jest dotknięta usterkami, które z uwagi na ich zakres oraz charakter obniżają jej wartość oraz użyteczność. Poza opinią biegłego z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości w materiale znajdują się dowody z dokumentów w postaci odpisu decyzji (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w S. z dnia 28 maja 2009 r., odpisu postanowienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w S. z dnia 20 lipca 2009 r., upomnienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w S. z dnia 20 lipca 2009 r., protokołu z okresowej kontroli przewodów kominowych z dnia 21 stycznia 2009 r., opinii technicznej z dnia 21 czerwca 2011 r., które jednoznacznie świadczą o tym, że stan techniczny budynku odbiegał od istniejących wymogów, przy czym nie było to skutkiem upływu czasu od posadowienia budynku, lecz przede wszystkim stanowiło konsekwencję działań remontowych podjętych przez pozwanych bez wymaganego zezwolenia budowlanego i uszkodzenia przewodów kominowych w czasie tych prac. Z powyższymi dowodami korespondują dowody z przesłuchania stron. Ponadto wiek budynku nie zwalnia właścicieli od prowadzenia prac naprawczych i modernizacyjnych, które pozwolą na utrzymanie go w dobrym stanie i zachowanie waloru użyteczności zgodnie z przeznaczeniem. W świetle art. 556 § 1 k.c. wadą fizyczną są wszystkie te usterki lub nieprawidłowości, które zmniejszają wartość rzeczy lub jej użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy. Podstawę do obniżenia ceny stanowi także okoliczność, że rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego. Biorąc pod uwagę ustawowe przesłanki wady fizycznej stwierdzić należy, że ocena, czy powodom przysługuje roszczenie o obniżenie ceny z uwagi na ustalone przez biegłą usterki w lokalu mieszkalnym i częściach wspólnych budynku, musi uwzględniać to, czy powodowie wiedząc, że usterki te występują, zakupiliby nieruchomość za cenę uzgodnioną w umowie. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie ulega wątpliwości, że sytuacja taka nie miałaby miejsca. Na uwagę zasługuje okoliczność, iż powodowie zakupując nieruchomość zostali poinformowani, że znajduje się ona po gruntownym remoncie, co mogło rodzić u nich przekonanie, że ewentualne usterki istniejące w lokalu zostały wyeliminowane, a jego ogólny standard został podniesiony. Wobec takiej informacji wiek budynku nie stanowi dla potencjalnego nabywcy czynnika obniżającego wartość, a przede wszystkim użyteczność nieruchomości. Istotne jest również to, że po oględzinach nieruchomości powodowie nie stwierdzili istnienia żadnych z wad, które ujęła biegła w swojej opinii, co było usprawiedliwione zarówno charakterem tych wad, dla których ujawnienia niewystarczające były zwyczajowo przyjęte oględziny nieruchomości przed zakupem, jak również brakiem wiedzy specjalistycznej po stronie powodów. Nie mieli oni nadto żadnej świadomości, że toczy się postępowanie administracyjne w związku z samowolą budowlaną dokonaną na obiekcie oraz w związku z usterkami w przewodach kominowych i orynowaniu, które wymagają niezwłocznej naprawy. W tej sytuacji twierdzenie pozwanych, iż stan techniczny nieruchomości był nabywcom znany, pozostaje w oczywistej sprzeczności z powyższymi faktami. Konkludując, Sąd Apelacyjny nie miał wątpliwości, iż powodom przysługuje roszczenie o obniżenie ceny, na podstawie art. 560 § 3 k.c., a do rozstrzygnięcia pozostaje wyłącznie jej wysokość.

Przechodząc do oceny wysokości roszczenia w pierwszej kolejności podkreślić należy, że o jego wysokości decydują okoliczności wskazane w art. 560 § 3 k.c. Przepis ten stanowi, że jeśli kupujący żąda obniżenia ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej, obniżenie powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do

jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. Regulacja ta oznacza, że o wysokości roszczenia decydują dwie wartości: wartość rzeczy wolnej od wad oraz wartość rzeczy obciążonej wadami. Tymczasem zarówno w treści apelacji, jak i w zgłaszanych zarzutach do opinii biegłej, pozwani akcentowali kwestię wysokości kosztów niezbędnych do usunięcia stwierdzonych wad. W świetle przytoczonego przepisu jest to wartość, która nie determinuje wysokości roszczenia z tytułu obniżenia ceny. Może ona być jedynie pomocna przy weryfikacji, o jaką kwotę wartość rzeczy jest mniejsza z uwagi na obciążające ją wady, które można usunąć, albowiem w świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego koszt usunięcia wad pośrednio wpływa na zakres obniżenia wartości rzeczy wadliwej, jednakże ostatecznie nie jest to wartość decydująca. Tym samym zbędne jest prowadzenie postępowania dowodowego w celu ustalenia szczegółowych kosztów usunięcia usterek w nieruchomości zakupionej przez powodów, gdyż ustalenia w tym zakresie – wobec treści art. 560 § 3 k.c. – nie mogą stanowić podstawy rozstrzygnięcia. W opinii wydanej przed Sądem I instancji biegła odpowiadając na pytanie Sądu, jakie są ewentualne koszty usunięcia wad w lokalu, w punkcie 3 wniosków końcowych pisemnej opinii stwierdziła, że szacunkowy koszt usunięcia tych wad wynosi 50.000 zł, jednakże kwota ta nie obejmuje kosztu wykonania niezbędnych dokumentacji technicznych, uzgodnień i pozwoleń oraz robót wynikających z zatwierdzonych projektów. W ustnej opinii biegła rozwinęła powyższy wątek wskazując, że rzeczywisty, łączny koszt usunięcia wad będzie znacznie przekraczał powyższą kwotę. Nie sposób zatem uznać, że między kosztem usunięcia wad a ustaloną różnicą między wartością nieruchomości obciążonej wadami a wolną od wad zachodzi oczywista dysproporcja prowadząca do wniosku, że została ustalona nieprawidłowo kwota, o jaką – według opinii – cena winna być obniżona.

Nie mniej jednak po analizie opinii biegłej L. P., w szczególności podstaw i sposobu określenia wartości sprzedanej nieruchomości z wadami i przy założeniu, że byłaby wolna od wad, Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że dostateczne wyjaśnienie okoliczności istotnych dla ustalenia wysokości roszczenia wymaga uzupełniającego postępowania dowodowego. Zakres obniżenia wartości rzeczy z uwagi na obciążające ją wady ma wpływ rodzaj wad, ich zakres oraz wpływ wady na użyteczność rzeczy, natomiast w opiniach przedstawionych przez biegłą w postępowaniu pierwszoinstancyjnym brak jest informacji pozwalających ustalić, w jaki sposób stwierdzone wady przekładają się na wartość nieruchomości. Opinia biegłego, jak każdy inny dowód, podlega swobodnej ocenie sądu zgodnie z regułami określonymi w art. 233 § 1 k.p.c. Sąd rozważa jej wiarygodność i moc dowodową na podstawie własnego przekonania, zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, przy wszechstronnym uwzględnieniu pozostałego materiału dowodowego. Istotne znaczenia przy ocenie ma stanowczość opinii, jej kompleksowość, spójność wniosków, doświadczenie biegłego. Sąd jako nieposiadający wiadomości specjalnych nie jest władny podważać wniosków biegłego, jednakże wnioski te powinny stanowić wynik analizy konkretnych okoliczności istotnych w sprawie, przedstawionej w sposób umożliwiający skontrolowanie toku rozumowania biegłego pod kątem logicznym i według wiedzy wynikającej z doświadczenia życiowego. Ponieważ w opinii, na których oparł się Sąd I instancji, brak było takich elementów, Sąd Apelacyjny postanowił dopuścić dowód z uzupełniającej opinii biegłej L. P. w celu ustalenia, w jakim stopniu stwierdzone usterki w lokalu zakupionym przez powodów wpłynęły na zmniejszenie wartości nieruchomości z odniesieniem się do każdej z tych wad oraz w celu ustalenia wartości każdej z wad pomniejszającej wartość rynkową lokalu według stanu na dzień zawarcia umowy. Przeprowadzone w tym kierunku uzupełniające postępowanie dowodowe dostatecznie wyjaśniło powstałe wątpliwości.

Sąd Apelacyjny uzupełniająco ustalił, że stwierdzone wady na nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) obniżają jej wartość rynkową o 20 %. Na wady obniżające wartość rynkową tej nieruchomości składają się następujące usterki o poniższej, szacunkowej wartości:

- brak prawidłowego ogrzewania oraz instalacji wodno-kanalizacyjnej; udział tych elementów w wartości nieruchomości wynosi odpowiednio 3,1 % i 3,8% i stanowi kwoty 13.950 zł i 17.100 zł;
- zmiana stolarki okiennej bez pozwolenia oraz wykonanie jej wadliwie; udział tych elementów w wartości nieruchomości wynosi 5,3%, a wartość wady 15 % tego udziału i stanowi kwotę 3.580 zł;
- nieprawidłowe pokrycie dachowe wraz z obróbkami blacharskimi, udział tego elementu stanowi 3 % wartości nieruchomości i stanowi kwotę 13.500 zł dla całego budynku;

- wadliwie wykonana izolacja stropu nad gankiem, udział tego elementu stanowi 0,5% wartości nieruchomości i stanowi kwotę 2.250 zł;

- powiększenie łazienki kosztem części wspólnych nieruchomości bez zgody drugiego właściciela stanowi 5 % wartości nieruchomości i wynosi kwotę 22.500 zł;

- zbyt wysoki współczynnik przenikania ciepła ścian zewnętrznych budynku; udział tego elementu w wartości nieruchomości wynosi 21,4 % a wartość wady 30 % tego udziału i wynosi kwotę 28.890 zł.

Dowód:

- pisemna uzupełniająca opinia biegłej z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości L. P. k. 264-174;

- ustna opinia uzupełniająca opinia biegłej z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości L. P. k. 316-317, 00:02:05 – 00:46:54).

Mając na uwadze całokształt postępowania dowodowego, w tym rodzaj zgłoszonych do opinii zarzutów oraz sposób ustosunkowania się biegłej do nich, Sąd Apelacyjny uznał, że ostateczne wnioski uzupełniającej opinii są w pełni przekonujące i uzasadniają przyjęcie, że wady sprzedanej nieruchomości spowodowały obniżenie jej wartości o 20 %.

Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutów pozwanych, iż biegła w sposób arbitralny i nieweryfikowalny ustaliła wartość poszczególnych wad. Wprawdzie ustalenia w tym zakresie opierają się na podanych przez biegłą współczynnikach procentowych, a w pisemnej opinii nie została przedstawiona ani podstawa ich przyjęcia ani uzasadnienie ich wysokości, to jednak dalsze wyjaśnienia biegłej złożone na rozprawie oraz czynności podjęte przez stronę pozwaną uzasadniają przyjętą przez biegłą metodologię wyceny wartości wad. Zostało bowiem ujawnione, że w budownictwie obowiązują tabele określające wartości procentowe poszczególnych elementów budynku w stosunku do wartości całego budynku, opublikowanego w Dzienniku Urzędowym nr 4/74 z 1974 r. Ministerstwa Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska. Istnienie tych tabel ostatecznie potwierdziła strona pozwana przedstawiając ich kserokopie (k. 338 – 339 verte) jak również przyznała fakt, że są aktualnie dalej stosowane. Jednocześnie Sąd Apelacyjny miał na uwadze, że zamieszczone w nich dane stanowią wyłącznie jeden z czynników, na podstawie których biegły jest uprawniony określić wartość wady. Biegły składa opinię w oparciu o konkretne okoliczności rozpatrywanego przypadku i uwzględnia je w swojej ocenie, kierując się w tym zakresie posiadaną wiedzą specjalistyczną i doświadczeniem życiowym, a to uprawnia go do korygowania wysokości określonych wartości procentowych w odniesieniu do stanu faktycznego danej sprawy. Ponadto oczywistym jest, że wartość poszczególnych wad może zostać określona jedynie w sposób szacunkowy i ma na celu, jak to Sąd Apelacyjny zaznaczył uzasadniając wyżej postanowienie o dopuszczeniu dowodu z uzupełniającej opinii biegłej z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości, kontrolę prawidłowości wniosków opinii o stopniu obniżenia wartości rynkowej nieruchomości w wyniku obciążenia jej stwierdzonymi wadami. Nie ulega bowiem wątpliwości, że ostatecznie kwota, o jaką istniejące wady fizyczne obniżają wartość rzeczy, może zostać określona jedynie w sposób szacunkowy, a nałożenie na biegłą obowiązku odniesienia się do poszczególnych wad i wartości służy weryfikacji prawidłowości ostatecznego oszacowania, które według biegłej stanowi 20% ceny uiszczony przez powodów.

W odniesieniu do poszczególnych wad opisanych przez biegłą i jej znaczenia dla rzeczywistej wartości nieruchomości Sąd Apelacyjny stwierdza, że nie znalazł podstaw do podważenia argumentów i wniosków opinii biegłej.

Nie budzi zastrzeżeń, iż biegła przyjęła, jakby lokal nie był wyposażony w instalację grzewczą i wodno – kanalizacyjną (ruraż), skoro zakres stwierdzonych nieprawidłowości co do tych elementów powoduje, iż winny one zostały wykonane na nowo w oparciu o nieistniejącą obecnie dokumentację techniczną i wymagane pozwolenia. Nie jest zatem tak, jak podnosi strona pozwana, że wystarczające będzie przeprowadzenie znacznie niższej w kosztami naprawy, niż kwoty wskazane przez biegłą 13.950 zł i 17.100 zł.

Wady dotyczące stolarki okiennej zostały przez biegłą oszacowane przy uwzględnieniu procentowego udziału tego elementu w całym budynku oraz przy uwzględnieniu zakresu tej wady, który według biegłej obniża wartość wskazanego elementu o 15 %. Biorąc pod uwagę, że wadliwie osadzona stolarka okienna powoduje duże straty ciepłe lokalu i zachodzi konieczność usunięcia nieszczelności oraz wyeliminowania mostków cieplnych procent ten nie jest w świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego wygórowany. Biegła w sposób stanowczy stwierdziła, że ustaliła go opierając się na swoim bogatym doświadczeniu zawodowym.

Ustalając wpływ nieprawidłowości dotyczących pokrycia dachowego należy mieć na względzie, że stan techniczny budynku jest bardzo ważną cechą i – jak wskazała biegła – istotnie rzutującą na wartość nieruchomości. Pozwani nie mogą zatem podważać przyjęcia, że usterki w pokryciu dachowym nie są wadą w rozumieniu art. 556 § 1 k.c. podnosząc jako argument wiek budynku. Niezależnie bowiem od tego, kiedy budynek został postawiony, dach powinien być utrzymywany w co najmniej statecznym stanie, zaś z ujawnionych w sprawie okoliczności nie sposób wywieść, że powodowie mogli sądzić, iż w przypadku nabywanej nieruchomości odbiega od wyrażnie od normy. Należy nadto podkreślić, że według ustaleń biegłej, których pozwani w żaden sposób nie podważyli, ślady świadczące o nieszczelności pokrycia dachowego zostały ukryte i zatarte co było działaniem celowym zmierzającym do zawyżenia wartości nieruchomości. Okoliczność ta nie tylko uzasadniała przyjęte przez Sąd I instancji, iż została spełniona dyspozycja z art. 564 k.c. o zatajeniu wad przez sprzedającym, lecz jednocześnie przesądza o tym, że powodowie sądzili, iż nieruchomość znajduje się o znacznie lepszym stanie technicznym niż była w rzeczywistości. Biegła określiła wartość tej wady na kwotę 6.750 zł uwzględniając, że w budynku znajdują się dwa lokale a udział ich właścicieli w częściach wspólnych budynku i gruntu nie jest diametralnie różny. W jej ocenie w takich przypadkach zwyczajowo koszty naprawy dachu rozkładają się po połowie co uzasadnia ustalenie wartości tej wady w stosunku do wartości nieruchomości zakupionej przez powodów na 1/2 procentowego udziału tego elementu w całym budynku. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, wobec tego, że wartość danej wady ustala się jedynie w sposób szacunkowy, poprzez czynniki, które pośrednio wpływają na wartość rynkową nieruchomości, a takim czynnikiem jest fakt, że w budynku znajdują się dwa lokale o zbliżonych gabarytach, argumentacja biegłej nie jest pozbawiona logiki. Natomiast przychyłając się do stanowiska pozwanych, iż wyliczenie wartości omawianej wady winno nastąpić odpowiednio do udziału w częściach wspólnych w budynku, który wynosi 39/100 części, otrzymany kwotę 5.265 zł, czyli kwotę o 1485 zł mniejszą, co uwzględniając łączną wartość ustalonych wad oraz szacunkowe znaczenie wyliczonych kwot nie ma decydującego znaczenia dla ostatecznych wyników.

Nieszczelna jest także izolacja pod płytkami terakoty, co oznacza, że konieczne jest wykonanie nowej izolacji stropu wraz z położeniem nowej terakoty bądź odtworzenie stanu pierwotnego tj. wykonanie daszku nad gankiem. Zakres czynności, które należy dokonać w celu usunięcia wady powoduje, że określenie jej wartości na kwotę 2.250 zł nie budzi żadnych zastrzeżeń.

Zasadnie, zdaniem Sądu Apelacyjnego, biegła przyjęła także, iż wartość nieruchomości obniżają o kolejne 5% stwierdzone nieprawidłowości polegające na powiększeniu powierzchni łazienki. Stwierdzić należy, że gdyby to takiego powiększenia nie doszło, owo pomieszczenie byłoby zbyt małe, aby mogło służyć za łazienkę, a powodowie kategorycznie stwierdzili, że nie zakupiliby nieruchomości nieposiadającej łazienki, co w świetle zasad logiki nie jest w pełni wiarygodne. Z tego względu ustalenie wartości omawianej wady na 5% i kwotę 22.500 zł nie wywołuje żadnych wątpliwości. Z ustaleniem tym koresponduje argumentacja biegłej, która wskazała, że istniejący stan łazienki, nieprawidłowo wykonane w niej roboty pozwalają oszacować te usterki na kwotę 10.000 zł, a nadto utrzymanie obecnej powierzchni tego pomieszczenia wymaga wykupienia od drugiego właściciela zajętej powierzchni części wspólnych ok. 1,5 m² co powoduje, że łączna wartość wady wynosi ok. 20.000 zł.

Sąd Apelacyjny nie znalazł żadnych podstaw do przyjęcia, że stwierdzone przez biegłą odstępstwa od norm w zakresie ścian zewnętrznych budynku nie stanowią wady w rozumieniu art. 556 § 1 k.c. z uwagi na wiek budynku i posadowienie go w poprzednim wieku w okresie przedwojennym, gdy ówczesne normy, co rozumiały, nie obowiązywały. Biegła w ramach ustnej opinii uzupełniająco charakteryzując tę wadę wskazała na okoliczności, które jednoznacznie świadczą o tym, że obniża ona wartość rynkową nieruchomości, a powodowie o jej występowaniu w dacie nabycia nieruchomości

nie mogli wiedzieć po dokonaniu zwykłych oględzin nieruchomości. Biegła wskazała, że również w okresie, gdy budynek powstał zasadą było wznoszenie ścian o większej grubości, na grubość półtorej cegły, a ściany okalające lokal warunku tego nie spełniają. Co więcej biegła podała, że okoliczność ta musiała być znana pozwanym z racji tego, że zakres i sposób przeprowadzonego remontu świadczy o tym, iż miał on na celu zamaskowanie tego, że ściany są zbyt cienkie. Wskazuje na to jednoznacznie sposób posadowienia stolarki okiennej. Ostatecznie decydujące dla oceny znaczenia owej wady jest to, że powoduje ona znaczną utratę ciepła i istotnie zwiększa koszty ogrzewania nieruchomości, natomiast są to elementy brane pod uwagę przy zakupie nieruchomości i realnie wpływające na jej rynkową cenę. Stąd ustalenie wartości tej na kwotę 28.890 zł Sąd Apelacyjny uznał za prawidłowe.

Zsumowanie wartości powyższych wad daje kwotę 93.535 zł, natomiast zsumowanie procentowego udziału wad w stosunku do wartości nieruchomości – 21,7 %. Oznacza to, że nawet gdyby częściowo uwzględnić zarzuty pozwanych, iż niektóre wartości procentowe zostały przyjęte w wysokości większej niż to wynika z dołączonych do akt tabel, przyjęta metodyka określenia wartości poszczególnych wad i ich wpływu na ogólną wartość budynku potwierdza ostateczną konkluzję, że wszystkie stwierdzone wady obniżają wartość nieruchomości o 20 %. Biegła wskazała, że opierając się na swoim doświadczeniu zawodowym i wiedzy, ocenia, iż realny spadek wartości nieruchomości wobec obciążenia ją powyższymi wadami wynosi właśnie taką wartość. Podkreślić należy, że ustalenie to ze swojej natury mogło mieć jedynie charakter szacunkowy. Uwzględnia ono czynniki, jakie zwykle są brane pod uwagę przy zakupie nieruchomości i wpływają na jej wartość rynkową. Konieczność wykonania remontów i napraw uzdatniających rzecz w celu zapewnienia pełnej możliwości korzystania z niej zgodnie z przeznaczeniem niewątpliwie decyduje o jej wartości rynkowej. Wysokość kosztów, które należy ponieść w tym celu, nie zawsze odpowiada obniżeniu wartości ceny rynkowej nieruchomości, co niewątpliwie miał na uwadze ustawodawca kształtując normę z art. 560 § 3 k.c.

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny podzielił wnioski końcowe zawarte w pisemnej opinii uzupełniającej L. P. uznając, że powodowi przysługuje roszczenie o obniżenie ceny o 20 % kwoty, jaką uiszcili tj. o 90.000 zł. Obowiązkiem zwrotu tej kwoty Sąd obciążył pozwanych w stosunku odpowiadającym udziałom w nieruchomości, jakie im przysługiwały, analogicznie jak uczynił to Sąd I instancji, i na tej podstawie zasądził od pozwanej 4/5 z 90.000 zł tj. 72.000 zł, a od pozwanego 1/5 z 90.000 zł tj. 18.000 zł z odsetkami zgodnie z żądaniem od dnia wniesienia pozwu.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok orzekając jak w punkcie I ppkt 1 i 2 sentencji.

W konsekwencji zmiany orzeczenia co do istoty sprawy korekcie podlegało również rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu. Sąd Apelacyjny dokonał stosunkowego rozliczenia tych kosztów na podstawie art. 100 k.p.c. przyjmując, że powodowie wygrali sprawę w 67 % zaś pozwani w 33 %. Łączne koszty poniesione przez powodów w postępowaniu pierwszoinstancyjnym to kwota 9212 zł, z czego pozwani winni zwrócić 6.172 zł, zaś łączne koszty poniesione przez pozwanych to kwota 3617 zł, z czego powodowie winni zwrócić 1.193 zł. Po wzajemnej kompensacie tych należności pozwani winni zwrócić powodowi kwotę 4.979 zł. Obowiązek jej uiszczenia został rozłożony na pozwanych odpowiednio do udziałów, jakie posiadali w nieruchomości, tj. pozwana winna zapłacić 4/5 tej kwoty, czyli 3.983 zł, a pozwany – 1/5 czyli 996 zł. Rozstrzygnięcie to zostało zawarte w punkcie I ppkt 3 i 4 wyroku.

W pozostałym zakresie, apelacja na podstawie art. 385 k.p.c. została oddalona.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego zapadło na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Ustalając, że pozwani wygrali apelację jedynie w 3 % Sąd Apelacyjny postanowił obciążyć ich kosztami postępowania apelacyjnego w całości, odpowiednio do zakresu, w jakim sprawa każdego z pozwanych dotyczyła tj. odpowiednio do sprzedanych przez nich udziałów w nieruchomości. Omyłkowo jednak przyjęto, że po stronie powodów powstały koszty w postaci wynagrodzenia pełnomocnika procesowego w kwocie 2700 zł, orzekając o nich w punktach III i IV wyroku.

Koszty sądowe tymczasowo wyłożone przez Skarb Państwa wyniosły 1.392,97 zł (wynagrodzenie biegłego za sporządzenie opinii uzupełniającej), z czego 4/5 tej kwoty winna pokryć pozwana tj. 1.114,38 zł, a 1/5 pozwany tj.

2178,59 zł. Rozstrzygnięcie w tym zakresie zapadło na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w punkcie V wyroku.

Tomasz Żelazowski Iwona Wiszniewska Eugeniusz Skotarczak