

Sygn. akt I ACa 647/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 lipca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	<i>SSA Hanna Nowicka de Poraj (spr.)</i>
Sędziowie:	SSA Teresa Rak SSA Grzegorz Krężolek
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 30 lipca 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa J. J. i S. C.

przeciwko I. R. i P. G.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 27 lutego 2013 r. sygn. akt I C 665/11

oddala apelację i zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz każdego

z powodów kwoty po 2 700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

I ACa 647/13

UZASADNIENIE

Wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie

z dnia 30 lipca 2013 roku

Powodowie: J. J. i S. C. wnieśli o zasądzenie na ich rzecz od pozwanych I. R. i P. G. solidarnie kwot po 95.000 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 15 grudnia 2010 r. do dnia zapłaty. Nadto, powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanych na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu powodowie podali, że nabyli od pozwanych po 1/2 części nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) w K., której częścią składową jest budynek mieszkalny, za ceny w kwotach po 450.000 zł. Podczas remontu wyszły na jaw liczne wady budynku. Powodowie jako podstawę swojego żądania wskazali art. 560 i 566 k.c. domagając się obniżenia ceny kupna nieruchomości i zasądzenia od pozwanych kwoty stanowiącej różnicę. Domagali się ponadto zasądzenia od pozwanych tytułem odszkodowania kwoty 3.800 zł w związku z nadpłatą 2%-owego podatku od czynności cywilnoprawnych (naliczenie podatku od wyższej wartości nieruchomości niż należna) oraz kwoty 2.460 zł, które powodowie wydali na opinię rzeczoznawcy, w celu ustalenia stanu technicznego budynku na nabytej nieruchomości. Zsumowanie powyższych żądań dało dochodzone pozwem kwoty po 95 000 zł, na rzecz każdego z powodów.

Pozwani I. R. i P. G. wnieśli o oddalenie powództwa i o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych. Pozwani zarzucili, że nie ponoszą odpowiedzialności za wady rzeczy, a z treści pozwu nie wynika, jak została obliczona różnica pomiędzy wartością nieruchomości z wadami oraz bez wad. Pozwani wskazali, iż budynek został wzniesiony w latach 60-tych, kiedy to inna była technologia budowania i inne materiały. Okoliczności tych pozwani nie ukrywali przed powodami. Ponadto pozwani poddali w wątpliwość, czy bezpośrednią przyczyną osłabienia konstrukcji budynku były jego wady. W ich ocenie przyczyną tą były raczej roboty remontowe wykonane przez powodów. Zarzucili ponadto pozwani, że powodowie nie dochowali terminu do zawiadomienia o wadzie przewidzianego w art. 563 §1 k.c.

Wyrokiem z dnia 27 lutego 2013 roku sygn. akt I C 655/11 Sąd Okręgowy w Krakowie: pkt I zasądził od pozwanych I. R. i P. G. solidarnie na rzecz powoda J. J. kwotę 76.041 zł. 50 gr. z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 18 grudnia 2010 r. do dnia zapłaty; w pkt II zasądził od pozwanych I. R. i P. G. solidarnie na rzecz powódki S. C. kwotę 76.041 zł. 50 gr. z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 18 grudnia 2010 r. do dnia zapłaty, a w pkt III oddalił powództwo w pozostałej części. W pkt IV wyroku Sąd zasądził od pozwanych I. R. i P. G. solidarnie na rzecz powodów J. J. i S. C. kwotę 10.980 zł. 40 gr. tytułem zwrotu kosztów postępowania.

U podstaw takiego rozstrzygnięcia legły następujące okoliczności faktyczne:

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 13 lipca 2001 r. I. R. i P. G. kupili od J. K. działkę nr (...) położoną K., na której znajdował się dom jednorodzinny, parterowy, mieszkalny o pow. użytkowej ok. 100 m², który ze względu na stopień zużycia nadawał się do remontu. W 2010 roku pozwani zamieścili w internecie ofertę sprzedaży powyższej nieruchomości zabudowanej dwukondygnacyjnym domem wolnostojącym, o pow. użytkowej 197m², a całkowitej ok. 250 m². Wskazano, iż budynek pochodzi z lat 60-tych, jednak w roku 2001 przeszedł remont kapitalny – został ocieplony i otynkowany, wymieniono wszystkie instalacje, całą więźbę dachową i pokrycie dachu wykonano od nowa, dach został ocieplony, pokryty dachówką ceramiczną, wstawiono nowe okna. Powódka w odpowiedzi na ofertę wskazała, iż dom ma w rzeczywistości metraż 160-170m², brak jest garażu, bo drewniana wiata nie ma dla niej wartości, góra wymaga przystosowania by zrobić 3 sypialnie, a dół wymaga przebudowy by stworzyć otwartą przestrzeń. Powódka zaproponowała cenę 900.000 zł, na którą pozwani przystali. Pierwotnie pozwani żądali kwoty 1.200.000 zł.

Umową z dnia 24 maja 2010 r. I. R. i P. G. sprzedali S. C. i J. J. w udziałach po 1/2 części zabudowaną nieruchomość stanowiącą działkę nr (...) w K., objętą księgą wieczystą (...), za ceny w kwotach po 450.000 zł. Notariusz pobrał tytułem podatku od czynności cywilnoprawnych kwotę 18.000 zł. według stawki 2%.

Informacje dotyczące stanu technicznego kupujący uzyskali z oględzin domu i rozmów z pozwanymi. Sprzedający informował, że dom został wybudowany tradycyjnie, co widać było w piwnicy gdzie były grube ściany. Sprzedający wskazywali, że dom podlegał renowacji na szeroką skalę. Kupujący informowali o swoich planach przebudowy i pytali sprzedającego czy są one możliwe. Sprzedający zapewniał kupujących, że można na górze zrobić wszystko poza ruszeniem czterech filarów konstrukcyjnych podtrzymujących dach. Sprzedający zapewniali, iż drewniane belki w dwóch pokojach mają charakter dekoracyjny.

Podczas przeprowadzanego przez powodów remontu ujawniono szereg wad budynku. Okazało się, że budynek jest w istocie złożony z dwóch budynków nakrytych wspólnym dachem. Szereg wad ujawniono w konstrukcji więźby dachowej. Ściany nośne parteru zostały wykonane z tzw. hasiu i były bardzo niskiej jakości. Strop nad parterem zrealizowany jako płytowy żelbetowy, wykonano z gruzobetonu o bardzo niskiej jakości, z bardzo oszczędnie ułożonymi prętami zbrojeniowymi. Ściany piwnic wykonano z różnych materiałów (cegła, kamień, haś), strop nad piwnicą był nadmiernie ugięty, miejscowo spękany, z odkryciem zbrojenia.

Pismem z dnia 25 listopada 2010 r. pełnomocnik powodów opisał stwierdzone w nieruchomości wady i zażądał obniżenia ceny, oczekując odpowiedzi w terminie 7 dni od otrzymania pisma. Pismo doręczono pozwanym w dniu 10 grudnia 2010 r. Za sporządzenie opinii technicznej powodowie zapłacili L. S. (1) kwotę 2.460,00 zł.

Oceniając powyższe ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy przytoczył treść art. 556 § 1 k.c., statuującego instytucję rękojmi za wady fizyczne. Następnie Sąd wskazał, że w budynku znajdującym się na zakupionej przez powodów od pozwanych nieruchomości, w dacie zawarcia umowy tkwiło szereg cech, które powodowały, że budynek ten odbiegał in minus od prawidłowo wykonanego w tamtym czasie budynku w technologii tradycyjnej. Wady te obniżały przydatność budynku ze względu na jego przeznaczenie dla celów mieszkalnych. Wskazał Sąd, że obniżenie ceny zakupu przez strony, po negocjacjach, nie nastąpiło ze względu na wady budynku lecz z uwagi na jego mniejszą niż oferowana powierzchnię użytkową.

Sąd I instancji nie podzielił zarzutu pozwanych jakoby prace adaptacyjne wykonane przez powodów osłabiły konstrukcję budynku, bowiem miarodajną dla oceny istnienia wad jest chwila zawarcia umowy, zaś wady stwierdzone przez biegłego niewątpliwie w tej dacie istniały.

Sąd uznał za spóźniony zarzut utraty przez powodów uprawnień z tytułu rękojmi, z uwagi na jego prekluzję procesową. Nadto, Sąd stwierdził, iż zgodnie z art. 564 k.c. utrata uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy nie następuje mimo niezachowania terminów do zbadania rzeczy przez kupującego i do zawiadomienia sprzedawcy o wadach, jeżeli sprzedawca wadę podstępnie zataił albo zapewnił kupującego, że wady nie istnieją. Uregulowanie to znajduje zastosowanie w niniejszej sprawie.

Sąd I instancji ustalił, w oparciu o opinię biegłego, że wady istniejące w nabytej przez powodów nieruchomości obniżałyby jej cenę rynkową w stosunku do nieruchomości nie obciążonej takimi wadami o 16,32%. Z tych przyczyn, powołując treść art. 560 § 3 k.c., Sąd Okręgowy obniżył zapłacone przez każdego z powodów kwoty po 450.000 zł o wymieniony powyżej procent, co dało kwoty po 73 340 zł na rzecz każdego z powodów. W dalej idącym zakresie obniżenie ceny nie znajdowało uzasadnienia.

Za uzasadnione Sąd I instancji uznał żądanie odszkodowania obejmującego koszt podatku od czynności cywilnoprawnych uiszczanego od umowy zawartej z pozwanymi w zakresie, w jakim uzasadnione jest obniżenie ceny; przedmiotowy podatek stanowi koszt zawarcia umowy w rozumieniu art. 566 § 1 k.c. Tym samym należało zasądzić na rzecz powodów odszkodowania w kwotach odpowiadających po 1/2 z 16,32% uiszczonych podatków od czynności cywilnoprawnych, a zatem w kwotach po 1.471,50 zł.

Ponadto, Sąd za zasadne uznał żądanie odszkodowania obejmującego wydatek na opinię biegłego L. S. (1) w kwocie 2.460 zł (po 1/2 części tej kwoty na rzecz każdego z powodów, czyli kwoty 1.230 zł), bowiem bez tej opinii powodowie nie byłiby w stanie określić istnienia i zakresu wad budynku, a w konsekwencji ustalić wysokości swoich żądań.

Sumując powyższe kwoty zasądzano w pkt I oraz II wyroku po 76.041,50 zł na rzecz każdego z powodów. Co do żądania odsetek, Sąd wskazał, że wezwanie do zapłaty zostało zawarte w piśmie doręczonym w dniu 10 grudnia 2010 r. i zawierało określenie terminu 7 dni do odpowiedzi na wezwanie, a zatem pozwani w opóźnienie popadli dopiero od dnia 18 grudnia 2010 r. i od tego dnia zgodnie z art. 481 k.c. należą się powodom odsetki.

W dalej idącym zakresie powództwo Sąd I instancji oddalił powództwo jako bezzasadne.

O kosztach postępowania orzeczono na zasadzie art. 100 k.p.c. poprzez ich stosunkowe rozłożenie stosownie do wyników niniejszego postępowania.

Wyrok Sądu Okręgowego **zaskarżyli apelacją pozwani**, w części obejmującej rozstrzygnięcia zawarte w punktach I, II i IV przedmiotowego wyroku. Pozwani zarzucili:

- 1) naruszenie prawa materialnego poprzez błędne zastosowanie przepisu art. 560§1 k.c., poprzez zasądzenie od pozwanych wskazanych w wyroku kwot pomimo braku przesłanek do żądania obniżenia ceny za rzecz sprzedaną;
- 2) naruszenia prawa materialnego art. 563§1 k.c. poprzez brak oddalenia powództwa pomimo niedochowania przez powodów miesięcznego terminu do zawiadomienia sprzedawcy o fakcie stwierdzenia wady fizycznej rzecz sprzedanej, co skutkowało utratą uprawnienia z tytułu rękojmi;
- 3) naruszenia art. 217§2 k.p.c. poprzez pominięcie wnioskowanego przez pozwanych dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa, którym to dowodem miał być stwierdzony fakt wpływu wykonywania przez powodów robót budowlanych na stan konstrukcji stwierdzony w niniejszej sprawie przez biegłego sądowego B. P. (1);
- 4) naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez nieprawidłową ocenę zebranego materiału dowodowego polegającego na błędnym uznaniu, że opinia biegłego została w niniejszej sprawie sporządzona w sposób czytelny i zrozumiały, a wyciągnięte przez biegłego wnioski wynikają logicznie z prawidłowo ustalonych przez niego przesłanek;
- 5) naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez nieprawidłową ocenę zebranego materiału dowodowego polegającą na błędnym uznaniu, że w niniejszej sprawie pozwani podstępnie zataili wady oraz, że pierwotna cena budynku, a także dokonana na etapie negocjacji obniżka wyjściowej ceny rzeczy sprzedanej, nie uwzględnia stanu technicznego budynku.

W uzasadnieniu apelacji pozwani w szczególności podkreślili, iż opinia biegłego, dotycząca obniżenia ceny sprzedaży, została sporządzona w sposób nieprecyzyjny. Biegły nie wskazał cech nieruchomości gruntowych oraz budynkowych, których dotyczyły transakcje będące podstawą dokonywanych obliczeń oraz nie wziął pod uwagę wyjątkowo atrakcyjnego położenia przedmiotowej nieruchomości. Pozwani zarzucili biegłemu, iż nie dokonał w opinii analizy rynku nieruchomości. Następnie zakwestionowali przydatność opinii skoro żadna z porównywanych transakcji nie dotyczyła budynku zbudowanego z „hasiu”. Zdaniem pozwanych biegły nie był w stanie stwierdzić stanu budynku w momencie dokonywania transakcji, co uniemożliwiło ustalenie wpływu poszczególnych wad budynku na całkowitą cenę transakcyjną. Pozwani podnieśli, iż Sąd nie uwzględnił okoliczności, iż dokonywane przez powodów prace, które miały charakter istotnej ingerencji w konstrukcję budynku, odniosły wpływ na dalsze osłabienie tej konstrukcji, co zostało również potwierdzone przez biegłego. W tych okolicznościach błędna była decyzja Sądu Okręgowego, który, powołując się na przepis art. 207 § 3 k.p.c. pominął wniosek powodów o uzupełnienia opinii biegłego. Pozwani podkreślili, iż mając na uwadze datę budowy przedmiotowego budynku oraz stosowaną wówczas technologię nie sposób uznać, aby wskazane przez powodów wady, mogły zostać uznane za wady rzecz sprzedanej w rozumieniu art. 556 k.c.

Podsumowując, pozwani wniesli o uchylenie powyższego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanych kosztów postępowania.

Powodowie wniesli o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanych kosztów zastępstwa procesowego. Powodowie podnieśli, iż zadaniem biegłego nie było ustalenie wartości robót niezbędnych do usunięcia wad, ale ustalenie procentowej różnicy w rynkowej wartości budynku wzniesionego w technologii tradycyjnej pozbawionego wad i przedmiotowego budynku, według cen na dzień zawarcia umowy sprzedaży, z czego biegły wywiazał się w sposób prawidłowy. Biegły przedstawił założenia przy sporządzaniu opinii, wskazując na znaczną ilość transakcji w celu uśrednienia innych niż stan techniczny atrybutów, a zatem metodologia przyjęta przez biegłego była prawidłowa.

Powodowie podkreślili, iż z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż pozwani mieli świadomość użytego budulca do konstrukcji budynku oraz faktu połączenia dwóch budynków, jakości stropów i podparcia belkami.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy, stanowiące podstawę wyrokowania i podziela ich materialno prawną ocenę.

W pierwszej kolejności należy odnieść się tych zarzutów apelacji, które zostały wymierzone w podstawę faktyczną zaskarżonego wyroku.

Wbrew wywodom apelujących Sąd I instancji nie dopuścił się uchybień w zakresie oceny materiału dowodowego zebranego w sprawie. Tym samym zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może odnieść skutku. Przypomnieć należy, iż zakres kognicji sądu odwoławczego przy rozpoznaniu tego zarzutu jest ograniczony. Przyjmuje się bowiem, że jeśli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski poprawne logicznie i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena ta nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu z tegoż materiału można było wyprowadzić wnioski odmienne (tak SN w wyroku z dnia 29 sierpnia 1974 roku, I CR 338/74, BSN z 1974 roku, nr 12, poz. 227, w wyroku z dnia 27 września 2002 roku, II CKN 817/00, Lex nr 56906 oraz w wyroku z dnia 7 października 2005 roku, IV CK 122/05, Lex nr 187124).

Apelujący bezpodstawnie kwestionują ustalenia Sądu I Instancji dokonane na podstawie opinii mgr inż. B. P. (1), biegłego sądowego z zakresu budownictwa i szacowania nieruchomości. Pozwani nie wnosili o uzupełnienie materiału dowodowego w zakresie wiadomości specjalnych poprzez powołanie kolejnego biegłego, który ustosunkowałby się do ich zarzutów względem opinii biegłego B. P. (1), w szczególności dotyczących istnienia w dacie sprzedaży wad budynku oraz ich wpływu na wartość nieruchomości. Nie budzi wątpliwości, iż rozpoznawane w niniejszej sprawie zagadnienia, dotyczące wad konstrukcyjnych budynku oraz stosunkowego obniżenia ceny nabycia nieruchomości zabudowanej wadliwym budynkiem, w sposób wskazany przepisem art. 560§3 k.c., wymagały fachowej wiedzy z zakresu budownictwa oraz szacowania nieruchomości, a zatem ustalenie tych faktów mogło nastąpić wyłącznie przy pomocy biegłego. Pozwani kwestionowali wartość dowodową opinii wykonanej przez biegłego B. P. (1) jednakże nie składali wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego a jedynie poddawali w wątpliwość wnioski do jakich doszedł biegły B. P. (1), uznając je za nieprecyzyjne, kwestionowali też metodologię zastosowaną przez biegłego. W ocenie Sadu Apelacyjnego zarzuty te pozwanych uznać należy za gołosłowne. Jak słusznie ocenił Sąd Okręgowy, opinie biegłego B. P. (1) cechują się kategorycznością twierdzeń w nich zawartych oraz precyzyjnością odpowiedzi na zadane przez Sąd pytania.

Jak chodzi o opracowanie biegłego dotyczące ustalenia stopnia obniżenia ceny nabycia nieruchomości, biegły wskazuje na trudności związane z doбором materiału porównawczego, a przede wszystkim brakiem możliwości porównania transakcji budynków zbudowanych z tzw. „hasiu” oraz gruzobetonu, gdyż nawet starsze zachowane budynki na terenie K., były nie były wykonywane z tego materiału. Dlatego też na potrzeby opinii, biegły wybrał nieruchomości zabudowane budynkami, których wady miały charakter podobny do tych, które stwierdzono w budynku nabytym przez powodów. Musiał zatem biegły dokonać pewnego uśrednienia pomiędzy szacunkową wartością budynków z wadami konstrukcyjnymi oraz budynkami sprzedawanymi w stanie dobrym i bardzo dobrym, przy czym biegły wskazał jakie wady są zaliczane do wad konstrukcyjnych oraz wyjaśnił, iż wady te mają różnoraki charakter. Podkreślenia wymaga, iż zastosowana przez biegłego metoda porównawcza była właściwa, a jej cel został osiągnięty – uzyskano procentową różnicę średnich cen dla budynków bez wad konstrukcyjnych a budynkami, które miały takie wady. Biegły – choć nie w sposób sformalizowany – posłużył się metodą porównawczą, która w niniejszej sprawie była jedyną możliwą do ustalenia stopnia obniżenia ceny za budynek powodów. Zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2010 r. Nr 102 poz. 651) podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te

koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Biegły dokonał wyboru nieruchomości z uwzględnieniem ich miejsca położenia tj. z terenu dzielnic: K., Ś., P. oraz selekcjonując nieruchomości zabudowane domami jednorodzinnymi o powierzchni użytkowej od 120 m² do 250 m², przy czym porównywane transakcje miały miejsce w okresie zbliżonym do transakcji między stronami postępowania. Nie mają racji pozwani twierdząc, iż biegły dla porównania winien uwzględnić wyłącznie nieruchomości położone na terenie W., czyli w najbardziej atrakcyjnej lokalizacji K.. Celem opinii było ustalenie uśrednionej różnicy pomiędzy ceną budynków z wadami oraz bez wad, a oczywistym jest, że procentowa różnica, bez względu na położenie nieruchomości, finalnie powinna być taka sama. W ten sposób biegły dokonał pewnego uśrednienia, bowiem rzeczą oczywistą jest, iż nie można znaleźć choćby jednego budynku dokładnie o tych samych wadach konstrukcyjnych, a w przypadku przedmiotowego budynku problem jest tym większy, iż na terenie miasta K. nie ma już praktycznie budynków zbudowanych z tzw. „hasiu” lub okoliczność ta jest ukrywana przez sprzedających i niewymieniana w akcie notarialnym. Podkreślenia wymaga, iż duża ilość transakcji, które biegły brał pod uwagę wyliczając różnice cen pomiędzy budynkami z wadami oraz bez wad, miała właśnie na celu jak najdalej idące uśrednienie i wyeliminowanie w ostatecznym wyniku, wypadków skrajnych. Tym samym Sąd I instancji słusznie podzielił opinię biegłego, z której wynika, iż wady fizyczne, które tkwiły w budynku znajdującym się na przedmiotowej nieruchomości a które nie zostały ujawnione w dniu sprzedaży, a wpływały one na wartość nieruchomości w 16,32%.

Pozwani bez żadnych podstaw poddają w wątpliwość rynkowy charakter cen, w przyjętych przez biegłego do porównania umowach sprzedaży nieruchomości. Jak wynika z art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami u podstaw szacunku wartości rynkowej nieruchomości jest to, by strony transakcji były od siebie niezależne oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy, jak też by upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy. Stosując metodę porównawczą biegły posługiwał się cenami rynkowymi porównywanych nieruchomości. Rzeczą biegłego, co należy do sztuki jego zawodu, było dobranie do porównania umów spełniających w/w kryteria. W toku postępowania przed Sądem instancji powodowie nie kwestionowali doboru nieruchomości z punktu widzenia kryteriów z art. 151 u.g.n. nie wnosili też – jak już wcześniej wskazano – o zweryfikowanie przedmiotowej opinii dowodem z opinii innego biegłego. Dlatego też omówiony wyżej zarzut nie może odnieść skutku.

Nie sposób też zgodzić się z pozwanymi, jakoby Sąd I instancji błędnie przyjął, że dokonali oni zatajenia wad. Podkreślić należy, iż pozwani już w ofercie sprzedaży zamieszczonej w internecie zapewniali o dobrym stanie budynku, powołując się na jego kapitalny remont w roku 2001. W trakcie prowadzonych negocjacji powodowie nie uzyskali informacji na temat złej jakości użytego budulca. Potwierdzają to zeznania świadka A. D. – pośrednika nieruchomości, która była obecna przy wszystkich rozmowach stron. Wedle jej relacji pozwani nie informowali powodów o wadach, a jedynie o tym, że budynek pochodzi z lat sześćdziesiątych XX wieku, a wybudowany był w technologii tradycyjnej, pod którą to nazwą przeciętna nabywca rozumie użycie pustaków i cegieł połączonych zaprawą. Bez znaczenia pozostaje to, że powodowie kilkakrotnie oglądali budynek, bowiem żaden kupujący bez fachowej wiedzy z zakresu budownictwa nie byłaby w stanie dokonać oceny jakości stropów czy też poprawności konstrukcji dachu, a tym bardziej nie mogłby, wyłącznie w oparciu o oględziny, stwierdzić połączenia dwóch budynków. Powyższe potwierdził biegły w swojej opinii (k. 206-210). Przeciętny nabywca domu mieszkalnego wizualnie ocenia jego stan, jedynie widoczne i oczywiste nieprawidłowości wymagają od starannie działającego nabywcy zasięgnięcia opinii rzeczoznawcy. Nie budzi również wątpliwości okoliczność, iż pozwani, musieli wiedzieć o mizernej jakości stropów, ze względu na użyty budulec bowiem sami dokonywali remontu budynku w roku 2001. Wymieniając wówczas dach, musieli sprawdzić konstrukcję pod względem wytrzymałościowym. Kruchość budulca pozwani musieli zauważyć urządzając łazienkę na piętrze. Wykonując zewnętrzną elewację budynku, a także kładąc suche tynki pozwani musieli zdawać sobie sprawę z istniejącej szczeliny dylatacyjnej. Na wszystkie te okoliczności, mające podstawę w opinii biegłego B. P. (1), trafnie zwracał uwagę Sąd Okręgowy. O tym, iż powodowie nie zostali poinformowani przez pozwanych o wadach konstrukcyjnych budynku świadczy również okoliczność, iż nie zostały one wymienione w korespondencji e-mailowej powódki do pośrednika nieruchomości (k. 13), w którym określono czynniki obniżające cenę sprzedaży do kwoty 900.000 zł. Zresztą tak znaczące obniżenie ceny świadczy o tym, iż pozwani zdawali sobie sprawę, iż w skutek wad budynku, nieruchomość nie jest warta ceny ofertowej. O zatajeniu przez pozwanych wady budynku świadczy również

zapewnienie P. G., iż drewniane belki na suficie zostały przez niego zamontowane wyłącznie w celach dekoracyjnych, podczas gdy pełniły funkcję wzmacniającą.

Wszystkie powyższe uwagi pozwalają na zaaprobowanie materialno prawnych wniosków do jakich doszedł Sąd Okręgowy. Pozwani podstępnie zataili wady budynku polegające na złożeniu go z dwóch części, na niskiej jakości ścian nośnych, wskutek wykonania z tzw. „hasiu” oraz niskiej jakości stropów. Tym samym zachowanie pozwanych wypełnia przesłanki z art. 564 k.c., czyli podstępnego zatajenia wad. To zaś wyłącza po stronie nabywcy chcącego realizować uprawnienia z rękojmi, obowiązek zawiadomienia sprzedawcy o wadach rzeczy w ciągu miesiąca od jej wykrycia (art. 563§1 k.c.). Podstępnym zatajeniem wady w rozumieniu art. 564 k.c. jest uważane takie umyślne działanie sprzedawcy, które ma na celu utrudnienie wykrycia wady przez kupującego, ale również sam fakt, że wiedząc o istnieniu wady, nie poinformował o niej pozostającego w nieświadomości kupującego (Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 1 kwietnia 2003 r. II CKN 1382/2000, LexPolonica nr 376741).

Zgodnie z powyższym nie mają racji pozwani twierdząc, iż Sąd uwzględnił powództwo pomimo niezachowania przez powodów aktów staranności z art. 563§1 k.c., bowiem podstępne zachowanie pozwanych wyłączyło obowiązek dokonania zawiadomienia w terminie miesiąca. Należy jednak podkreślić, że, wbrew odmiennym twierdzeniom apelacji, powodowie dochowali tego terminu. Powodowie przystąpili do remontu jesienią 2010 roku a istniejące wady budynku były przez nich sukcesywnie wykrywane. Ostatecznie w listopadzie 2010 r powodowie zasięgnęli w tym przedmiocie opinii biegłego rzeczoznawcy L. S. (1) (dowód: zeznania świadka L. S. k. 116/2), który skonkretyzował problem i opisał wady. Wówczas dopiero powodowie powzięli dostateczną wiedzę co do stanu nabytej nieruchomości. W piśmie z dnia 25 listopada 2010 roku opisali wady oraz zażądali od pozwanych obniżenia ceny. Tym samym powodowie dochowali terminu dla dokonania tej czynności, określonego w §3 art. 563 k.c.

Nie ulega również wątpliwości, iż obniżenie ceny sprzedaży z kwoty 1.200.000 zł do kwoty 900.000 zł nie uwzględniło stanu technicznego budynku, to jest wad istniejących w dacie sprzedaży. Świadczy o tym, po pierwsze okoliczność, iż powodowie nie wiedzieli o jego wadach, co już wyżej wykazano, po drugie powodowie we wspomnianym wyżej e-mailu wymienili czynniki, które według nich wpływały na wartość nieruchomości, w tym konieczność licznych prac adaptacyjnych, a po trzecie przedmiotowa nieruchomość była wystawiona na sprzedaż długi czas, bo ponad rok, zatem pozwany musiał zależeć na jej sprzedaży. Sam pozwany P. G. podczas przesłuchania stwierdził, iż maksymalną ceną sprzedaży, który zaproponowali powodowie była kwota 900.000 zł, przy czym kwota ta wynikała z zamiaru przeprowadzenia licznych prac adaptacyjnych. Mając powyższe na względzie jasnym jest, iż cena sprzedaży nieruchomości nie została obniżona za względu na zły stan techniczny budynku na niej posadowionego.

Nie mógł przynieść skutku podniesiony przez pozwanych zarzut naruszenia art. 217§2 k.p.c. Naruszenia tego Sąd Okręgowy miał się dopuścić poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wpływu wykonywanych przez powodów robot budowlanych na stan konstrukcji. Co prawda, Sąd I instancji błędnie uzasadnił swoją decyzję, powołując się na prekluzję dowodową. Należy zgodzić się z apelującymi, że ewentualna potrzeba złożenia w/w pojawiła się w toku procesu, w związku z treścią opinii wcześniej sporządzonej. Jednakże, podjęta przez Sąd decyzja była słuszna, uwzględnienie wniosku dowodowego pozwanych byłoby bezprzedmiotowe. Prowadzone przez Sąd postępowanie dowodowe zmierzało do ustalenia wad budynku istniejących w dniu sprzedaży, to jest 24 maja 2010 roku, co było prawnie relewantne w świetle treści art. 560§3 k.c. Tymczasem wniosek dowodowy zmierzał do określenia wpływu podjętych przez powodów w jesieni 2010 roku prac remontowych na osłabienie konstrukcji budynku. Rzeczywiście w swojej opinii biegły P. zauważył, że nadmierna penetracja istotę budynku mogła pogorszyć jego stan. Jednakże istotą niniejszego postępowania i, co za tym idzie, przedmiotem wydanej przez biegłego opinii, było ustalenie istnienia wad budynku w dniu sprzedaży oraz wpływu tych wad na wartość nieruchomości i jej cenę. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy są powoływane w apelacji zastrzeżenia, co do zgodności z prawem budowlanym podjętych przez powodów prac remontowych. Okoliczność, iż pozwani uprzednio zamieszkiwali w domu, będącym częścią składową przedmiotowej nieruchomości i wady nie ujawniały się, nie oznacza przecież, że one nie istniały, a tym samym nie powinny zmniejszać odpowiednio ceny sprzedaży.

Również zarzut wymierzony bezpośrednio w podstawę materialną rozstrzygnięcia okazał się niezasadny. Zgodnie z art. 560§1 k.c. jeżeli rzecz sprzedana ma wady kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny. Rękojmia za wady fizyczne ma charakter odpowiedzialności absolutnej, czyli takiej od której nie można się zwolnić, a nadto oparta jest na zasadzie ryzyka. Powyższe oznacza, iż wystarczającą przesłanką faktyczną dla uruchomienia odpowiedzialności sprzedawcy, po wykonaniu zobowiązania, jest ustalenie, że wydana i odebrana przez kupującego rzecz wykazuje cechy kwalifikujące ją w danym stosunku prawnym jako rzecz wadliwą. Dokonując oceny wady fizycznej rzeczy decydujące znaczenie ma kryterium funkcjonalne, obejmujące przeznaczenie rzeczy oraz jej użyteczność i właściwości, o których istnieniu zapewniał sprzedawca (por. wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 5 marca 2010 r. IV CNP 76/2009 LexPolonica nr 3034463).

Sąd Apelacyjny w pełni podziela stanowisko Sądu I instancji w zakresie stwierdzenia, iż budynek stanowiący część składową nieruchomości w dniu jej nabycia przez powodów, tj. 24 maja 2010 roku posiadał liczne wady, będące wadami konstrukcyjnymi a jego stan odbiegał jakościowo od stanu budynku wykonanego w technologii tradycyjnej w latach 60-tych XX wieku. Stwierdzenie tych wad wymagało wiedzy specjalnej i zostało dokonane przez Sąd w oparciu o opinię biegłego B. P. (2), której walorów dowodowych pozwani skutecznie nie podważyli. Z opinii tej wynikało, że zły stan techniczny budynku pozwanych nie był wynikiem normalnego zużycia ale wynikał z błędów (wad) konstrukcyjnych i materiałowych. Stwierdzone przez Sąd wady przedmiotowego budynku wpływały na jego wartość i co za tym idzie na jego cenę. Podczas oglądania nieruchomości powodowie informowali o charakterze prac które chcą wykonać, w szczególności otwarciu przestrzeni na parterze i utworzeniu trzech, zamiast dwóch sypialni na poddaszu. Kwestia ta nie budzi wątpliwości, bowiem zostaje potwierdzona zeznaniami A. D.. Pozwany zapewniał wówczas powodów, iż nie są mu znane żadne przeszkody dla dokonania takiego remontu. Wbrew zarzutom pozwanych bez znaczenia jest to, że mieszkali oni w przedmiotowym budynku przez kilka lat. Nawet jeśli ustalone przez Sąd Okręgowy wady budynku nie ujawniły się wówczas, to tkwiły w nim ograniczając sposób jego użytkowania. Znamienne jest, iż pozwani tylko w niewielkim zakresie korzystali z poddasza domu, gdzie znajdowała się nieznaczna ilość lekkich mebli, oznacza, iż pozwani nie chcieli nadwyrężyć konstrukcji domu.

Zgodnie z powyższym, wobec stwierdzenia faktu istnienia w budynku wad, powodom przysługiwało roszczenie z tytułu rękojmi za wady fizyczne o obniżenie ceny z art. 560 § 3 kc, które winno być dokonane stosunkowo. Sąd I instancji zgodnie zatem z tym przepisem ustalił, z pomocą biegłego, proporcję między wartością nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wolnym od wad, a jego wartością rzeczywistą, czyli ustaloną z uwzględnieniem istniejących wad (por. Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 14 grudnia 2001 r. V CKN 561/2000 LexPolonica nr 384117). Wartość ta pomnożona przez cenę sprzedaży udziału każdego z powodów dała kwotę 73.340 zł, będącą jedną ze składników zasądzonej przez Sąd I instancji kwoty.

Mając powyższe okoliczności na względzie Sąd Apelacyjny, na zasadzie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł na zasadzie art. 98§1 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia z dnia 28 września 2002 r. 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 z późn.zm.).