

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 marca 2015r. (data nadania) powódka A. B. domagała się zasądzenia od pozwanych Z. K., A. H., M. K. i G. K. na jej rzecz kwoty w łącznej wysokości 91.785,15 zł wraz z odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty, w tym od Z. K. – kwoty 57.366,25 zł, zaś od A. H., M. K. i G. K. – kwot po 11.473,25 zł, w oparciu o art. 560 § 1 k.c. z tytułu obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), nabytej od pozwanych na mocy umowy sporządzonej w dniu 20 kwietnia 2011r. przed notariuszem A. J., Rep. A nr (...), z powodu wad, które wpłynęły na obniżenie wartości w/w budynku. Powódka wniosła również o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że przedmiotową nieruchomość nabyła w dniu 20 kwietnia 2011r., a wydanie nieruchomości powódce nastąpiło w dniu 30 czerwca 2011r. Przy nabyciu nieruchomości powódka nie była informowana o jakichkolwiek wadach fizycznych budynku. W toku eksploatacji budynku powódka stwierdziła: rozpad dachówek, przemarzanie ścian budynku, zamrażanie wodomierza w kotłowni w okresie zimowym, odpadanie tynku na belce policzkowej tarasu na piętrze, pęknięcia nowych płytek podłogowych tarasu na piętrze, przeciekanie dachu do pokoi na piętrze, powstawanie powiększających się pęknięć i szczelin w ścianach nośnych. Powyższe skłoniło powódkę do zlecenia ekspertyzy stanu technicznego budynku. Powódka otrzymała opinię rzeczoznawcy budowlanego inż. L. M. w dniu 17 lipca 2012 r., z której wynikało, że budynek ma istotne wady – przede wszystkim w zakresie podparcia przewieszzonego stropu (wykusza), a nadto rzeczoznawca wskazał na znaczne obsunięcie krokwi dachu, co powodowało opadanie dachówek. Powódka zaznaczyła, że cena sprzedaży nieruchomości została ustalona na poziomie rynkowym przy uwzględnieniu, że budynek jest zdalny do użytkowania. Wykryte wady sprawiają, że rzeczywista wartość budynku jest niższa. W dniu 10 sierpnia 2012 r. powódka na podstawie art. 563 § 1 k.c. w zw. z art. 568 § 1 k.c. zawiadomiła pozwane listami poleconymi o wadach budynku, wskazując oszacowany koszt usunięcia tych wad na kwotę 133.725 zł. We wrześniu 2013 r. powódka była zmuszona przeprowadzić remont dachu, który wyniósł 35.411,25 zł. Powódka wskazała, że obecnie domaga się obniżenia ceny o łączną kwotę 91.785,15 zł z rozbiciem na kwoty częściowe dochodzone od każdej z pozwanych stosownie do zbytych przez nie udziałów w nieruchomości.

(pozew – k. 1-5)

Pozwane Z. K. i G. K. w odpowiedzi na pozew z dnia 27 sierpnia 2015r. wniosły w pierwszej kolejności o odrzucenie pozwu w stosunku do nich na podstawie art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. z uwagi toczące się postępowanie z powództwa G. K. przeciwko A. B. o zapłatę ceny zakupu przedmiotowej nieruchomości w sprawie zawisłej przed Sądem Okręgowym w W., sygn. akt III C 501/12. Pozwane podniosły, że przedmiot niniejszego postępowania jest tożsamy z istotą sprawy toczącej się przed Sądem Okręgowym. W ocenie pozwanych pozew w sprawie niniejszej powinien być odrzucony, ewentualnie postępowanie powinno być zawieszono. Niezależnie od powyższego pozwane wniosły również o oddalenie powództwa w stosunku do nich w całości i zasądzenie od powódki na rzecz każdej z pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając stanowisko w zakresie żądania oddalenia powództwa, pozwane wskazały w pierwszej kolejności, że ustawy termin z art. 563 k.c. na zawiadomienie o wadach budynku upłynął z dniem 30 lipca 2011r., tj. w miesiąc po wydaniu powódce nieruchomości. Na wady budynku powódka powołała się dopiero po wytoczeniu przeciwko niej przez G. K. powództwa o zapłatę pozostałej części ceny nabycia przedmiotowej nieruchomości (w sprawie zawisłej przed Sądem Okręgowym w W., sygn. akt III C 501/12), a zatem po upływie ponad 14 miesięcy od objęcia budynku w posiadanie. Pozwane wskazały nadto, że powódka nie załączyła do pozwu dowodu powiadomienia pozwanych o wadzie, na które powołuje się w pozwie. Podkreśliły też, iż w sprawie III C 501/12 powódka została pozwana w dniu 12 kwietnia 2012r., odpowiedź na pozew sporządziła w dniu 19 lipca 2012r., a - jak wynika z akt sprawy III C 501/12

- o istotnej wadzie w postaci uszkodzenia wykuszu powzięła wiadomość w maju 2012r., a zatem przy uwzględnieniu powyższego zawiadomienia o wadzie winna dokonać najpóźniej do końca czerwca 2012r.

Pozwane wskazały również, iż budynek posadowiony na przedmiotowej nieruchomości był starym budynkiem i miał liczne wady, o których powódka wiedziała już w chwili zawarcia umowy, bowiem jeszcze przed zawarciem umowy dokonywała wielokrotnych szczegółowych oględzin, a cena, którą strony ustaliły, uwzględniała stan budynku i dlatego była okazyjna. Kupująca zakładała, że w modernizację budynku zainwestuje 100 tys. zł i takie też założenia były elementem negocjacji stron i ustalenia ceny na poziomie ok. 300 tys. zł niższym niż oferowały agencje nieruchomości. Powódka ponadto po objęciu domu w posiadanie w czerwcu 2011r. od razu przystąpiła do przeprowadzenia generalnego remontu, co umożliwiło jej stwierdzenie wszelkich wad budynku. Zdaniem pozwanych, ponieważ stan i wady budynku były znane powódce w chwili zawarcia umowy, pozwane są zwolnione od odpowiedzialności z tytułu rękojmi na podstawie art. 557 k.c., a nadto ingerencja powódki w zasadnicze elementy konstrukcyjne budynku poprzez przeprowadzenie generalnego remontu po objęciu go we władanie ma wpływ na jego stan w chwili obecnej oraz uniemożliwia rekonstrukcję jego stanu z chwili sprzedaży.

(odpowiedź na pozew pozwanych G. i Z. K. – k. 68-70)

Na rozprawie w dniu 2 września 2015r. powódka podtrzymała swoje stanowisko w sprawie, zaprzeczyła, aby wady fizyczne budynku wskazane w pozwie były jej znane już w chwili jego nabycia, gdyż powódka nie ma dostatecznej wiedzy technicznej, by móc je samodzielnie stwierdzić; dodała, iż wady te ujawniały się w trakcie korzystania z budynku. Powódka знаła i zgodziła się na stan wizualny budynku, wiedziała, że po jego nabyciu będzie musiała przeprowadzić remont, ale rozumiany jako prace mające poprawić estetykę i funkcje użytkowe budynku, takie jak choćby wymiana okien. Powódka oświadczyła, że nie przeprowadziła żadnych prac, które mogłyby wywołać wady, które ujawniły się w trakcie użytkowania.

Na rozprawie w dniu 2 września 2015r. pozwane (w tym również pozwane A. H. i M. K.) przede wszystkim podtrzymały wniosek o odrzucenie pozwu.

Sąd postanowieniem wydanym na ww. rozprawie odrzucił pozew w części przeciwko G. K. (pkt I) z uwagi na zawisłą w Sądzie Okręgowym między powódką a ww. pozwaną sprawę III C 501/12, zasądził od powódki na rzecz pozwanej G. K. kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt II) oraz oddalił wniosek o odrzucenie pozwu w pozostałym zakresie (pkt III). Powódka wniosła zażalenie na pkt II przedmiotowego postanowienia, wnosząc o oddalenie wniosku pozwanej G. K. o zwrot kosztów zastępstwa procesowego. Zażalenie to zostało oddalone postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 11 lutego 2016r., sygn. akt V Cz 90/16. Sąd Okręgowy wskazał, że pomiędzy pozwanymi w niniejszej sprawie zachodzi współuczestnictwo formalne, co uzasadniało zasądzenie na rzecz pozwanej G. K. zwrotu kosztów zastępstwa procesowego uwzględniających wynagrodzenie jednego pełnomocnika.

(protokół rozprawy z dnia 02.09.2015 r. – k. 83-85, postanowienie – k. 86, uzasadnienie – k. 89 i n., postanowienie, zażalenie – k. 148-149, postanowienie SO z uzasadnieniem – k. 164-167)

Na rozprawie w dniu 19 października 2016 r. powódka podtrzymała dotychczasowe stanowisko, wnosząc o zasądzenie na jej rzecz kwot wskazanych w pozwie, zaś pozwane Z. K., M. K. i A. H. wniosły o oddalenie powództwa.

(protokół rozprawy z dnia 19.10.2016 r. – protokół skrócony k. 285 i n.)

Pozwane Z. K., A. H. i M. K. w piśmie z dnia 28 października 2016r. (data nadania) wniosły o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na ich rzecz kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwane podtrzymały stanowisko merytoryczne zawarte w odpowiedzi na pozew, podnosząc, iż roszczenie powódki wygasło - po pierwsze ze względu na to, że miała ona świadomość wad budynku nabywając przedmiotową nieruchomość, tj. na podstawie

art. 557 k.c., ewentualnie z uwagi na niezachowanie miesięcznego terminu do powiadomienia sprzedających o wadach, tj. na podstawie art. 563 k.c. Podkreśliły, że Z. K. i J. K. (1) uzyskali zezwolenie na użytkowanie budynku decyzją nr (...)/M. z dnia 26 stycznia 1999r., w związku z czym pozwane nie powinny ponosić odpowiedzialności co do zasady za ewentualne wady budynku, które zostały w procesie legalizacji przeoczone. Zdaniem pozwanych powódka dokonując oględzin budynku przed zawarciem umowy sprzedaży widziała m.in. dobudowany niezgodnie z projektem słup podpierający wykusz, jak również pęknięcia ściany, co było też powodem obniżenia ceny budynku. Nieruchomość została sprzedana za kwotę 727 tys. zł, tj. poniżej wartości rynkowej, która wynosiła w ocenie pozwanych 1 – 1,2 mln zł. Nadto w ocenie pozwanych powódka powinna była zlecić ekspertyzę techniczną domu przed przystąpieniem do remontu, a nie po jego zakończeniu.

(pismo – k. 339-343)

Do zamknięcia rozprawy strony podtrzymały swoje stanowiska.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Nieruchomość położona w W. przy ul. (...), stanowiąca działkę ewidencyjną nr (...) z obrębem 1-09-39, objęta księgą wieczystą (...), zabudowana domem jednorodzinny, została zakupiona przez Z. K. i jej męża J. K. (1) w dniu 20 stycznia 1999 r. Decyzją z dnia 26 stycznia 1999 r.

nr (...)/M. małżonkowie K. uzyskali zezwolenie na użytkowanie budynku posadowionego na tej nieruchomości. Po śmierci J. K. (1) współwłaścicielkami nieruchomości stały się Z. K., A. H., M. K. i G. K., przy czym Z. K. – w 5/8 części, a A. H., M. K., G. K. – w 1/8 części każda z nich.

(okoliczności bezsporne bądź niezaprzeczone przez stronę powodową twierdzenia pozwanych, wypis z aktu notarialnego obejmującego umowę sprzedaży z 20.04.2011r.– k. 8-13 )

W dniu 20 kwietnia 2011r. A. B. zawarła z pozwanymi umowę sprzedaży, sporządzoną w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) przed notariuszem A. J., zgodnie z którą nabyła od pozwanych do swojego majątku osobistego własność przedmiotowej nieruchomości. Strony ustaliły cenę sprzedaży na kwotę 727.000 zł, przy czym powódka zobowiązała się do zapłaty na rzecz pozwanych kwoty 72.700 zł (w tym kwoty 45.437,50 zł na rzecz Z. K. oraz kwot po 9.087,50 zł na rzecz każdej z pozostałych pozwanych) do dnia 22 kwietnia 2011r., a pozostałej części ceny, tj. kwoty 654.300 zł (w tym kwoty 408.937,50 zł na rzecz pozwanej Z. K. oraz kwot po 81.787,50 zł na rzecz każdej z pozostałych pozwanych) – do dnia 30 czerwca 2011r.

(okoliczności bezsporne, a ponadto wypis z aktu notarialnego obejmującego umowę sprzedaży z 20.04.2011 r.– k. 8-13)

Sprzedające początkowo zaoferowały powódce sprzedaż nieruchomości za cenę 800 tys. zł. Cena ta była przez strony negocjowana i ostatecznie została ustalona na poziomie 727 tys. zł. Uprzednio nieruchomość była zgłoszona przez pozwane do agencji pośrednictwa sprzedaży nieruchomości za cenę 1 mln zł.

Przed zawarciem umowy powódka wraz z mężem kilkakrotnie oglądali nieruchomość. Nadto przed wydaniem nieruchomości na polecenie powódki dom oglądał fachowiec zajmujący się oknami. Powódka zakładała, że przeprowadzi remont budynku i było to przedmiotem rozmów z pozwanymi na etapie negocjacji ceny sprzedaży. Nieruchomość,

w tym posadowiony na niej dom jednorodzinny, została wydana powódce w dniu 30 czerwca 2011r. W tej dacie Z. K. i M. K. przekazały A. B. klucze do domu, jak również dokumentację techniczną dotyczącą nieruchomości.

(okoliczności częściowo bezsporne, wypis z aktu notarialnego obejmującego umowę sprzedaży z 20.04.2011 r. – k. 8 - 13, zeznania pozwanych: A. H. – k. 288, k. 468v-469v; M. K. – k. 288-289, k. 469v-470; Z. K. – k. 287-288, k. 470-470v; zeznania powódki – k. 286-287, protokół rozprawy

z dnia 14 grudnia 2016r. min. 00:26:35 i n. /protokół skrócony k. 356-357/, k. 467-468v, k. 470v-471)

Po wydaniu powódce domu, powódka wraz z mężem od razu się do niego wprowadzili. Na początku sierpnia 2011r. rozpoczęto w nim remont, który zakończył się pod koniec 2011r. W ramach prac remontowych wykonano we wrześniu 2011 r. dwa przejścia w jednej ze ścian nośnych na parterze domu. Wcześniej – w sierpniu bądź wrześniu 2011 r. - w tym zakresie został sporządzony projekt przez architekta. Następnie jesienią 2013 r. powódka wykonała częściowy remont dachu, a w 2017 r. została wykonana konstrukcja metalowa podpierająca wykusz na pierwszym piętrze zgodnie z projektem budowlanym.

(zeznania powódki – k. 286-287, protokół rozprawy z dnia 14 grudnia 2016r.  
min. 00:26:35 i n. /protokół skrócony k. 356-357/, k. 467-468v, k. 470v-471)

W sezonie zimowym 2011/2012 r. powódka zaobserwowała zamarzanie wody w rurach i w wodomierzu. Na wiosnę 2012 r. po roztopach powódka stwierdziła, że wokół domu leżą fragmenty dachówek ceramicznych, które zsunęły się z dachu. Nadto około maja 2012 r. do pokoi w wykuszu na pierwszym piętrze zaczęła przeciekać woda z dachu. Powódka stwierdziła też pęknięcia tynków zewnętrznych w okolicy wykuszu oraz pęknięcia nowej posadzki balkonu na pierwszym piętrze.

(zeznania powódki – k. 286-287, protokół rozprawy z dnia 14 grudnia 2016r.  
min. 00:26:35 i n. /protokół skrócony k. 356-357/, k. 467-468v, k. 470v-471)

Powódka w lipcu 2012 r. zleciła rzeczoznawcy konstrukcyjno-budowlanemu inż. L. M. sporządzenie ekspertyzy „w sprawie przyczyn i zagrożeń w związku z pęknięciami ścian” w przedmiotowym w sprawie budynku. W ocenie technicznej z dnia 16 lipca 2012r. rzeczoznawca ten stwierdził, iż stan techniczny budynku powoduje zagrożenie dla pomieszczeń na parterze (salon z wyjściem na taras, taras pod częścią przewieszoną), a także dla pomieszczeń na piętrze (dwa pokoje, taras na piętrze, dach nad dwoma pokojami), a nadto znaczne ugięcie stropu przewieszzonego nad tarasem parteru. Wskazano też na znaczne obsunięcie się krokwi w rejonie kalenicy, gdzie doszło do zjeżdżania całych połąci dachu, co powodowało opadanie dachówek. Wskazano, że podparcie wykuszu jednym słupem jest niezgodne z projektem budowlanym i nie stanowi wystarczającego oparcia dla stropu, szczególnie że słup nie ma fundamentu, powodując osiadanie wykuszu oraz pękanie płytek tarasu dolnego i górnego, a także pękanie tynku, jak również obsunięcie się krokwi. Rzeczoznawca wskazał na konieczność wykonania prac trwale zabezpieczających przewieszony strop (wykusz na pierwszym piętrze) przez wykonanie odpowiedniej konstrukcji podporowej uwzględniającej zbrojenie belek wspornikowych oraz przeprowadzenie badania gruntu i zalecił wyłączenie części domu z użytkowania do czasu usunięcia zagrożenia.

(zeznania powódki – k. 286-287, protokół rozprawy z dnia 14 grudnia 2016r.  
min. 00:26:35 i n. /protokół skrócony k. 356-357/, k. 467-468v, k. 470v-471; ocena techniczna – k. 15-20)

W dniu 4 grudnia 2012r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla (...) W. wydał decyzję nr (...), którą nakazał powódce wyłączyć z użytkowania dwa pokoje usytuowane w wykuszu na piętrze oraz teren znajdujący się pod wykuszem, czyli taras posadowiony na gruncie i teren okalający taras w pasie o szerokości równej 2,50 m, nadto zarządził umieszczenie zawiadomienia o stanie zagrożenia ludzi i mienia oraz zakazie użytkowania części budynku, wykonanie doraźnych zabezpieczeń uniemożliwiających dostęp do budynku i wydzielenie strefy zagrożenia.

(decyzja – k. 14-14v)

Istotną wadą zakupionego przez powódkę domu jest osiadający wykusz, którego oparcie zaprojektowano na żelbetowych belkach wspornikowych, a następnie niezgodnie z projektem wykonano podparcie na jednym słupie murowanym i dwóch drewnianych, które nadto nie zostały posadowione na fundamentach. Wada konstrukcyjna przejawiająca się w osiadaniu wykuszu jest wadą istotną, ponieważ jej istnienie uniemożliwia wykorzystywanie

pomieszczeń znajdujących się w wykuszu zgodnie z przeznaczeniem i stanowi zagrożenie dla bezpieczeństwa użytkownika. Wada ta, polegająca na zbyt małej nośności belek wspornikowych stanowiących oparcie dla wykusza, istniała w dacie zakupu budynku przez powódkę, nie miała związku z prowadzonymi na zlecenie powódki pracami remontowymi – w tym z przebicciem ściany nośnej na parterze domu.

Aby usunąć w/w wadę konstrukcyjną należy wykonać konstrukcję nośną posadowioną na fundamentach. Należy wykonać następujące prace:

- rozkucie tarasu w miejscach fundamentowania;
- wykopy pod stropy fundamentowe;
- fundamenty pod słupy;
- stalową ramę konstrukcyjną;
- zabezpieczenie antykorozyjne konstrukcji;
- naprawę rys na ścianach;
- uzupełnienie tynków w naprawianych miejscach;
- wymianę tynków na policzku i spodzie płyty stropu nad tarasem ziemnym;
- wymianę warstw tarasowych.

Ponadto w budynku występują inne wady, mające związek z osiadaniem wykusza: odpadający tynk na belce policzkowej tarasu, całkowite odpadnięcie tynku na balkonie na I piętrze i na tarasie na parterze, pęknięcia płytek podłogowych na tarasie na piętrze, jak również rysy i pęknięcia ścian nośnych, znaczne ugięcie stropu przewieszzonego nad tarasem parteru.

Nie można obecnie zweryfikować, czy występowały zgłaszane przez powódkę wady w zakresie dachu powodujące rozpad dachówek i przeciekanie dachu, ponieważ wymieniono pokrycie dachowe w części, gdzie wady te miały występować i nie ma śladów mogących potwierdzać wcześniejsze ich występowanie. Nie można też jednoznacznie potwierdzić, aby w budynku dochodziło do przemarzania ściany kotłowni.

(opinia biegłego z zakresu budownictwa J. S. – k. 175-200; opinie uzupełniające – k. 231-238, 239-240; min. 01:29:19 i n. – protokół rozprawy z dnia 19 października 2016r. /protokół skrócony k. 290-291)

Powódka uiszczyła cenę sprzedaży na rzecz pozwanych Z. K., A. H. i M. K. w pełnej wysokości zgodnie z umową, natomiast nie uiszczyła części ceny w kwocie 81.787,50 zł na rzecz G. K..

(okoliczności bezsporne)

Powódka w dniu 10 sierpnia 2012 r. powiadomiła pozwane listami poleconymi o wadach zakupionego budynku, między innymi w zakresie konstrukcji wykusza oraz dachu.

(niezaprzeczone przez pozwane twierdzenia powódki, zeznania powódki – k. 287 /wyjaśnienia informacyjne/ w zw. z - protokół rozprawy z dnia 14 grudnia 2016r. min. 00:26:35 i n. /protokół skrócony k. 356-357/)

W dniu 20 czerwca 2014 r. A. B. złożyła w tutejszym Sądzie wniosek o zawezwanie Z. K., G. K., A. H. i M. K. do próby ugodowej w zakresie między innymi obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) o łączną kwotę 169.136,25 zł ze względu na wady budynku, które wpłynęły na obniżenie jego wartości. Do zawarcia ugody nie doszło.

(okoliczność znana Sądowi z urzędu, sygn. akt II Co 1887/14)

### **Sąd dokonał oceny materiału dowodowego w sposób następujący:**

Stan faktyczny częściowo okazał się między stronami bezsporny. W szczególności nie było sporu co do daty zawarcia umowy sprzedaży i jej treści oraz zakresu wykonania tej umowy przez obie strony (wydanie nieruchomości vs. zapłata ceny). Bezsporna była data wydania domu powódce. Nie było też sporne, że zakupiona nieruchomość wraz z posadowionym na niej budynkiem została uprzednio nabyta przez małżonków K. od osób trzecich, a powódka jest trzecim z kolei jej właścicielem. Strony zgodnie wskazały również, że początkowo pozwane oferowały powódce sprzedaż nieruchomości po wyższej cenie, która później w drodze negocjacji została obniżona do 727 tys. zł.

Co do okoliczności powiadomienia pozwanych o wadach budynku w dniu 10 sierpnia 2011 r., Sąd oparł się przede wszystkim na twierdzeniach powódki zawartych w pozwie. Twierdzeniom tym pozwane w toku postępowania nie zaprzeczyły. W odpowiedzi na pozew Z. K. podniosła jedynie, że powódka nie załączyła do pozwu dowodu powiadomienia pozwanych o wadzie, natomiast samej okoliczności otrzymania takiego zawiadomienia nie zaprzeczyła. Powódka w swoich zeznaniach wskazała, że nie pamięta dokładnie, w jakiej dacie wysłała do pozwanych pisma zawiadamiające o wadach budynku, natomiast na pewno uczyniła to w terminie 30 dni od otrzymania opinii inż. L. M.. Z zeznań pozwanych wynikało natomiast, że powiadomienia takie otrzymali, choć nie pamiętały dokładnej daty, w której to nastąpiło.

Zeznania stron w znacznej mierze Sąd ocenił jako wiarygodne. Ustalenia faktyczne zostały poczynione w oparciu o zeznania tak powódki, jak i pozwanych, w takim zakresie, w jakim zeznania te były ze sobą spójne lub przynajmniej nie były sprzeczne. Część okoliczności faktycznych, co do których zarówno twierdzenia, jak i zeznania stron były rozbieżne, ostatecznie okazała się nie mieć w sprawie znaczenia. W szczególności Sąd uznał, że nie było okolicznością istotną, czy przed zakupem nieruchomości wokół domu leżały fragmenty dachówek i były braki w poszyciu dachowym, a na tynku przy wykuszu było wyraźne pęknięcie. Nawet bowiem, gdyby powódka faktycznie była świadoma tych okoliczności w dacie zakupu, nie mogłoby to przesądzać o zastosowaniu w sprawie powoływanego przez pozwane art. 557 k.c. Zsuwające się dachówki i pękający tynk nie stanowiły same sobie wady budynku, z tytułu której powódka domaga się w niniejszym postępowaniu obniżenia ceny. Były to jedynie przejawy wad konstrukcyjnych, których jednak powódka, jako osoba nie posiadająca wiedzy w zakresie budownictwa czy architektury, na podstawie osobistych obserwacji nie mogła zdiagnozować przed zawarciem umowy sprzedaży. Sąd uznał, że nie miało również w sprawie kluczowego znaczenia to, czy powódce wraz z kluczami do domu został wydany dziennik budowy, czy też dokumentu tego nie było pośród przekazanej powódce dokumentacji. Podobnie nie było istotne, czy powódka zdemontowała grzejnik w kotłowni. Biegły nie stwierdził bowiem przemarzania ściany w kotłowni, zatem nie było potrzeby ustalania, czym mogłoby to być spowodowane – brakiem grzejnika czy wadą budynku.

Zeznania świadka M. O. Sąd ocenił jako wiarygodne, natomiast nie miały one znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Świadek zeznała bowiem, że w domu przy ul. (...) bywała w latach 1998-1999, a później „bardzo okazjonalnie”. Nie pamiętała też, kiedy była tam ostatnio i nie miała wiedzy na temat remontu przeprowadzonego przez powódkę.

Istotną część ustaleń faktycznych Sąd poczynił na podstawie opinii biegłego sądowego do spraw budownictwa J. S. (1). Biegły ten w opinii pisemnej z marca 2016r. (k. 175-200) wykazał, że istotną wadą przedmiotowego w sprawie budynku jest osiadający wykusz, którego oparcie jest niewystarczające i niezgodne z projektem budowlanym. Biegły wskazał, jakie prace należy wykonać w celu usunięcia tej wady, a ich koszt oszacował łącznie na 13.093 zł brutto. Biegły wskazał jednocześnie, że występowania wad w postaci rozpadu dachówek, przeciekania dachu, obsunięcia krokwi w rejonie kalenicy, gdzie doszło do zjeżdżania dachu, opadania dachówek, skręconej murłaty po obu stronach balkonu nie da się jednoznacznie potwierdzić ani zaprzeczyć, ponieważ na połaci dachu, na której ta wada miała występować, wymieniono pokrycie dachowe i nie ma śladów mogących potwierdzać jej wcześniejsze występowanie. Biegły wskazał również, że zamrażanie wodomierza w kotłowni nie wskazuje jednoznacznie na istnienie wady budynku, jednocześnie uznał, że nie można jednoznacznie stwierdzić, czy dochodzi do przemarzania ściany kotłowni. Powyższa opinia była kwestionowana przez powódkę (pismo procesowe z dnia 16 maja 2016r. - k. 219-220), która podnosiła, że opinia ta

jest niekompletna i wskazuje rażąco zaniżone wartości usunięcia wad istotnych budynku. Opinia ta nie była natomiast w swych zasadniczych ustaleniach kwestionowana przez pozwane.

Biegły w opinii uzupełniającej z dnia 1 lipca 2016 r. (k. 231-238), ustosunkowując się do zarzutów powódki, skorygował koszt usunięcia wad w zakresie wykusza na kwotę 13.681,59 zł brutto. Biegły wskazał, że zweryfikowanie twierdzeń powódki co do wad dachu nie jest obecnie możliwe, ponieważ powódka wykonała remont tej części dachu, natomiast określenie zakresu tego remontu poza wymianą dachówek potencjalnie byłoby możliwe dopiero po rozebraniu dachu. Biegły odniósł się również do zarzutów powódki co do nieuwzględnienia w kosztorysie określonych prac, zdaniem powódki koniecznych do usunięcia stwierdzonych wad. W kolejnej opinii uzupełniającej (k. 239-240) biegły, udzielając odpowiedzi na pytania pozwanych, stwierdził, że likwidacja grzejnika w pomieszczeniu obniża sprawność wentylacji, przez co wilgotne powietrze nie odpływa na zewnątrz, co skutkuje łatwiejszym gromadzeniem się wilgoci we wnętrzu. Natomiast zmiany w obrębie ściany konstrukcyjnej w centralnej części budynku nie miały wpływu na powstanie lub nasilenie się wady wykusza. Opinia uzupełniająca była kwestionowana przez powódkę, która w piśmie procesowym z dnia 5 sierpnia 2016r. (k. 258-259) wskazała, że opinia w dalszym ciągu jest niekompletna i wskazuje rażąco zaniżone wartości usunięcia wad budynku.

Biegły w ustnej opinii uzupełniającej złożonej na rozprawie w dniu 19 października 2016r. (min. 01:29:19 i n. – protokół rozprawy z dnia 19 października 2016r. /protokół skrócony k. 290-291/) podtrzymał swoje ustalenia i wnioski z opinii zasadniczej. Biegły wskazał, że oszacowany przez niego w opinii koszt prac jest kosztem, który należałoby ponieść, aby cena nieruchomości nie odbiegała od rynkowej. Jednocześnie biegły wskazał, że nie należy do jego kompetencji ocena, czy wartość rynkowa nieruchomości jest niższa o kwotę odpowiadającą kosztowi prac, które należałoby wykonać w celu usunięcia stwierdzonej przez biegłego wady budynku, i w tym zakresie musiałby się wypowiedzieć biegły z zakresu wyceny nieruchomości. Niezależnie od powyższego biegły ponownie wskazał, że ustalenie zakresu remontu dachu byłoby możliwe dopiero po jego rozebraniu, natomiast nie pozwoliłoby to na stwierdzenie ewentualnych wcześniej istniejących wad dachu. Odnośnie wskazywanej przez powódkę potrzeby sporządzenia mapy geodezyjnej w ramach prac potrzebnych do wykonania prawidłowego podparcia wykuszu, biegły stwierdził, że w jego ocenie nie jest to konieczne, natomiast jeżeli obowiązek taki został na powódkę nałożony w decyzji administracyjnej, to wydatek ten należałoby uwzględnić. Opinia ustna biegłego nie była kwestionowana przez pozwane. Powódka kwestionowała natomiast tę opinię (protokół rozprawy z dnia 19 października 2016 r. – min. 02:08:56 /protokół skrócony – k. 292/, pismo procesowe z dnia 28 października 2016r. – k. 303-304), podnosząc tożsame zarzuty, co w przypadku opinii wcześniejszych.

Sąd uznał opinię biegłego J. S. (z uwzględnieniem opinii uzupełniających oraz ustnych wyjaśnień) za zupełną, jasną i logiczną. Na tej podstawie Sąd ustalił, jakiego rodzaju wady posiadał budynek zakupiony przez powódkę i jakie prace należy wykonać w celu naprawienia stwierdzonych wad. Biegły ocenił, że w sposób nieprawidłowo wykonano podparcie wykuszu, co miało swoje przełożenie na część obserwowanych przez powódkę zjawisk, np. pękający tynk. Zarzuty powódki co do rodzaju prac koniecznych do usunięcia owych wad i oszacowania ich kosztów były w zasadzie nieistotne zważywszy na przedmiot niniejszego postępowania określony przez powódkę – roszczenie o obniżenie ceny sprzedaży. Natomiast, jak wynika z wyjaśnień ustnych biegłego J. S., nie należy do kompetencji biegłego do spraw budownictwa ocena, czy wartość rynkowa nieruchomości jest niższa o kwotę odpowiadającą kosztowi prac, które należałoby wykonać w celu usunięcia wady budynku. Ustalenie zatem kosztów, które należy ponieść w celu usunięcia wady przedmiotowego w sprawie budynku i jej skutków (pęknięcia na tynku, popękana posadzka tarasów itp.) ostatecznie nie było istotne dla oceny zasadności powództwa. W tym zakresie Sąd nie dokonywał zatem szczegółowej analizy treści opinii oraz zarzutów podnoszonych przez powódkę.

Biegły J. S. nie dopatrywał się innych wad przedmiotowego w sprawie budynku poza tymi związanymi z nieprawidłowo podpartym wykuszem. W szczególności biegły nie znalazł podstaw do stwierdzenia wadliwości w zakresie konstrukcji dachu, zatem Sąd nie poczynił ustaleń w tym zakresie. Nie mogły stanowić podstawy takich ustaleń opinie załączone do pozwu: opinia L. M. z 16 lipca 2012 r. (k. 15 i n.), opinia J. O. (1) z listopada 2012 r. (k. 22 i n.), czy opinia G. S. (1) z marca 2014 r. (k. 29 i n.). Nie sposób też podzielić stanowiska powódki co do tego, że biegły J. S. powinien był oprzeć ustalenia w zakresie stanu dachu sprzed remontu przeprowadzonego przez powódkę w 2013 r. na treści

powyższych opinii. Opinie wykonane na zlecenie powódki mogą być traktowane jedynie jako dokumenty prywatne i w ocenie Sądu nie było podstaw, aby zobowiązać biegłego J. S. do ustalenia, czy dach budynku posiadał wady i ewentualnie jakie w oparciu o tego rodzaju dokumenty. Podkreślić wypada, że opinia J. O. została nadto złożona w niewierzytelnej kopii, zatem w ogóle nie może być traktowana przez Sąd jako dokument. Z kolei zaś opinia G. S. (1), mimo że sporządzona w toku postępowania toczącego się w Sądzie Okręgowym (sygn. akt III C 501/12) z powództwa G. K. przeciwko A. B., w postępowaniu niniejszym również może być traktowana jedynie jako dokument prywatny. Zaznaczyć w tym miejscu należy, że pozwane nie wyraziły zgody, aby Sąd rozpoznający sprawę niniejszą opierał się na opiniach sporządzonych w innym postępowaniu. Z tego też względu Sąd nie mógł oprzeć się na dowodzie z opinii biegłego J. K. z dnia

17 grudnia 2015 r. (kopia opinii – k. 305 i n.), również sporządzonej w postępowaniu

III C 501/12. Nadto wniosek dowodowy powódki w tym zakresie był spóźniony – został zawarty dopiero w piśmie procesowym z dnia 28 października 2016 r. (k. 303-304).

Niezasadnie w ocenie Sądu powódka zarzucała zatem biegłemu J. S. brak rzetelności z uwagi na stwierdzenie przez tego biegłego, że nie może on obecnie ustalić, czy przed wykonanym przez powódkę remontem dachu był on wadliwy. Decydując się na przeprowadzenie tego remontu, powódka powinna była mieć na względzie to, że ustalenie stanu dachu sprzed wykonanych prac może okazać się niemożliwe. Zrozumiałym jest, że jeżeli dach przeciekał, to wymagało to pilnego przeprowadzenia prac (choć z samych twierdzeń powódki wynika, że zalania pojawiły się w maju 2012 r., zaś dach wyremontowała dopiero jesienią 2013 r.). Jednakże powódka, przewidując możliwość wystąpienia w przyszłości z powództwem przeciwko pozwanym, mogła wnioskować o zabezpieczenie dowodu z opinii biegłego czy też dowodu z oględzin dachu z udziałem biegłego na etapie przedprocesowym. W ten sposób powódka mogłaby uzyskać dowód na okoliczność zakresu ewentualnych wad dachu. Skoro powódka tego zaniechała, wybierając zlecenie opinii prywatnych, w niniejszym postępowaniu ponosi negatywne konsekwencje procesowe w postaci braku możliwości wykazania stanu dachu sprzed wykonanego przez nią remontu.

Wniosek powódki o dopuszczenie dowodu z zeznań G. S. (1) w charakterze świadka (k. 303v) Sąd oddalił jako spóźniony - został zawarty dopiero w piśmie procesowym z dnia 28 października 2016 r. (k. 303-304). Nadto dowód ten został zgłoszony nie na okoliczność stanu dachu sprzed wykonanego przez powódkę remontu (zresztą prawdopodobnie G. S. nie miał wiedzy w tym zakresie, bowiem wizje lokalne, jak wynika z treści opinii sporządzonej w sprawie III C 501/12, miały miejsce już w 2014 r., zaś remont dachu miał miejsce w 2013 r.), ale na okoliczność „poczynionych ustaleń w zakresie istnienia wad istotnych budynku”. W świetle art. 278 § 1 k.p.c. przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka na tego rodzaju okoliczności nie było możliwe, nawet jeżeli świadek w innym postępowaniu pełni rolę biegłego w danej dziedzinie.

Sąd oddalił wniosek pozwanych o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka P. H. zgłoszony w piśmie z dnia 27 października 2016 r. na okoliczność czasu rozpoczęcia remontu przez powódkę i jego zakresu. Wniosek ten był przede wszystkim spóźniony, nadto zaś ze stanowiska zajętego przez pełnomocnika pozwanych na rozprawie w dniu 14 grudnia 2016 r. (min. 00:20:58 i n.) wynikało, że świadek ten ma jedynie wiedzę co do tego, że przed domem powódki stały kontenery na gruz i mógł widzieć ilu pracowników jest zatrudnionych przy remoncie. Okoliczności te nie miały w sprawie istotnego znaczenia, podobnie jak to, kiedy dokładnie powódka wykonała przejścia w ścianie nośnej na parterze domu (o czym miałyby świadczyć ilość gruzu w kontenerach przed jej domem). Powódka wskazała, że było to jesienią 2011 r. Ustalenie, czy odbyło się to we wrześniu, czy na przykład w listopadzie 2011 r. nie mogło mieć wpływu na treść wydanego w sprawie rozstrzygnięcia. Na marginesie wypada zauważyć, że co do postanowienia o oddaleniu powyższego wniosku dowodowego pełnomocnik pozwanego złożył wprawdzie zastrzeżenie do protokołu w trybie art. 162 k.p.c., jednak nie wskazał naruszenia których przepisów procedury miał się dopuścić Sąd.

### **Sąd zważył, co następuje:**

powództwo okazało się niezasadne.



Powódka dochodziła w niniejszym postępowaniu zapłaty od pozwanych tytułem obniżenia ceny zakupu nieruchomości przy ul. (...). W pozwie powódka, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, w taki sposób zakresliła przedmiot niniejszego postępowania. W świetle art. 321 § 1 k.p.c. sąd orzeka w granicach żądania pozwu. Sąd był zatem związany ramami postępowania określonymi przez powódkę.

Zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy przez strony – 20 kwietnia 2011 r. (w zw. z przepisem przejściowym – art. 51 ustawy z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta Dz.U. z 2014 r., poz. 827

ze zm.), art. 560: § 1. Jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny (...). § 3. Jeżeli kupujący żąda obniżenia ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej, obniżenie powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad; art. 563: § 1. Kupujący traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia, a w wypadku gdy zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności mógł ją wykryć (...). § 3. Do zachowania terminów zawiadomienia o wadach rzeczy sprzedanej wystarczy wysłanie przed upływem tych terminów listu poleconego;

art. 568: § 1. Uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie roku, a gdy chodzi o wady budynku - po upływie lat trzech, licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana. § 2. Upływ powyższych terminów nie wyłącza wykonania uprawnień z tytułu rękojmi, jeżeli sprzedawca wadę podstępnie zataił. § 3. Zarzut z tytułu rękojmi może być podniesiony także po upływie powyższych terminów, jeżeli przed ich upływem kupujący zawiadomił sprzedawcę o wadzie.

W ocenie Sądu żądanie pozwu było niezasadne w pierwszej kolejności z uwagi na uchybienie przez powódkę trzyletniemu terminowi, o którym mowa w art. 568 § 1 k.c. Terminy określone w tym przepisie są terminami zawitymi – o czym świadczy użyte przez ustawodawcę sformułowanie „uprawnienia wygasają”. Bezspornym było, że do wydania przedmiotowej w sprawie nieruchomości doszło w dniu 30 czerwca 2011 r., natomiast pozew w niniejszej sprawie powódka złożyła dopiero w dniu 12 marca 2015 r., a zatem prawie 9 miesięcy po upływie trzyletniego terminu określonego w art. 568 § 1 k.c. Podkreślić należy, że – inaczej niż w przypadku przedawnienia – upływ terminu zawitego sąd uwzględnia z urzędu. Zatem fakt, iż strona pozwana nie podniosła w tym zakresie zarzutu, nie wykluczała oddalenia powództwa właśnie z uwagi na upływ terminu określonego w art. 568 § 1 k.c.

Nie miał w sprawie zastosowania art. 568 § 2 k.c., zgodnie z którym uprawnienia z tytułu rękojmi mogą być dochodzone pomimo upływu terminów przewidzianych w § 1, jeżeli sprzedawca podstępnie zataił wadę rzeczy. Powódka nie powoływała się na taką okoliczność, ani też ustalony w sprawie stan faktyczny nie uzasadnia przypisania pozwanym zatajenia wad sprzedanego domu. Brak zresztą podstaw, aby uznać, że pozwane zdawały sobie sprawę z tego, że wykusz w ich domu został wykonany w sposób nieprawidłowy. Z. i J. K. (1) w 1999 r. uzyskali pozwolenie na użytkowanie przedmiotowego w sprawie budynku i od tego czasu rodzina ich w tym domu mieszkała, przy czym córki zajmowały pokoje w wykuszu. Nie ma podstaw, aby przypisywać pozwanym wiedzę co do tego, że wykusz ten został podarty w sposób niezgodny z projektem. Z zasad logiki wynika zresztą, że gdyby pozwane zdawały sobie z tego sprawę, podjęłyby starania o wzmocnienie konstrukcji podparcia wykusza, tak aby korzystanie z pokoi na piętrze oraz z tarasu pod wykuszem było bezpieczne dla domowników.

W ocenie Sądu w świetle brzmienia art. 568 § 3 k.c. fakt, że powódka przed upływem terminu określonego w art. 568 § 1 k.c. zawiadomiła sprzedawcę o wadach budynku, również nie mógł stanowić o skuteczności dochodzonego przez nią roszczenia. Znaczenie normy art. 568 § 3 k.c. jest bowiem takie, że jeżeli kupujący przed upływem terminu zawitego określonego w § 1 powiadomił sprzedawcę o wadliwości przedmiotu sprzedaży, otwiera mu to możliwość obrony przed roszczeniami sprzedawcy - w drodze podniesienia zarzutu z tytułu rękojmi, na przykład w odpowiedzi na żądanie zapłaty ceny (tak wyrok Sądu Najwyższego z 15 kwietnia 2003 r., V CKN 100/2001, LexisNexis nr 377924, R. Trzaskowski [w:] J. Gudowski /red./, Kodeks cywilny. Komentarz. Księga trzecia. Zobowiązania, LexisNexis, 2013). Taka sytuacja w okolicznościach tej sprawy jednak nie zachodzi skoro to kupująca zainicjowała niniejsze

postępowanie. Natomiast nawet jeżeli kupujący zawiadomił sprzedawcę o wadzie przed upływem terminu rocznego lub trzyletniego wskazanego w art. 568 § 1 k.c., nie może skutecznie zrealizować roszczenia o obniżenie ceny po jego upływie w tym sensie, że jego żądanie zgłoszone po terminie będzie bezskuteczne, zaś wniesione do sądu powództwo o zwrot części zapłaconej ceny powinno ulec oddaleniu (R. Uliasz, Komentarz do art. 556-581 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, LEX/el., 2013). Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Białymstoku w uzasadnieniu wyroku z dnia 23 stycznia 2003 r. (sygn. akt I ACa 667/02, OSA 2003 nr 8, poz. 32, str. 40) dla oceny upływu terminów z art. 568 § 1 k.c. nie ma znaczenia okoliczność, że kupujący zawiadomił sprzedawcę o wadzie przed ich upływem. Powódka pomimo upływu terminu z art. 568 § 1 k.c. mogłaby zatem powoływać się na obniżenie ceny sprzedaży z powołaniem się na art. 568 § 3 k.c. w wypadku, gdyby to sprzedające wystąpiły z powództwem przeciwko niej - chociażby o zapłatę ceny sprzedaży.

Zdaniem Sądu, złożenie przez powódkę w dniu 20 czerwca 2014 r. wniosku o zawezwanie do próby ugodowej również nie uzasadniało ustalenia, że uprawnienie powódki z tytułu rękojmi nie wygasło pomimo upływu trzyletniego terminu określonego

w art. 568 § 1 k.c. Zainicjowanie postępowania pojednawczego w ocenie Sądu nie miało wpływu na bieg terminu wskazanego w art. 568 § 1 k.c. Zgodnie z art. 123 § 1 pkt 1) k.c.: Bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Nie ulega wątpliwości, że złożenie wniosku o zawezwanie do próby ugodowej zalicza się do czynności, o których mowa

w art. 123 § 1 pkt 1) k.c. (tak np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2006 r.,

III CZP 42/06, OSNC 2007, Nr 4, poz. 54). Natomiast podkreślić należy, że przepis ten dotyczy jedynie biegu terminów przedawnienia. Ustawodawca nie przewidział tego rodzaju regulacji w przypadku terminów zawitych, w tym tych określonych

w art. 568 § 1 k.c.

Stosowanie w drodze analogii przepisów o przedawnieniu do terminów zawitych nie jest co do zasady wyłączone. Jak podkreślił jednak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 20 maja 1978 r. (sygn. akt III CZP 39/77, OSNC 1979/3/40) należy się przy tym opowiedzieć za stanowiskiem, według którego analogia ta musi mieć charakter ograniczony. Przyjęcie bowiem koncepcji szeroko stosowanej analogii prowadziłoby w sposób oczywisty do wypaczenia woli ustawodawcy, który terminy zawite utrzymuje, obok terminów przedawnienia, w tym celu, aby w wypadkach, gdy wymagają tego szczególne względy, stosować bardziej restryktywne ograniczenie czasowe dla dochodzenia lub innej realizacji danego prawa. Należy także podkreślić, że każdy termin prekluzyjny wymaga z tego punktu widzenia odrębnej oceny, a przede wszystkim zbadania, jakie racje przemawiają za ścisłym jego stosowaniem, a jakie za ewentualnym złagodzeniem jego rygorystyki w drodze analogii. Zawsze należy ocenić, która z tych dwu możliwości jest bardziej uzasadniona z punktu widzenia interesu społeczno-gospodarczego i zasad współzycia społecznego.

Powyższy pogląd pozostaje nadal aktualny w świetle obecnego brzmienia przepisów kodeksu cywilnego, a także z uwzględnieniem dzisiejszych warunków społeczno-gospodarczych (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 września 1993 r., III CZP 125/93, OSNC 1994, nr 4, poz. 75, postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 22 kwietnia 2015 r., II CSK 560/14, z dnia 28 maja 2015 roku, III CSK 352/14, OSNC 2016, nr 5, poz. 63, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lipca 2016 r., II CSK 575/15, OSNC 2017, nr 4, poz. 49). Podkreśla się przy tym w dalszym ciągu, że decyzja sądu o zastosowaniu bądź odmowie zastosowania w drodze analogii przepisów o przedawnieniu musi każdorazowo uwzględniać charakter i funkcje określonego terminu zawitego.

W ocenie Sądu orzekającego w sprawie niniejszej nie ma przekonujących argumentów przemawiających za zastosowaniem w drodze analogii art. 123 § 1 pkt 1) k.c. w przypadku trzyletniego terminu zawitego przewidzianego w art. 568 § 1 k.c. Ustawodawca nie bez przyczyny zdecydował się na ograniczenie możliwości realizacji uprawnień z tytułu rękojmi terminami zawitymi, a nie terminami przedawnienia. W ocenie Sądu, wzgląd na pewność obrotu nieruchomościami, także w zakresie wysokości ustalonej ceny sprzedaży, jak również fakt, że dla dochodzenia uprawnień z rękojmi w przypadku wad fizycznych nieruchomości ustawodawca w dacie zawarcia umowy przez strony

przewidywał stosunkowo długi termin – 3 lata, przemawiały przeciwko przyjęciu, że złożenie przez powódkę wniosku o zawezwanie do próby ugodowej doprowadziło do przerwania biegu tego terminu. Sąd miał tu na względzie również fakt, że w okolicznościach faktycznych rozpatrywanej sprawy powódka sama twierdziła, że dowiedziała się o wadach zakupionego budynku w lipcu 2012 r. po zapoznaniu się z opinią techniczną inż. L. M.. Powódka nadal miała zatem prawie dwa lata (do 30 czerwca 2014 r.) na zrealizowanie przysługujących jej potencjalnie uprawnień z tytułu rękojmi, nie uchybiając terminowi przewidzianemu w art. 568 § 1 k.c. Tymczasem na 10 dni przed upływem tego terminu, w dniu 20 czerwca 2014 r., powódka zdecydowała się na złożenie wniosku o zawezwanie pozwanych do próby ugodowej. Powódka dokonała w ten sposób wyboru środka dochodzenia uprawnień z rękojmi i powinna była liczyć się z ryzykiem, że do zawarcia ugody pomiędzy stronami nie dojdzie. Podkreślić należy, że w obu postępowaniach powódka reprezentowana była przez profesjonalnego pełnomocnika. Powódka, należycie dbając o swoje interesy, powinna była zamiast wniosku o zawezwanie do próby ugodowej złożyć w dniu 20 czerwca 2014 r. od razu pozew o zapłatę, bądź też wystąpić z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej na wcześniejszym etapie, tak, aby w razie niepowodzenia postępowania pojednawczego miała nadal czas na złożenie pozwu przed upływem terminu zawitego. Zaniechanie owych aktów staranności i dbałości o własne interesy ze strony powódki nie może uzasadniać przyjęcia przez Sąd, że wbrew treści art. 568 § 1 k.c. uprawnienie powódki do żądania obniżenia ceny sprzedaży pomimo upływu terminu zawitego nie wygasło.

Na marginesie wypada w tym miejscu wskazać, że zgodnie z uchwałą 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 2013 r. (III CZP 2/13, OSNC 2014 nr 2, poz. 10, str. 1), przepis art. 5 k.c. nie ma zastosowania do upływu terminu przewidzianego w art. 568 § 1 k.c. Sąd rozpoznający sprawę niniejszą nie tylko zatem zobowiązany był uwzględnić z urzędu upływ terminu zawitego określonego a art. 568 § 1 k.c., ale nadto nie mógłby stwierdzić, że uprawnienie powódki pomimo upływu tego terminu nie wygasło na podstawie art. 5 k.c.

Pozwane nie podniosły wprawdzie zarzutu upływu trzyletniego terminu zawitego określonego w art. 568 § 1 k.c., natomiast wskazywały na niedochowanie przez powódkę terminu miesięcznego przewidzianego w art. 563 § 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem kupujący, pod rygorem utraty uprawnień z tytułu rękojmi, powinien zawiadomić sprzedawcę o wadzie rzeczy w ciągu miesiąca od jej wykrycia, zaś w wypadku, gdy zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte, w ciągu miesiąca po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności mógł ją wykryć. Powódka twierdziła, że o wadach zakupionego budynku dowiedziała się dopiero na podstawie opinii inż. L. M. z dnia 16 lipca 2012 r. i w ciągu 30 dni powiadomiła o wadach sprzedającą, wysyłając do nich w dniu 10 sierpnia 2012r. listy polecone. Pozwane z kolei twierdziły, że powódka powinna była zbadać zakupioną nieruchomość niezwłocznie po jej wydaniu, najpóźniej zaś wówczas, kiedy sporządzany był projekt architektoniczny w zakresie wyburzenia części ścian na parterze domu. W ocenie Sądu nie ma podstaw, aby przyjąć, że w społeczeństwie polskim przyjęte jest, że w przypadku transakcji zawieranej przez osoby fizyczne, której przedmiotem jest nieruchomość zabudowana domem jednorodzinny, kupujący powinien zawsze zlecić sporządzenie opinii technicznej co do prawidłowości konstrukcji budynku. Natomiast w sytuacji, gdy istnieją obiektywne, widoczne dla laika podstawy do poddania w wątpliwość prawidłowości wykonania budynku, wydaje się, że kupujący powinien postarać się o zbadanie budynku przez profesjonalistę.

Z twierdzeń powódki w niniejszej sprawie wynikało, że zaobserwowała takie zjawiska jak: przemarzanie ściany, zsuwające się dachówki, przeciekający dach, pękająca posadzka górnego tarasu i odpadający tynk w sezonie zimowym 2011/2012 oraz na wiosnę 2012 r. Sama powódka przyznała, że było to dla niej niepokojące. Mimo to powódka zleciła sporządzenie opinii technicznej dopiero w lipcu 2012 r. W ocenie Sądu zachowanie należytej staranności w rozumieniu art. 563 § 1 k.c. wymagało podjęcia przez powódkę działań w tym zakresie najpóźniej w maju 2012 r., kiedy powódka zauważyła, że woda z dachu zalewa pokoje w wykuszu. Zwlekanie z zasięgnięciem opinii eksperta aż do lipca 2012 r. nie znajdowało uzasadnienia. Nawet dla laika oczywistym jest chociażby to, że pęknięcie zewnętrznych tynków kilkuletniego budynku może wskazywać na jego nieprawidłową konstrukcję oraz że prawidłowo skonstruowany i zabezpieczony dach nie powinien przeciekać.

Natomiast pozwane nie wykazały, że powódka powinna była zbadać całą konstrukcję budynku, a tym bardziej, że zdawała sobie sprawę z jego wad konstrukcyjnych, jeszcze w sierpniu 2011 r., kiedy architekt sporządzał projekt utworzenia przejść w ścianie nośnej na parterze domu. Pozwane argumentowały, że architekt musiał przecież przeanalizować całą dokumentację techniczną, aby podjąć decyzję, co do tego, czy możliwe jest usunięcie części ściany nośnej bez naruszenia konstrukcji budynku. Z kolei jednak powódka twierdziła, że architekt zajmował się jedynie tą częścią domu, w której miały być wyburzone ściany i nie analizował pozostałej części, w tym wykusza. W ocenie Sądu nie zostało wykazane, aby architekt faktycznie dokonał analizy całej konstrukcji domu, a tym bardziej, aby powiadomił powódkę o wadliwości podparcia wykusza. Natomiast nie zmienia to faktu, że stanowisko pozwanych co do tego, że powódka uchybiła miesięcznemu terminowi przewidzianemu w art. 563 § 1 k.c. było co do zasady trafne z przyczyn wskazanych powyżej. Zatem również z uwagi na niezachowanie tego terminu zawitego powódka nie mogła skutecznie dochodzić uprawnień w tym postępowaniu.

W uzupełnieniu powyższych rozważań wypada wskazać, że nie znajdował w sprawie zastosowania art. 564 k.c., zgodnie z którym utrata uprawnień z tytułu rękojmi nie następuje mimo niezachowania terminów określonych w art. 563 k.c., jeżeli sprzedawca wadę podstępnie zataił albo zapewnił kupującego, że wady nie istnieją. Z poczynionych przez Sąd ustaleń faktycznych wynika, że takie okoliczności w rozpatrywanej sprawie nie miały miejsca. Powódka nie powoływała się zresztą na zatajenie wad budynku przez sprzedające, czy też na uzyskanie od nich zapewnienia, że budynek nie ma wad konstrukcyjnych.

Niezasadnie natomiast pozwane wywodziły, że są zwolnione z ewentualnej odpowiedzialności za wady fizyczne sprzedanego domu na podstawie art. 557 § 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem: Sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy. Nawet gdyby uznać, że powódka w dacie zawarcia umowy zdawała sobie sprawę z tego, że zdarza się, że z dachu budynku zsuwają się dachówki, a na tynku zewnętrznym znajduje się pęknięcie w okolicy wykusza, to nie sposób przyjąć, że powódka wiedziała jednocześnie o wadzie konstrukcyjnej polegającej na nieprawidłowym podparciu wykusza. Nie zostało wykazane, aby powódka miała wiedzę fachową z zakresu budownictwa. Z ustaleń faktycznych nie wynika też, aby przed zawarciem umowy sprzedaży dom był badany przez fachowca w zakresie budownictwa (na zlecenie powódki dom oglądała jedynie osoba zajmująca się oknami). W tej sytuacji nie można było zastosować wobec powódki rygoru z art. 557 § 1 k.c.

Pełnomocnik pozwanych nie trafnie też wskazywała, że powódce w ogóle nie przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne zakupionej nieruchomości, ponieważ jest ona trzecim z kolei jej właścicielem, zaś wada wykusza budynku istniała już w dacie zakupu nieruchomości przez Z. i J. K. (1). Badanie kwestii, czy sprzedające przeniosły na powódkę uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne budynku i czy w ogóle mogły to uczynić zważywszy na rodzaj tych uprawnień, nie było w niniejszej sprawie potrzebne dla oceny zasadności powództwa. Byłoby to uzasadnione w sytuacji, gdyby powódka dochodziła uprawnień z tytułu rękojmi przeciwko poprzednim właścicielom nieruchomości – a zatem przeciwko osobom, od których zakupili ją Z. i J. K. (1). Niezasadność zaprezentowanego w tym zakresie przez stronę pozwaną stanowiska nie zmienia natomiast faktu, że powództwo podlegało oddaleniu z uwagi na upływ terminów zawitych.

Niezależnie zaś od kwestii upływu terminów zawitych określonych w art. 563 § 1 k.c. oraz art. 568 § 1 k.c., w ocenie Sądu powództwo podlegało również oddaleniu jako niewykazane co do wysokości. Zgodnie z art. 560 § 3 k.c.: Jeżeli kupujący żąda obniżenia ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej, obniżenie powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. Prawidłowe zastosowanie art. 560 § 3 k.c. wymaga stosunkowego obniżenia ceny, a więc ustalenia proporcji między wartością rzeczy wolnej od wad, a jej wartością rzeczywistą, czyli ustaloną z uwzględnieniem istniejących wad. Następnie tę samą proporcję należy zastosować do ceny przyjętej w umowie, obliczając w ten sposób nową, obniżoną cenę (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 2 marca 2006 r., I CSK 22/05 L., Numer (...), a wcześniej w wyroku z dnia 14 grudnia 2001 r., V CKN 561/00, Legalis Numer 326808). Z powyższego wynika, że dla określenia wysokości kwoty, o którą kupujący może żądać obniżenia ceny, konieczne jest

w pierwszej kolejności ustalenie wartości rynkowej rzeczy sprzedanej oraz wartości rynkowej rzeczy wadliwej w dacie zawarcia przez strony umowy. Nie ulega wątpliwości, że ciężar dowodowy w tym zakresie w świetle art. 6 k.c. spoczywa na stronie powodowej. Ciężarowi temu powódka w okolicznościach rozpatrywanej sprawy nie podołała.

Pomiędzy stronami sporne było, czy ustalona przez nie cena sprzedaży – 727 tys. zł odpowiadała wartości rynkowej nieruchomości w dacie zawarcia umowy. Powódka twierdziła, że tak było, natomiast pozwane wywodziły, że sprzedały dom poniżej wartości rynkowej. W braku zgodnych twierdzeń stron w tym zakresie, powódka powinna była wykazać, jaka była wartość rynkowa przedmiotowej w sprawie nieruchomości w dacie

20 kwietnia 2011 r. przy założeniu, że dom nie miał wad, a następnie wartość rzeczywistą nieruchomości z uwzględnieniem wad stwierdzonych przez biegłego w niniejszym postępowaniu. W tym zakresie powódka nie złożyła żadnych wniosków dowodowych, tymczasem wnioski takie, zważywszy na zakresloną przez powódkę podstawę powództwa, powinny być zostać złożone już w pozwie. Wnioski dowodowe zgłaszane przez powódkę zmierzały natomiast jedynie do wykazania rodzaju wad zakupionego budynku oraz wysokości kosztów usunięcia owych wad. Tymczasem w ocenie Sądu brak jest podstaw, aby uznać, że wysokość kosztów, jakie należy ponieść aby usunąć wady budynku, odpowiada różnicy pomiędzy wartością rynkową nieruchomości niewadliwej a wartością nieruchomości obciążonej danymi wadami. Dla sformułowania takiej tezy konieczne są wiadomości specjalne, których nie posiada ani Sąd, ani strony tego postępowania. Wiadomości specjalnych w tym zakresie nie posiadał też biegły J. S.. Jako biegły z zakresu budownictwa nie mógł on wypowiedzieć się na temat wartości rynkowej przedmiotowej w sprawie nieruchomości. W wyjaśnieniach ustnych złożonych na rozprawie w dniu 19 października 2016 r. (k. 290) J. S. wprost wskazał, że w tym zakresie musiałby się wypowiedzieć biegły z zakresu wyceny nieruchomości. Pomimo udzielenia przez Sąd dodatkowego terminu obu stronom postępowania na złożenie wniosków dowodowych, których potrzeba złożenia wynika z okoliczności wskazanych przez biegłego J. S. w wyjaśnieniach ustnych (k. 292), powódka nie złożyła wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego do spraw wyceny nieruchomości. Na rozprawie w dniu 14 grudnia 2016 r. pełnomocnik powódki wyraźnie oświadczyła, że nie zgłasza innych wniosków dowodowych poza tymi zawartymi w piśmie procesowym z dnia 28 października 2016 r. (wnioski o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych sporządzonych w sprawie III C 501/12 oraz z zeznań biegłego G. S. w charakterze świadka) i nie popiera żadnych innych spośród dotychczas oddalonych bądź nierozpoznanych wniosków dowodowych (k. 354). W tej sytuacji nawet w razie uznania przez Sąd, że powódka zachowała terminy określone w art. 563 § 1 k.c. oraz art. 568 § 1 k.c., powództwo nie mogłoby zostać uwzględnione, skoro nie jest znana ani wartość rynkowa przedmiotowej w sprawie nieruchomości na dzień 20 kwietnia 2011 r. w stanie niewadliwym, ani jej wartość uwzględniająca stwierdzone przez biegłego J. S. wady.

Nie ulega wątpliwości, że osoba, która kupiła rzecz obciążoną wadami fizycznymi może dochodzić zarówno roszczeń opartych na reżimie odpowiedzialności z tytułu rękojmi bądź gwarancji, jak i roszczeń opartych na reżimie odpowiedzialności odszkodowawczej: kontraktowej lub deliktowej. Każdy z powyższych reżimów opiera się natomiast na innych przesłankach i zasadach, a w konsekwencji wybór każdej z tych podstaw odpowiedzialności determinuje inny zakres okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, faktów, które musi udowodnić powód oraz środków obrony pozwanego i faktów, które on musi udowodnić. Jeżeli powód wskazał w pozwie, że żąda zasądzenia od pozwanego określonej kwoty z tytułu obniżenia ceny rzeczy wadliwej, określił tym samym, że opiera powództwo na reżimie odpowiedzialności pozwanego z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej i ukształtował przedmiotowo proces jako oparty na bezwzględnej odpowiedzialności pozwanego na zasadzie ryzyka. Roszczenie o obniżenie ceny jest bowiem roszczeniem przewidzianym jedynie w art. 560 k.c., dotyczącym odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady. Nie jest to roszczenie odszkodowawcze, gdyż szkodą w rozumieniu art. 471 k.c. w zw. z art. 361 § 2 k.c. jest różnica między stanem majątku poszkodowanego istniejącym przed zdarzeniem wywołującym szkodę i po nim, a więc między innymi obniżenie wartości rzeczy wadliwej, a nie jej ceny w sposób określony w art. 560 § 3 k.c. (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 11 grudnia 2009 r., V CSK 180/09\_L., Numer (...)).

W rozpoznawanej tu sprawie powódka, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, nie tylko wyraźnie określiła w pozwie, że dochodzi żądanej kwoty z tytułu obniżenia ceny zakupionej nieruchomości z powodu jej wad i wskazała okoliczności faktyczne istotne z punktu widzenia odpowiedzialności strony pozwanej z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej, lecz wskazała też wprost na art. 560 § 1 k.c. jako podstawę materialnoprawną roszczenia.

Jednoznacznie zatem powódka określiła, że dochodzi roszczenia opartego na odpowiedzialności pozwanej z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej, a nie na odpowiedzialności odszkodowawczej. W orzecznictwie Sądu Najwyższego jednolicie przyjmuje się, że choć wskazanie przez powoda podstawy materialnoprawnej roszczenia nie jest wymagane, to nie pozostaje bez znaczenia dla przebiegu i wyniku sprawy, bowiem pośrednio określa także okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie pozwu (Sąd Najwyższy w: *ibidem*). Mimo takiego zakreslenia przedmiotu niniejszego postępowania, powódka złożyła wnioski dowodowe zmierzające do ustalenia kosztów usunięcia wad rzeczy, które byłyby uzasadnione w sprawie o roszczenie odszkodowawcze, natomiast nie były w pełni adekwatne w sprawie o obniżenie ceny sprzedaży.

Jak wskazano już wcześniej, Sąd jest związany granicami żądania pozwu, zaś z uwagi na brak wskazania przez powódkę alternatywnej czy też ewentualnej podstawy powództwa w postaci odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanych, nie było podstaw do badania zasadności roszczenia procesowego powódki z punktu widzenia zasad tej odpowiedzialności. Jedynie na marginesie można wskazać, że w reżimie odpowiedzialności odszkodowawczej powódka musiałaby przede wszystkim wykazać winę po stronie pozwanych. W okolicznościach faktycznych tej sprawy wina sprzedających mogłaby polegać w szczególności na zatajeniu wady budynku w zakresie konstrukcji wykuszu. Z ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd nie wynika jednak, aby pozwane miały wiedzę o powyższej wadzie w dacie zawarcia umowy sprzedaży. Z tego zatem punktu widzenia wydaje się, że również w razie rozpatrywania roszczenia powódki w oparciu o przepisy odpowiedzialności kontraktowej lub deliktowej, nie byłoby podstaw do uwzględnienia powództwa.

Z tych wszystkich względów Sąd orzekł jak w pkt. I. sentencji wyroku.

W pkt. II. Sąd rozstrzygnął o kosztach niniejszego postępowania na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na koszty postępowania poniesione przez każdą z pozwanych złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika, a w przypadku Z. K. nadto opłata skarbową od pełnomocnictwa (do akt nie zostały złożone dowody uiszczenia opłat skarbowych od pełnomocnictw udzielonych przez pozostałe dwie pozwane). Ustalając wysokość kosztów procesu należnych każdej z pozwanych z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika, Sąd miał na względzie stanowisko zajęte w tym zakresie przez Sąd Rejonowy w prawomocnym postanowieniu z dnia 2 września 2015 r. w stosunku do G. K., gdzie na rzecz tej pozwanej zasądzono koszty procesu zawierające pełną stawkę wynagrodzenia pełnomocnika obliczoną zgodnie z § 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 461). Stanowisko to zostało zaaprobowane przez Sąd Okręgowy w Warszawie w postanowieniu z dnia 11 lutego 2016 r. (V Cz 90/16 – k. 164 i n.), gdzie Sąd stwierdził, że pomiędzy pozwanymi w sprawie niniejszej zachodził stosunek współuczestnictwa formalnego, co uzasadnia przyznanie każdej z pozwanych zwrotu kosztów wynagrodzenia pełnomocnika w pełnej wysokości.

W punkcie III. wyroku Sąd na podstawie art. 113 w zw. z art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz.U. z 2016, poz. 623) nakazał pobrać od powódki, stosownie do wyniku postępowania, kwotę odpowiadającą wydatkom tymczasowo poniesionym ze środków Skarbu Państwa tytułem wynagrodzenia biegłego.

SSR Agnieszka Nakwaska-Szczepkowska

Z.: odpis wyroku z uzasadnieniem proszę doręczyć pełnomocnikom stron.