

Sygn. akt I ACa 172/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lipca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Dariusz Małkiński (spr.)
Sędziowie	:	SA Małgorzata Dołęgowska SA Bogusław Dobrowolski
Protokolant	:	Anna Bogusławska

po rozpoznaniu w dniu 8 lipca 2016 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. S.**

przeciwko **Spółce Akcyjnej (...) - Spółce komandytowej w B.**

**o zapłatę**

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 30 listopada 2015 r. sygn. akt I C 1953/12

**I. prostuje w komparycji i sentencji zaskarżonego wyroku oznaczenie strony pozwanej określając ją jako „Spółka Akcyjna (...) - Spółka komandytowa w B.”;**

**II. oddala apelację;**

**III. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.**

(...)

**Sygn. akt: I A Ca 172/16**

## UZASADNIENIE

Powódka K. S. wniosła o zasądzenie od pozwanego: Spółki Akcyjnej (...) spółki komandytowej w B. kwoty 94.960 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 29 października 2012 r. do dnia zapłaty. Wskazała, że w dniu 8 maja 2007 r. zawarła

z pozwanym umowy przedwstępne sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz lokalu użytkowego - garażu, na mocy których pozwany zobowiązał się do wybudowania na nieruchomości przy ul. (...) lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. 81,81 m<sup>2</sup> i zawarcia umowy przenoszącej odrębną własność tego lokalu na rzecz powódki wraz z odpowiednim udziałem w gruncie. Po wydaniu jej mieszkania stwierdziła istnienie w nim usterek w postaci niewyregulowanych okien, a w trakcie dalszego użytkowania ujawnił się cały szereg innych wad istotnych w wysokim stopniu utrudniających lub nawet uniemożliwiających korzystanie z mieszkania zgodnie z jego przeznaczeniem. Usterek tych, pomimo wielokrotnych zgłoszeń, pozwany nigdy nie usunął. Swoje roszczenie powódka wywodziła z uprawnień z tytułu rękojmi (obniżenie ceny lokalu o 79.500 zł oraz odszkodowanie w kwocie 15.460 zł, na którą składały się koszty: przedsądowej pomocy prawnej - 2.460 zł, podwyższonych rachunków za energię cieplną – 3.000 zł oraz wydatki związane z wprowadzeniem się z lokalu na czas remontu mającego na celu usunięcie jego istotnych wad).

Pozwany: Spółka Akcyjna (...) spółka komandytowa w B. domagał się oddalenia powództwa. Podał, że przedmiotowy lokal został wybudowany zgodnie z przepisami, dokumentacją techniczno- projektową oraz zasadami sztuki budowlanej, z uwzględnieniem zabytkowego charakteru budynku i zaprzeczył istnieniu jakichkolwiek jego wad oraz zobowiązaniu się do ich usunięcia w ramach rękojmi. Powódka miała świadomość stanu lokalu przed podpisaniem umowy sprzedaży, gdyż istnienie rzekomych wad zgłaszała już w 2010 r., zaś umowę o ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokalu zawarto w styczniu 2011 r. Dodał też, że niskie temperatury i zagrzybienie lokalu może wynikać nie tylko z wad, ale też z niewłaściwego korzystania z pomieszczeń. Z ostrożności procesowej podniósł zarzut przedawnienia roszczeń powódki.

Wyrokiem z dnia 30 listopada 2015 r. wydanym w sprawie o sygn. akt: I C 1953/12 Sąd Okręgowy w Białymstoku zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 79.500 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 29 października 2012 r.; oddalił powództwo w pozostałym zakresie; zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 12.186,37 zł tytułem kosztów procesu i nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa od pozwanego kwotę 515,45 zł tytułem brakujących kosztów sądowych.

Orzeczenie to zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 8 maja 2007 r. pozwany występując wówczas jako Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. (sprzedający) zawarł z K. S. umowę przedwstępną sprzedaży lokalu nr (...) oraz umowę przedwstępną sprzedaży lokalu użytkowego będącego garażem nr (...). Na jej podstawie pozwany zobowiązał się do wybudowania na nieruchomości znajdującej się w B. przy ul. (...) w budynku oznaczonym symbolem (...) lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. 81,81 m<sup>2</sup> i zawarcia umowy przenoszącej odrębną własność lokalu na rzecz powódki z odpowiednim udziałem w gruncie. Standard lokalu określał załącznik nr 1 do umowy, a jego wydanie miało nastąpić do końca IV kwartału 2008 r. (do końca roku 2008 r.).

Podpisanie umowy zostało poprzedzone zawarciem przez strony umowy nr (...) dnia 18 stycznia 2007 r. o charakterze rezerwacyjnym, mocą której powódka uiściła zaliczkę tytułem „zastrzeżenia pierwszeństwa” w zawarciu właściwej umowy przedwstępnej na lokal i garaż.

Powódka otrzymała od pozwanego pisma z dnia 16 września i dnia 28 września 2009 r. informujące o stanie realizowanych prac budowlanych oraz dokument z dnia 14 października 2008 r. pt. „Oświadczenie inwestora zastępczego” potwierdzający podstawowe postanowienia umowne.

Ostatecznie wydanie lokalu nastąpiło w dniu 1 grudnia 2009 r. Wówczas powódka stwierdziła istnienie wad w postaci niewyregulowanych okien, ale rozpoczęła prace aranżacyjne, które trwały do września 2010 r. kiedy to faktycznie zamieszkała w lokalu.

W dniu 14 grudnia 2010 r. strony zawarły umowę o zbyciu udziału w lokalu użytkowym – garażu za kwotę 20.000 zł, zaś w dniu 14 stycznia 2011 r. umowę o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz ze sprzedażą tego lokalu i udziału w nieruchomości wspólnej za kwotę 409.068,40 zł (akt notarialny z dnia 14 grudnia 2010 r. rep. (...)) i z dnia 14 stycznia 2011 r. rep. (...)).

W trakcie użytkowania lokalu powódka zauważyła wady uniemożliwiające normalne z niego korzystanie. Mieszkanie było bowiem zimne, okna w nim zamontowane nie domykały się, a stolarka okienna była nieszczelna. W związku z tym, niezbędne było dogrzewanie mieszkania grzejnikami elektrycznymi i olejowymi oraz uszczelnienie okien. Przy ujemnej temperaturze na zewnątrz przymarzały zawiasy okienne a na ścianach, pod oknami i w łazience pojawiło się zagrzybienie. Pozwany na skutek zgłoszeń powódki wysłał do regulacji okien pracownika, jednakże mimo oględzin przez niego stolarki i stwierdzenia wad, do naprawy nie doszło. W związku z tym, na okres ciężkich mrozów, powódka z córką przeprowadzała się do swojej matki.

Poproszony o sprawdzenie stanu okien M. M. stwierdził, że stolarka okienna jest w złym stanie, występują w nim tzw. „odchyłki” a okna są nagięte. Stwierdził, że naprawienie ich jest niemożliwe, gdyż potrzebują innego wzmocnienia, sporządził wycenę wymiany wszystkich okien i przesłał ją do pozwanego, jednak ta propozycja nie została przezeń zaakceptowana.

Sąsiedzi powódki mieli podobne problemy. Powódka wykonała pomiary termowizyjne lokalu, które potwierdziły duże ubytki ciepła przez nieszczelną stolarkę okienną.

Powódka wielokrotnie zgłaszała pozwanemu ustnie reklamacje wad fizycznych jej mieszkania, czyniła to także telefonicznie, w korespondencji e- mailowej oraz w pismach z dnia: 30 kwietnia 2010 r., 9 grudnia 2010 r. i 10 lutego 2011 r. Pozwany potwierdzał istnienie zgłaszanych wad i zobowiązywał się do ich usunięcia, co jednak nie nastąpiło.

Powódka uzyskała opinię rzeczoznawców oraz nieformalny kosztorys robót naprawczych, zgodnie z którym usunięcie usterek pochłonąć miało 79.572,91 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części dotyczącej żądania obniżenia ceny sprzedaży.

Celem ustalenia, czy przedmiotowy lokal mieszkalny został wykonany zgodnie z projektem i sztuką budowlaną, czy zawiera wady i jakie, czy są one usuwalne, w jaki sposób, jaki jest koszt ich usunięcia oraz o ile uległa zmniejszeniu wartość lokalu, a nadto wskazania kto ponosi odpowiedzialność za wady, obliczenia kosztów zwiększonego zużycia energii cieplnej spowodowanej wadami lokalu oraz konieczności wynajęcia przez powódkę lokalu zastępczego w trakcie usuwania wad, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłych sądowych z zakresu: budownictwa mgr inż. M. T. oraz robót sanitarnych mgr inż. Z. Ś..

Ostatni z wymienionych stwierdził, że moc zainstalowanych w mieszkaniu powódki grzejników jest znacznie wyższa od zaprojektowanych, co jednak nie zapewnia właściwego komfortu cieplnego. Jako główną przyczynę niedogrzewania lokalu wskazał straty ciepła spowodowane wadliwym wykonaniem docieplenia przegród budowlanych oraz pozostawieniem licznych mostków cieplnych.

Z kolei biegły M. T. ustalił, że cały budynek „C” został wykonany niezgodnie z projektem w następującym zakresie: zamontowano niewłaściwą stolarkę okienną, wadliwie ocieplono ściany od wewnątrz, co spowodowało występowanie mostków zimna, a w dokumentacji powykonawczej nie ma informacji odnośnie grubości warstw i lokalizacji (umiejscowienia) ocieplenia ścian płytami termoizolacyjnymi zastosowanego przez pozwanego, niedokładnie wykonano ocieplenie stropu nad ostatnią kondygnacją (m.in. strop nad mieszkaniem powódki), zastosowano 2 warstwy wełny o grubości 20 cm, choć projekt przewidywał 1 warstwę grubości 10 cm, nie wykonano poprawnie pomostów komunikacyjnych na poddaszu nieużytkowym, podczas chodzenia po stropie wełna jest ugniatana i traci swoją izolacyjność termiczną, nie wykonano ocieplenia połączeń dachowych wełną mineralną gr. 22 cm, choć projekt budowlany zakładał takie ocieplenie. Biorąc pod uwagę występowanie mostków zimna na ścianach, sufitach i stropach, nieszczelną, wadliwie zamykającą się stolarkę okienną, wadliwe ocieplenie stropu i dachu, biegły stwierdził, że nie w całości lokal wykonano zgodnie ze sztuką budowlaną. Jako wady lokalu wymienił: przemarzanie ścian (mostki termiczne), wadliwą stolarkę okienną, wadliwie ocieplony strop nad ostatnią kondygnacją, brak ocieplenia połączeń dachowych, trudność w uzyskaniu normatywnej temperatury wewnątrz pomieszczeń mieszkalnych (21-24 °C) – tzw.

komfortu klimatycznego pomieszczeń, wymaganego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.), gdyż temperatura wewnątrz pomieszczeń mieszkalnych spadała w ciągu doby do 14 °C.

Zdaniem biegłego usunięcie tych wad powinno polegać na wykonaniu ocieplenie ścian zgodnie z projektem i instrukcją producenta wybranego systemu ocieplenia płytami termicznymi od wewnątrz. Koszt usunięcia wad oszacował na kwotę ok. 80.000 zł brutto, zaznaczając że nie zawiera ona kosztów: naprawy instalacji centralnego ogrzewania, wyniesienia, przechowywania i ponownego wniesieniem mebli i wyposażenia na czas remontu, zakwaterowania mieszkańców na czas remontu oraz potencjalnego zwiększonego zużycia energii cieplnej spowodowanej wadami. Biegły stwierdził, że odpowiedzialność za występujące wady ponosi wykonawca (pозwany).

Mając to na uwadze, Sąd I instancji wyjaśnił, że zgodnie z art. 556 § 1 k.c. (w brzmieniu sprzed nowelizacji z dnia 25 grudnia 2014 r.), sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niepełnym (rękojnia za wady fizyczne). Z odpowiedzialności tej zwolniony jest, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy (art. 557 § 1 k.c.).

W ocenie Sądu, wobec wniosków płynących z niekwestionowanych przez strony opinii biegłych, nie ulega wątpliwości, iż w lokalu powódki wystąpiły jego wady konstrukcyjne, za co odpowiedzialność ponosi pozwany jako sprzedawca nieruchomości. Zauważył, że decydującym kryterium przyjęcia istnienia wady rzeczy, zmniejszającej jej wartość lub użyteczność dla kupującego, w myśl art. 556 § 1 k.c., jest wada powodująca niemożność korzystania z rzeczy przez nabywcę zgodnie z przeznaczeniem. Jak wynika zaś z zeznań świadków i opinii biegłych, wady lokalu dalece utrudniały powódce korzystanie z niego; na skutek nieszczelnej stolarki okiennej i wadliwego docieplenia ścian powódka dogrzewała wyziębione mieszkanie grzejnikami elektrycznymi i olejowymi, okna uszczelniała kocami, a na okres ciężkich mrozów przeprowadzała się wraz z córką do swojej matki. Bezsprzecznie więc – wbrew stanowisku pozwanego – nieruchomość miała wady zmniejszające jej wartość oraz użyteczność dla powódki. W takiej zaś sytuacji powódka zgodnie z art. 560 § 1 k.c. mogła od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny.

Podkreślił przy tym, że wprawdzie powódka przed dokonaniem zakupu nieruchomości miała możliwość zapoznania się z jej stanem technicznym, tym niemniej wszystkie wady techniczne lokalu mogły zostać wykryte dopiero przez profesjonalistę mającego kwalifikacje budowlane. Dla zwolnienia sprzedawcy od odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady nie wystarczy zaś, że kupujący mógł - przy dołożeniu należytej staranności - wadę zauważyć. Sprzedawca, bowiem odpowiada także za wady jawne, jeśli nie były kupującemu znane. Z art. 354 k.c. wynika obowiązek lojalności sprzedawcy wobec kupującego, który winien w szczególności przejawiać się w przedstawieniu drugiej stronie, niebędącej fachowcem w danej dziedzinie, rzeczywistego stanu sprzedawanej rzeczy. Ponadto część wad lokalu mogła ujawnić się dopiero po zamieszkaniu w nim, albowiem wcześniej nie sposób było przewidzieć, że docieplenie ścian i stropu wykonane zostało nieprawidłowo, a stolarka okienna jest nieszczelna. Dlatego też Sąd nie przychylił się do argumentacji pozwanego, że stan techniczny lokalu (nieprawidłowa izolacja termiczna) był powódce znany wcześniej i pomimo świadomości istnienia wad zakupiła ona lokal.

Podsumowując swoje rozważania Sąd wskazał, że skoro lokal mieszkalny miał wady fizyczne dające się zakwalifikować jako wady istotne, uniemożliwiające normalne korzystanie z rzeczy, tym samym została wykazana przesłanka odpowiedzialności pozwanego, jako sprzedającego z tytułu rękojmi za wady rzeczy. Podkreślił przy tym, że jedynie w stosunkach między przedsiębiorcami ustawodawca nakłada na kupującego obowiązek badania rzeczy, pod rygorem utraty uprawnień. Taki obowiązek nie istnieje jednak w stosunkach z udziałem konsumenta, co oznacza że nawet brak podjęcia takiej aktywności nie wpływa na możliwość dochodzenia uprawnień w ramach rękojmi.

Zdaniem Sądu, powódka wykazała również, że skutecznie zawiadomiła sprzedawcę (pозwaną) o stwierdzonych wadach w terminie miesiąca od jej wykrycia (art. 563 § 1 k.c.). Wystosowała bowiem do niego stosowne pisma w

dniach: 30 kwietnia 2010 r., 9 grudnia 2010 r., 10 lutego 2011 r., a zatem wbrew twierdzeniom pozwanego, nie utraciła uprawnienie do żądania obniżenia ceny.

Uwzględniając to, że biegły wycenił koszt usunięcia wad na kwotę ok. 80.000 zł (brutto), Sąd za zasadne uznał obniżenie ceny z umowy sprzedaży o żądane przez powódkę 79.500 zł (obniżenia wartości lokalu).

W pozostałym zakresie powództwo oddalił wskazując, że powódka żądając pokrycia wyrządzonej przez pozwaną szkody w oparciu o art. 566 k.c. w zw. z art. 471 k.c., winna była żadaną wysokość odszkodowania udowodnić, zwłaszcza, iż przeprowadzony dowód z opinii biegłych z zakresu instalacji sanitarnych i z zakresu budownictwa nie dał odpowiedzi na pytanie, jakie koszty zawyżonego zużycia energii cieplnej i wynajmu innego lokalu w związku z zaistniałą sytuacją powódka poniosła. Takiej inicjatywy powódka jednak nie podjęła, a zatem jej żądanie w tym zakresie podlegało oddaleniu jako nieudowodnione.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., rozdzielając je stosownie do wyniku procesu (83,72 % - 16,28 %). Ponadto, zgodnie z art. 113 ust. 1 ustawy O kosztach sądowych w sprawach cywilnych, w punkcie IV wyroku nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę stanowiącą równowartość brakujących wydatków w części pokrytej tymczasowo przez Skarb Państwa, tj. w kwocie 515,45 zł.

Apelację od tego wyroku wniósł pozwany, który zarzucił Sądowi I instancji:

- poczynienie ustaleń sprzecznych z zebranymi dowodami i przyjęcie, że powódka nie wiedziała o wadach lokalu przed jego zakupem, pomimo że już wcześniej żądała usunięcia ujawnionych usterek;
- naruszenie art. 556 k.c. w zw. z art. 557 §1 k.c. przez uznanie, że o świadomości istnienia wady fizycznej rzeczy decyduje znajomość przyczyny istniejącej wady (stanu technicznego budynku), a nie samo wykrycie wady;
- naruszenie art. 557 § 1 k.c. przez przyjęcie, że ponosi on odpowiedzialność za wady budynku, o których powódka wiedziała jeszcze przed jego zakupem.

Wnosił w związku z powyższym o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

#### **Apelacja pozwanego okazała się być niezasadna.**

Sąd Okręgowy nie tylko w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe oraz niewadliwie ocenił przedstawione przez strony dowody, ale również na ich podstawie dokonał poprawnych i wyczerpujących ustaleń faktycznych. Dlatego ustalenia te Sąd Apelacyjny uznał za fragment własnej argumentacji. Wprawdzie w judykaturze panuje pogląd, że w sytuacji gdy sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji w zasadzie nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1935 r., C III 680/34. Zb. Urz. 1936, poz. 379, z dnia 14 lutego 1938 r., C II 21172/37 Przegląd Sądowy 1938, poz. 380 i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83), tym niemniej Sąd Apelacyjny uznał za konieczne podkreślić, iż zebrany w sprawie materiał dowodowy w postaci dokumentów, a przede wszystkim niezakwestionowanych przez żadną ze stron opinii biegłych sądowych, był wystarczający dla stwierdzenia, że okoliczności związane z zawarciem pomiędzy stronami umowy sprzedaży nieruchomości, a także istnienie jej wad fizycznych, nie powinny budzić w niniejszej sprawie wątpliwości. Strony nie kwestionowały ponadto dokonania wskazanych czynności prawnych, ani ich treści.

W związku z powyższym, z racji nabycia przez powódkę od pozwanego przedmiotowych nieruchomości, należy wskazać, że kupującej w razie zaistnienia ewentualnych wad rzeczy sprzedanej, co do zasady przysługiwało roszczenie z tytułu rękojmi. Zgodnie z treścią art. 556 § 1 k.c. (w kształcie obowiązującym w okresie objętym niniejszą analizą) sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy,

jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niezupełnym (rękojmia za wady fizyczne). W treści umów zawartych przez strony procesu brak było jakichkolwiek regulacji ograniczających bądź wyłączających tego rodzaju odpowiedzialność.

W związku z tym, należy też zauważyć, że na gruncie przepisu art. 556 § 1 k.c., a także w oparciu o dotychczasową praktykę orzecniczą, przyjmuje się, iż odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy nie zależy od poniesienia przez kupującego szkody, ale od wykazania, że wada spowodowała zmniejszenie wartości lub użyteczności rzeczy. O istnieniu wad decyduje zatem kryterium funkcjonalne, obejmujące przeznaczenie rzeczy i jej użyteczność, a nie kryterium normatywno-techniczne (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 listopada 2007 r., LEX nr 483295; por. wyrok Sadu Najwyższego z dnia 9 marca 2006 r. w sprawie I CSK 147/05, LEX nr 180193). Także w literaturze przedmiotu określa się, że wadą jest każda niekorzystna i niezamierzona właściwość wybudowanego obiektu, utrudniająca zgodne z przeznaczeniem korzystanie z niego bądź jego konserwację lub obniżająca jego estetykę albo komfort użytkowników (por. Grzegorz Chrabczyński, Adam Heine „Definicja wady budowlanej”, Inżynier budownictwa, marzec 2006 r.).

Wyżej podana definicja wady jest powszechnie akceptowana, zaś dla ustalenia czy wskazywane przez powódkę wady lokalu mieszkalnego były nimi w rozumieniu art. 556 § 1 k.c., nie miało znaczenia, podobnie, czy w chwili wybudowania budynku przez pozwanego oraz w chwili jego zbycia, spełniał on obowiązujące normy techniczne przewidziane dla budynków mieszkalnych. Istotne znaczenie miało natomiast to, czy użyteczność zakupionego przez powódkę lokalu uległa zmniejszeniu z uwagi na cel wynikający z jego przeznaczenia, którym było niewątpliwie pełnienie funkcji mieszkalnych. Z takim zamiarem powódka nabyła przedmiotową nieruchomość. Celem tego jednak nie mogła w pełni osiągnąć z uwagi na szereg wad budynku, szczegółowo opisanych przez biegłych sądowych: M. T. oraz Z. Ś.. Bezspornym jest, że wady te zmniejszały użyteczność lokalu, a okresowo wręcz uniemożliwiały jego użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem. Oznacza to, że usterki te odpowiadały kryteriom określonym w art. 556 § 1 k.c. Co do zasady więc, powódka powołując się na konkretne wady mogła skorzystać z uprawnień wynikających z rękojmi za wady fizyczne rzeczy sprzedanej.

Nadmienić przy tym należy, że odpowiedzialność sprzedawcy za wady rzeczy jest w istocie odpowiedzialnością opartą na zasadzie ryzyka, bezwzględna i obiektywna. Powyższe akcentuje się głównie poprzez brak możliwości uwolnienia się od niej poprzez wykazanie braku winy własnej sprzedawcy, a nawet poprzez wykazanie braku wiedzy o wystąpieniu, czy też możliwości wystąpienia wady. Zasadniczą przesłanką odpowiedzialności sprzedawcy względem kupującego jest wykazanie, że przedmiot sprzedaży dotknięty jest wadą fizyczną bądź prawną. Nie ma zatem żadnego znaczenia przy rozpoznawaniu tego rodzaju spraw, czy sprzedawca ponosi winę za stan przedmiotu zakupu, czy też takowej nie można mu przypisać.

Konsekwencją nałożenia tak surowej odpowiedzialności na sprzedawcę jest jednak obowiązek kupującego, z uwagi na treść przepisu art. 563 § 1 k.c., dochowania określonych aktów staranności. Sprowadza się on do tego, że kupujący winien, w celu dochodzenia roszczeń z rękojmi za wady, zawiadomić sprzedawcę o wadzie w terminie miesiąca od jej wykrycia. Powyższy termin ma charakter terminu zawitego, a jego upływ powoduje utratę możliwości dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi.

W niniejszej sprawie, na co trafnie zwrócił uwagę Sąd I instancji, zasadnicza część wad (poza związanymi z nieprawidłowym działaniem okien), nie była widoczna „gołym okiem”, a zatem stanowiły one wady ukryte. Dlatego też nawet dokonanie przez powódkę wielokrotnych i to szczegółowych oględzin przedmiotowego lokalu, nie dawało podstaw do skonstruowania domniemania faktycznego, że już w dacie zakupu lokalu posiadała ona wiedzę o jego wadach funkcjonalnych. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się zaś, że aby nastąpiło zwolnienie sprzedawcy, od odpowiedzialności z rękojmi, kupujący musi wiedzieć o wadzie i nie podlega badaniu kwestia, czy powinien był o niej wiedzieć np. dlatego, że wada była jawna (por. przykładowo wyrok SN z dnia 29 czerwca 2000 r., V CKN 66/00).

Z dowodów zebranych w aktach sprawy, w tym korespondencji pomiędzy stronami, nie wynika poza tym, aby powódka jeszcze przed zawarciem umowy przenoszącej na nią własność lokalu, a zatem dniem 14 stycznia 2011 r., posiadała wiedzę na temat takich wad jak: wadliwie ocieplenie ścian budynku, niedokładne ocieplenie stropu nad ostatnią kondygnacją (m.in. nad mieszkaniem powódki), niepoprawne wykonanie pomostów komunikacyjnych na poddaszu nieużytkowym, skutkujące utratą izolacyjności termicznej i niewykonanie ocieplenia połaci dachowych wełną mineralną gr. 22 cm. Wprawdzie poza sporem pozostawało, że powódka jeszcze przed zawarciem umowy zgłaszała pozwanej różnego rodzaju nieprawidłowości, które – jej zdaniem – utrudniały prawidłowe korzystania z mieszkania, tym niemniej zgłoszenie w/w wad, będących skutkiem występowania mostków termicznych a przez to niewłaściwej termoizolacji budynku, miało miejsce w piśmie z dnia 10 lutego 2011 r. Zaoferowane przez powódkę dowody wskazują, że wiedzę o istnieniu wad powzięła ona w trakcie użytkowania mieszkania, a w szczególności w okresie zimowym, gdy temperatury na zewnątrz budynku spadły do najniższego poziomu. Przyczyny ujawnionego wówczas dyskomfortu termicznego wyjaśniły dopiero zlecone przez nią badania termowizyjne sporządzone w dniu 27 stycznia 2011 r. przez W. M..

W związku z tym, niczym nieuzasadniony jest podniesiony przez skarżącego zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 557 § 1 k.c., albowiem zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwalał na przyjęcie, że powódka (kupujący) wiedziała o wadach lokalu w chwili zawarcia umowy.

W świetle powyższego, nie można też było powódce zarzucić, że nie zachowała należytej staranności, o której mowa w art. 563 § 1 k.c. W świetle tego przepisu do aktów staranności należy: po pierwsze – obowiązek zbadania nabytej rzeczy; po drugie - zawiadomienie sprzedawcy o wykrytej wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia, a w przypadku, gdy zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte – zawiadomienie o wadzie w ciągu jednego miesiąca po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności mógł ją wykryć. Zawiadomienie o wadach nie wymaga szczególnej formy, jednak nabywcę rzeczy wadliwej obciąża ciężar dowodu, iż zawiadomienie doszło do adresata (art. 6 k.c.). W sprawie bezspornym zaś jest, że umowa sprzedaży lokalu miała miejsce w dniu 14 stycznia 2011 r., zaś powódka w dniu 10 lutego 2011 r., a zatem przed upływem określonego ustawą terminu, zawiadomiła pozwanego (sprzedawcę) o wykrytych wadach. W takiej sytuacji zatajenie istotnych informacji dotyczących stanu technicznego sprzedanej rzeczy należało traktować jako przejaw nielojalności ze strony sprzedającego.

Wbrew zarzutom pozwanego nie było zatem przeszkód natury faktycznej, ani też jurydycznej, aby w wypadku wystąpienia wad fizycznych rzeczy sprzedanej K. S., jako jej nabywca, mogła w ramach uprawnień przewidzianych w art. 560 § 1 k.c., odstąpić od umowy albo żądać obniżenia ceny.

Powódka wystąpiła z drugim ze wskazanych żądań. W myśl 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 wad istniejących.

Regulacja ta oznacza, że o wysokości roszczenia decydują dwie wartości: wartość rzeczy wolnej od wad oraz wartość rzeczy obciążonej wadami. W praktyce jednak ustalenie wartości rynkowej domu posiadające takie wady jak w niniejszej sprawie byłoby w zasadzie niemożliwe z uwagi na brak danych dotyczących wartości rynkowych budynków obarczonych zbliżonymi wadami. O ile zatem omawiana norma prawna nie uprawnia do automatycznego zrównania zakresu obniżki ceny z kosztem, potencjalnym czy rzeczywistym usunięcia wad rzeczy sprzedanej, tym niemniej powszechnie przyjmuje się, że wysokości kosztów niezbędnych do usunięcia stwierdzonych wad, może być pomocna przy weryfikacji, o jaką kwotę wartość rzeczy jest mniejsza z uwagi na obciążające ją wady, które można usunąć. W świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego to bowiem właśnie koszt usunięcia wad wpływa na zakres obniżenia wartości rzeczy wadliwej. Z opinii wydanej przed Sądem I instancji biegły mgr inż. M. T. koszty usunięcia wad w budynku oszacował na ok. 80.000 zł i wartość ta nie została skutecznie zakwestionowana przez pozwanego. W tym stanie rzeczy, Sąd Okręgowy trafnie uwzględnił roszczenie pozwu w zakresie dochodzonym przez powódkę, a zatem do kwoty 79.500 zł (por. S. Dąbrowski w tezie 6 do art. 560 k.c. w „Kodeks cywilny. Tom II- art.. 353-1088”, Wydawnictwo Zrzeszenia Prawników Polskich, Warszawa 2005, s. 300).

Nie znajdując zatem podstaw do uwzględnienia apelacji, Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 k.p.c., orzekł jak sentencji.

O kosztach postępowania w instancji odwoławczej postanowiono na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 1804) oraz art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c., tj. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Na mocy art. 350 § 3 k.p.c. dokonano sprostowania oznaczenia pozwanego w komparycji i sentencji wyroku Sądu I instancji poprzez wpisanie aktualnej firmy tej strony: „Spółka Akcyjna (...) - Spółka komandytowa w B.”.

(...)