

Sygn. akt I C 710/08

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 grudnia 2014 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Szymańska - Grodzka

Protokolant: Aniela Zając

po rozpoznaniu w dniu 17 grudnia 2014 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa B. P.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. o zapłatę

I. zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz B. P. kwotę 106.508,76zł (stu sześćdziesiąt pięć tysięcy pięćset ośmiu złotych siedemdziesiąt sześć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 96.998,76zł (dziewięćdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt ośmiu złotych siedemdziesiąt sześć groszy) od dnia 23 czerwca 2008 roku do dnia zapłaty i od kwoty 9.510 zł (dziewięć tysięcy pięćset dziesięć złotych) od dnia 25 lipca 2008 roku do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. znosi wzajemnie koszty zastępstwa procesowego między stronami;

IV. zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz B. P. kwotę 5.242,80 zł (pięć tysięcy dwustu czterdziestu dwóch złotych osiemdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. nakazuje pobrać od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie kwotę 5.250,17 zł (pięć tysięcy dwustu pięćdziesiąt złotych siedemnastu groszy) tytułem zwrotu tymczasowo uiszczony zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego;

VI. nakazuje pobrać od B. P. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie kwotę 2.500,12 zł (dwóch tysięcy pięćset złotych dwunastu groszy) tytułem zwrotu tymczasowo uiszczony zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego.

Sygn. akt II C 710/08

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20 czerwca 2008 roku powódka B. P. wniosła o zapłatę przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., kwoty 174.757,70 zł z tytułu obniżenia ceny segmentu przy ulicy (...) w Ł. w ramach rękopłat za wady fizyczne segmentu (165.247,70 zł brutto, wyliczonej jako równowartość kosztów robót niezbędnych dla usunięcia wad) oraz tytułem odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy (9.510,00 zł) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Nadto wniosła o zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego (pozew – k. 2).

Dnia 25 lipca 2008 roku odpowiedź na pozew złożyła pozwana (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., w której wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego. Podniosła zarzut znajomość pozwanej stanu budynku i jego wad, które były ujawnione w chwili zakupu oraz uchybienia terminom rękojmi. Kwestionowała fakt istnienia wad, wskazując, że wszelkie wady zostały usunięte. Podkreślała, że wszelkie zmiany projektowe były godne z prawem budowlanym. Kwestionowano też sposób zabezpieczenia budynku w okresie jesienno-zimowym, po zawarciu umowy - co negatywnie wpłynęło na jego stan.(odpowiedź na pozew – k. 100).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. W. (1) i M. S. zawarli z (...), spółką powiązana kapitałowo i osobowo z pozwaną spółką (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. umowę przedwstępną zakupu o obszarze 287 m2, położonej w Ł., przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy (...) X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) i zabudowania jej segmentem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 298 m2 nieruchomości. Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, bowiem niedoszli nabywcy skorzystali z usług rzeczoznawcy A. B. (1), który odradził im zakup wykazując w swej opinii szereg wad – pozostających w istocie tożsamymi z wadami stwierdzonymi w późniejszym czasie przez rzeczoznawcę budowlanego T. W. (co opisane zostanie dalej). Wady stanowiły istotne nieprawidłowość w wykonaniu więźby dachowej i izolacji pionowej i poziomej budynku, wady zbrojeń, robót murarskich, niezgodności projektowych, obróbek blacharskich wykonania stropów nad garażem i kominów, kwestionowano przeciwwłamaniowy charakter okien. Negocjowano możliwość zawarcia umowy z U. H. (1) reprezentującą (...) i jego Prezesa W. H. (1) - nabywcy usiłowali doprowadzić do usunięcia usterek wad względnie stosownego obniżenia ceny jednak stronnie doszły do porozumienia. Przedstawiciele sprzedającego wprowadzono w całokształt ujawnionych wad i w ten sposób posiadli wiedzę na temat wad budynku członek zarządu i dyrektor do spraw organizacyjnych i prawnych pozwanej spółki. Wobec nie dojścia umowy do skutku po nabyciu praw do posesji pozwana spółka (...) rozpoczęła poszukiwania nowych nabywców. Poczyniono pewne prace naprawcze, podstawowych wad wszakże nie usunięto. (zeznania A. B. (2) k.454-459, zeznania M. S. k.323-325, U. H. (1) k.471-474, zeznania W. H. (1) 646-649, umowa przedwstępna zawarta z M. W. (2) i M. S. k.658, wydruk z Internetu 656-9, ocena techniczna k.355 i nast.)

B. P. zamierzała od pozwanej nabyć nieruchomość o obszarze 287 m2, położonej w Ł., przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy (...) X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), zabudowaną segmentem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 298 m2. Pozwana (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. przed nabyciem nieruchomości udostępniała powódce nieruchomość bez ograniczeń celem jej oględzin. Ta oglądała więc nieruchomość dwukrotnie – pierwszy raz w marcu, a drugi w maju 2007 roku. Wówczas B. P. była tam z mężem oraz pracownikiem pozwanej - U. H. (2). Przed nabyciem nieruchomości nikt inny, w szczególności rzeczoznawca budowlany, z upoważnienia powódki nie oglądał budynku, nie dokonywał oceny jego stanu technicznego. Powódka zrezygnowała z pomocy specjalisty przy oględzinach bowiem nie dysponowała środkami na pokrycie usług rzeczoznawcy w związku z kredytem znacznej wysokości zaciągniętym na potrzeby zakupu nieruchomości. Nadto uznała, że budynek był przygotowany do wykończenia wewnątrz i zamieszkania – stąd nie wydawała jej się potrzebna analiza specjalisty jego stanu. Przed sprzedażą i przy kupnie nie przekazano jej dokumentacji budowlanej obiektu. Zakładała, że budynek wzniesiono prawidłowo i nie musi dokonać sprawdzenia nieruchomości z fachowcem dla własnego bezpieczeństwa- po raz pierwszy kupowała nieruchomość. Pozwana spółka poza okazanym stanem budynku nie informowała powódki o wadach konstrukcji dachowej, izolacji przeciwwilgociowej i innych istotnych wadach budynku, w szczególności o zgłoszonych przez M. S. i M. W. wadach. Przesłano w systemie A. podkłady architektoniczne budynku pozwanej na potrzeby przygotowania projektów prac wykonawczych robót wykończeniowych. Strony negocjowały cenę, dochodząc do jej uzgodnienia 869.000,00 zł brutto – która to wartość miała charakter niższy od rzeczywistej wartości nieruchomości o około 20.0000 zł – ale to służyło raczej zachęcić do sprzedaży nieruchomości (zeznania powódki – k. 552 i n., M. P. k.336-341, ustna opinia biegłego złożona na rozprawie w dniu 17 grudnia 2014 roku, pismo k.35-37, protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 5 lipca 2007 roku, zeznania U. H. (1) k.471-474).

Brak jest podstaw dla przyjęcia uregulowanej w 2007 roku praktyki w postaci korzystania przez nabywców konsumentów - laików w branży budowlanej pełnej pisemnej oceny stanu technicznego przedmiotu sprzedaży przez rzeczoznawcę budowlanego. Dobra praktyką wśród świadomych kontrahentów jest natomiast korzystanie z wsparcia profesjonalnego przy oględzinach budynku. Oględziny te jednak w kontekście stwierdzonych w sprawie wad ukrytych, znanych pozwanemu, nie byłyby wystarczające dla stwierdzenia rzeczywistego stanu nieruchomości. (opinia biegłego 887-888 i uzupełniająca k.1000-1022, wyjaśnienie opinii ustne na rozprawie w dniu 17 grudnia 2014 roku)

Aktem notarialnym sporządzonym w dniu 4 lipca 2007 roku przed notariuszem M. R. powódka B. P. zawarła z pozwaną (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., umowę kupna - sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) z obrębu ewidencyjnego (...), o obszarze 287 m², położonej w województwie (...), powiecie (...) zachodnim, gminie i miejscowości Ł., przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy (...)X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest segmentem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 298 m². Działka gruntu wraz z zabudowanym budynkiem mieszkalnym została sprzedana za cenę w wysokości 869.000,00 zł brutto. W § 6 umowy powódka oświadczyła, że znany jest jej stan faktyczny i prawny nieruchomości – przez stan faktyczny rozumiała to co zaobserwowała na posesji w trakcie osobistych oględzin i oględzin wraz z mężem. Powódka nabyła budynek w stanie surowym zamkniętym. (akt notarialny – k. 11 -1 zeznania powódki – k. 552 i n 6, opinia biegłego).

W dniu 5 lipca 2007 roku powódka podpisała protokół zdawczo – odbiorczy, otrzymując od pozwanej klucz do domu (wkładkę budowlaną), komplet kluczy do garażu oraz wodomierz. Pozwana zobowiązała się zamontować automatykę oraz wykonać regulację stolarki okiennej PCV. B. P. natomiast, podpisując dokument, zobowiązała się do pokrywania kosztów związanych z eksploatacją domu i dostawą mediów. Ponadto strony ustaliły, że ewentualne usterki, które ujawnią się po dacie przekazania domu należy zgłosić w formie pisemnej do działu sprzedaży (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., a zgłoszone wady i usterki będą podlegać usunięciu w trybie wynikającym z przepisów kodeksu cywilnego. Powódka oświadczyła, że zapoznała się ze stanem stolarki i szyb i nie zgłosiła do ich stanu żadnych uwag (protokół zdawczo odbiorczy – k. 18).

Gdyby budynek nie posiadał wad jego wartość opiewała by na kwotę 707 033,84 zł , a wartość całej nieruchomości na kwotę 986.926,07 zł (pisemna opinia biegłego i jej pisemne uzupełnienie k.890)

W dniu zawarcia umowy i wydania obiekt był obciążony wadami usterkami i uchybieniami wykonawczymi. Przede wszystkim wystąpiły wady wykonawcze technologii stropu gęsto żebrowego T. (z przekroczeniem Stanu Granicznego Użytkowania, a prawdopodobnie z czasem przekroczenie Stanu Granicznego Nośności) dyskwalifikujące bezpieczne użytkowanie przedmiotu sprzedaży. W szczególności wystąpiły też wady, usterki uchybienia wykonawcze hydroizolacji, pionowej izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych oraz izolacji poziomej posadowienia, które wywołały zawilgocenia, zacieki, ogniska korozji biologicznej struktury przegród pionowych i poziomych kondygnacji podziemnej piwnic. Nadto doszło do usterek i uchybień wykonawczych technologii robót murarskich skutkujących wzrostem kosztów robót wykończeniowych. Na skutek nieuprawnionej ingerencji w układ statyczny więźby dachowej na drodze likwidacji słupa podparcia krokwi okapu w osi 2B-E wystąpiło realne zagrożenie bezpieczeństwa eksploatacji budynku. Montaż elementów więźby dachowej wykonany został wbrew wymogom sztuki i dobrej praktyki budowlanej. Nieprawidłowo wykonano elementy żelbetowe co skutkowało koniecznością rekonstrukcji schodów, wieńców, belek, nadproży. Wadliwie wykonano miejscami ściany kominowe w zakresie statyki oraz szczelności w sposób zagrażający bezpiecznej eksploatacji przedmiotu sprzedaży. Wady wykonawstwa obróbek blacharskich połci dachowych skutkujące rozszczelnianiem membrany dachowej, permanentne zawilgocenie warstw izolacyjnych, zawilgocenie osłony termicznej w postaci wełny mineralnej i korozją biologiczną konstrukcji budynku realnie zagrażało zdrowiu mieszkańców budynku. Brak łączenia krokwi stanowiący wadę projektową i wykonawczą powodował degradację poszycia dachowego. Wady powyższe miały charakter ukryty, a ich specyfika powodowała, że nie mogły zostać stwierdzone przez laika, a i przez specjalistę mogły zostać jednoznacznie określone na podstawie dodatkowych obliczeń, szacunków i weryfikacji – nie zaś jedynie na podstawie krótkich oględzin, które mogły jedynie dać pewien asumpt do dalszych sprawdzeń i badań. (opinia biegłego k. 735-954, ustne wyjaśnienie opinii na rozprawie

w dniu 17 grudnia 2014 roku, zeznania T. W. k.316-323, A. B. (2) k.454-459, M. P.-k.336-341, zeznania powódki k.551 R. B. k.471-475)

Wartość nieruchomości w wypadku niewadliwego wykonania budynku posadowionego na przedmiotowym gruncie wyniosłaby w dacie sprzedaży nieruchomości (lipiec 2007 roku) 986 926.07 zł brutto. Rzeczywista wartość nieruchomości obniżona na skutek wad sięgnęła kwoty 889 727, 31 zł. Dla usunięcia wad niezbędne byłoby poniesienie kosztów robót budowlanych oraz materiałów zamykające się kwotą 97 198, 76 zł. (opinia biegłego k.734-954)

Wkrótce po sfinalizowaniu transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości, powódka przystąpiła do przygotowania prac adaptacyjno-wykończeniowych. W tym celu budynek został poddany oględzinom pracowników z biura architektonicznego. Wówczas architektki zauważyły i zwróciły uwagę powódki na ugięty w stosunku do poziomu dach w budynku oraz na specyficzne zalewanie piwnicę rodzące – jako wymagające sprawdzenia. (zeznania powódki – k. 552 i n.).

W związku z powyższym - po zakupie segmentu, na zlecenie powódki rzeczoznawca budowlany mgr inż. T. W. dokonał wstępnej oceny stanu nieruchomości. W dniu 18 lipca 2007 roku rzeczoznawca zawiadomił powódkę o stwierdzeniu tak wielu nieprawidłowości konstrukcyjnych, wad technologicznych i błędów wykonawczych, iż do określenia kompletnej, jednoznacznej ekspertyzy budynku niezbędne jest uzyskanie pełnej dokumentacji technicznej, protokołów odbiorów przejściowych i końcowego, zapisów w dzienniku budowy, a także wyjaśnień ze strony kierownika budowy i inspektora nadzoru. Mgr inż. T. W. zasugerował powódce, aby wystąpiła do pozwanej o przeprowadzenie ponownej komisji odbioru obiektu (oświadczenie – k. 19, zeznania powódki – k. 552 i n.).

Pozwana nie przekazywała powódce dokumentacji budowy i budynku, mimo wezwań ustnych i pisemnych m. in z dnia 7 sierpnia 2007 roku. W związku z koniecznością uzyskania dokumentacji projektowej i budowlanej segmentu, której pozwana mimo wezwań jej nie udostępniła - powódka około 1 sierpnia 2007 roku udała się do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w O.. Stwierdziła przeglądając dokumentację, że pismem z dnia 23 lutego 2007 roku do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego zostało złożone zawiadomienie o prowadzeniu robót bez wymaganego pozwolenia. Zawiadomienie dotyczyło budowy segmentów bliźniaczych położonych w Ł. przy ul. (...) róg (...). Zawiadomienie złożyli M. W. (2) i M. S., poprzedni potencjalni nabywcy segmentu, który kupiła powódka (zawiadomienie – k. 33 – 34). M. W. (2) i M. S. zawarli z inwestorem (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., umowę przedwstępną nabycia budynku mieszkalnego przy ul. (...). Osoby te w dniu 2 lutego 2007 roku w obecności przedstawiciela (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. sporządzili protokół odbioru segmentu nr (...). W marcu 2007 roku na ich zlecenie ocenę stanu budynku wykonał inżynier A. B. (2), który wytknął budynekowi nieprawidłowości w konstrukcji i wykonaniu dachu, jego izolacji przeciwwilgociowej i więźby dachowej, brak należytej izolacji przeciwwilgociowej pionowej i poziomej piwnicy/garażu, brak prawidłowej otuliny prętów zbrojeniowych, brak otworów izolacyjnych i gąsiorów w kalenicy, zła jakość prac murarskich skutkująca nieusuwalną krzywizną ścian, wadliwość obróbek blacharskich kominów, wadliwość wykonania nadproży okien, wadliwość wykonania stropu betonowego nad garażem skutkujący jego ugięciem, wadliwość betonowania schodów, brak deklarowanego charakteru przeciwwłamaniowego okien. M. W. (2) i M. S. wskazali w zgłoszeniu nieprawidłowości i wady nieruchomości, a w konsekwencji odstąpili od umowy przedwstępnej i nie kupili przedmiotowego budynku. Stronie pozwanej były więc znane wszystkie powyższe wady w dniu zawierania umowy z pozwaną, część wad (np. stropy w garażu) starano się usunąć. Duplikaty dokumentacji budowlanej powódka uzyskała około 22 sierpnia 2007 roku. (protokół – k. 38 – 39, dowód wydania duplikatów dokumentacji k.598, zeznania świadków A. B. (2) k.453-9, M. S. k.323-325, T. T. k.333-336.).

Pismem z dnia 6 sierpnia 2007 roku powódka wystąpiła do (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. o wykonanie w terminie siedmiu dni napraw gwarancyjnych segmentu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), w tym m.in.: wykonania rozdzielenia balkonu segmentu od sąsiedniego balkonu, prawidłowego zamocowania rynny, oczyszczenia murowanych elementów ogrodzenia i ram okiennych z pozostałości cementu, uzupełnienia ubytku w ramie okiennej, uzupełnienia brakujących zaślepek w ramach okiennych, poprawienia cokołu wokół segmentu, pomalowania barierki, pomalowania zabrudzeń na elewacji, pomalowania zarysowań na drzwiach wejściowych,

wyrównania elementów drewnianych na konstrukcji dachu oraz wyjaśnienia przyczyn zawilgocenia w piwnicy – wykonania prawidłowej izolacji pionowej i poziomej fundamentów segmentu. Ponadto B. P. zgłosiła żądanie wydania jej pełnej dokumentacji dotyczącej budynku (pismo powódki – k. 20).

W dniu 10 sierpnia 2007 roku pozwana ustosunkowała się do pisma powódki, wskazując, że wszystkie uwagi i poprawki zgłoszone w protokole z dnia 5 lipca 2007 roku zostały już wykonane, pozwana nie rozumie o jakiej dokumentacji dołączenie powódka występuje oraz złożenie pytań do kierownika budowy lub inspektora nadzoru na piśmie. (pismo pozwanej – k. 23).

W dniu 23 sierpnia 2007 roku w piwnicy segmentu należącego do powódki doszło do zalania. W tym samym dniu zostały przeprowadzone oględziny budynku z udziałem przedstawiciela (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. – W. H. (1). W sporządzonym protokole stwierdzono, że w garażu oraz na w podjeździe do garażu znajduje się wysoki stan wody – około 5 cm na całej powierzchni pomieszczeń piwnicznych. Stwierdzono też zawilgocenie ścian piwnicznych całej powierzchni (protokół oględzin – k. 26). W związku z tym powódka w tej samej dacie ponownie wezwała pozwaną do wykonania prawidłowej izolacji poziomej i pionowej segmentu – usunięcia wad w tym zakresie (pismo powódki – k. 25).

Po uzyskaniu przez powódkę z Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego niezbędnej dokumentacji dotyczącej budynku, właściwej i ostatecznej oceny technicznej budynku mieszkalnego przy ul. (...) róg (...) w Ł. niezwłocznie została ona przekazana inż. W. Rzecznawca budowlany mgr inż. T. W. na jej podstawie oraz na podstawie badań i oględzin złożył w pierwszym tygodniu września 2007 roku ostateczną i pełną opinię techniczną stanu budynku. Opiniujący stwierdził szereg wad budynku, w tym m.in.: zmianę stropów P. (ceramicznych) na stropy innego typu (betonowe) o nieokreślonych parametrach, a także bliżej nieokreślone fragmenty płyt żelbetowych w stropach nad garażem i w stropie nad parterem; wady stropu nad garażem, w którym zaobserwowano duże ugięcie belki części stropu gęsto żebrowego graniczącej z fragmentem płyty monolitycznej. Opiniujący stwierdził, że rys A5 dokumentacji określał usytuowanie okien połaciowych typu V. jako zespołu dwu okien w osi 4,5 pomiędzy osiami G,H i wylazu dachowego w innej połaci dachu. W rzeczywistości okna i wylaz usytuowano w innym miejscu. Biegły odnotował brak jakiegokolwiek dokumentu o parametrach termicznych wylazu, jak również określenia sposobu dostępu do wylazu. W rysie A15 dokumentacji – wykaz drzwi w pozycji D1 zewnętrzne - opisano jako drzwi drewniane, pełne, jednoskrzydłowe z naswietleniem. W rzeczywistości zamontowano drzwi metalowe ze śladami korozji w wielu miejscach, wykonane z profili stalowych zimnych, bez ocieplenia. W warstwach posadzkowych rzeczoznawca stwierdził piasek, beton i izolację z papy, zaś w dokumentacji wymienione zostały kolejne warstwy jako: piasek zagęszczony, beton B10 zatarty na gładko, 2x folia PE, styropian FS20, wylewka betonowa ze spadkiem. W udostępnionych dokumentach przez PINB, mgr inż. T. W. stwierdził brak części IV „Instalacje”. Opiniujący stwierdził, że wlot przyłącza kanalizacyjnego jest wprowadzony powyżej posadzek w piwnicach i spływ wody ze wszystkich urządzeń i odbiorników odbywa się poprzez przepompownię, o której brak jakiegokolwiek wzmianki w opisie technicznym, jak i innych dokumentach. Rys A9 dokumentacji o tytule – elewacja południowa – wskazuje według rzeczoznawcy -lokalizację rur spustowych wody z dachu. Rura spustowa zlokalizowana jest w osi F przy drzwiach wejściowych. Rys A8 dokumentacji o tytule – rzut więźby dachowej – lokalizuje tę rurę pomiędzy osiami B.C. Rzecznawca stwierdził, że jednym z najgorzej wykonanych elementów obiektu jest konstrukcja dachu, którego stan techniczny zagraża bezpieczeństwu użytkowników. Błąd wykonawczy polega na świadomym obciążeniu jednej z murlat wszystkimi siłami zebranymi z fragmentu dachu w partii szczytowej. Rzecznawca wskazał, że również inne elementy dachu są obciążone wadami dyskwalifikującymi je jako nadające się do pozytywnego odbioru technicznego, np. paroizolacja, pokrycie dachu, obróbki blacharskie, kominy. Zdaniem rzeczoznawcy mgr inż. T. W. także jakość prac murarskich i betonowych charakteryzowała się bardzo słabą jakością, co świadczyło o niskich kwalifikacjach fachowych ekip wykonujących prace. Rzecznawca zaprezentował też sposób odwodnienia zjazdu do garażu – w wykonanej budowli wody spływające z powierzchni zjazdu pod płytami ażurowymi natrafiają na szczelny korpus elementu A. i spiętrzone w ten sposób zalewają posadzkę garażu. Za niezgodne z dokumentacją, uznał również, sposób wykonania ażurowej partii dachu nad balkonem w postaci wychodzących z połaci dachu końców krokwi, które według zapisu w dokumentacji winny być próżniowo impregnowane i nakryte obróbkami blacharskimi. Opiniujący

zaobserwował także proces odkształceń tych elementów drewnianych. W konkluzji swojej opinii rzeczoznawca mgr inż. T. W. stwierdził, iż w jego ocenie obiekt nie spełnia warunków technicznych określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury dot. warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w projekcie budowlanym stanowiącym podstawę do wydania pozwolenia na budowę. Zdaniem rzeczoznawcy obiekt nie powinien być użytkowany do czasu wykonania prac zgodnie z przepisami i zasadami sztuki budowlanej (opinia techniczna budynku – k. 48 – 65).

Pomiędzy miesiącem lipcem, a wrześniem 2007 roku nie wystąpiły wady, które nie wystąpiły przed lipcem 2007 roku. (opinia biegłego k. 735-954)

W związku z powzięciem w dniach 1-6 września 2007 roku na podstawie opinii biegłego inż. T. W. konkretnej i jednoznacznej wiedzy o wadach budynku powódka ustaliła z pozwaną datę spotkania w tym przedmiocie. Dnia 7 września 2007 roku celem wyjaśnienia rozbieżności w ocenie stanu segmentu odbyło się spotkanie powódki i przedstawiciela pozwanej na terenie segmentu. W wyniku dokonanej wizji lokalnej nieruchomości powódka ponownie stwierdziła usterki i wady w budynku. Dlatego w dniu 7 września 2007 roku B. P. skierowała do pozwanej pismo obejmujące zgłoszenie wad i wezwała do ich usunięcia. Przedstawiła pozwanej też swoje uwagi na piśmie. Pozwana pismem z dnia 11 września 2007 roku zakwestionowała istnienie wad, podnosiła, że izolacja pionowa i pozioma należy do robót wykończeniowych, a zmiany stropu dokonano w porozumieniu z architektem i konstruktorem, a wszelkie zmiany w projekcie zostały dokonane za zgodą projektantów, uwzględnione w projekcie i przyjęte do użytkowania – podnoszono, że zakupiono budynek bez zastrzeżeń i ze znajomością jego stanu. Wskazywano, że izolacja garażu i zjazd wykonane są prawidłowo – a izolacja pozioma oraz szlichty i płytki podłogowe, których wykonanie należy do nabywcy zabezpiecza garaż przed wilgocią. Wskazano, że nadproża okienne zostaną wzmocnione. Zakwestionowano, by więźba dachowa była wykonana nieprawidłowo, podobnie jak paraizolacja i podkłady pokrycia dachu oraz jego pokrycie. W ocenie pozwanego drzwi, odsłonięte krokwie, barierki oporowe oraz obróbka dachu wykonane są zgodnie ze sztuką budowlaną. (pismo powódki – k. 28).

Postanowieniem z dnia 30 listopada 2007 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego postanowił wznowić postępowanie administracyjne w sprawie zakończonej przyjęciem zawiadomienia o zakończeniu budowy i zamiarze przystąpienia do użytkowania dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na działkach na Ew. (...) i (...) przy ul. (...) róg (...) (postanowienie – k. 45). Decyzją nr (...) z dnia 19 marca 2008 roku PINB umorzył postępowanie administracyjne w przedmiocie wznowienia postępowania w przedmiotowej sprawie (decyzja – k. 150).

Fakt braku ogrzewania budynku w okresie wrzesień 2007 roku, a marcem 2008 roku nie skutkowało powstaniem nowych wad lub zwiększaniem ilości wad istniejących w substancji budowlanej i infrastrukturze technicznej budynku. (opinia biegłego k.885)

Wobec braku stanowiska pozwanej w odniesieniu do zgłaszanych przez powódkę żądań, w oparciu o zalecenia napraw wynikające z opinii rzeczoznawcy mgr inż. T. W. i w celu oszacowania szkody oraz obniżenia wartości budynku powódka zleciła przygotowanie kosztorysu celem wyceny prac w zakresie naprawy dachu segmentu, równania ścian wewnętrznych, izolacji pionowych ścian piwnicy wymiany drzwi wejściowych, naprawy podjazdów i płotu. Zgodnie z wykonanym kosztorysem wartość prac budowlanych niezbędnych do wykonania wynosiła 165.247,70 zł. (kosztorys – k. 71 – 96).

Powódka w związku z koniecznością ustalenia stanu budynku – a więc pozyskania opinii jego stanu technicznego, zgromadzenia dokumentacji budowlanej i sporządzenia kopii stosownych dokumentów, wykonania kosztorysu, poniosła wydatki w wysokości 9.510,00 zł. (FV z dnia 06.05.2008 – k. 94, pokwitowanie uiszczenia opłaty za duplikaty dokumentów – k. 95, FV z dnia 05.05.2008r. – k. 96).

Pozwana, mimo wielokrotnego wzywania jej do usunięcia wad budynku, nie usunęła ich, zarówno w procesie reklamacyjnym jak i w niniejszym postępowaniu kwestionowała istnienie podnoszonych przez powódkę wad. (zeznania powódki – k. 552 i n.).

Koszt usunięcia wad obejmujący wartość robót budowlanych i cenę materiałów oraz koszt sprzętu wraz z tzw. narzutem (zyskiem im kosztami zakupu) i kosztami pośrednimi oraz podatkiem VAT wynosi 97 198,76 zł. Prace naprawcze w zakresie naprawy więźby dachowej i kominów rodzą koszt - 18.856,53 zł, prace wewnętrzne, roboty murarskie, tynkarskie, betoniarskie i likwidacja korozji biologicznej - 15.775,53 zł, prace rekonstrukcyjne zewnętrzne - 51.935 zł, naprawa i malowanie elewacji 4.272,25 zł.

W wyniku wad zaistniałych budynku w dacie jego zakupu stan budynku pozostaje nadal pod wpływem co najmniej części z nich, nie udało się ich bowiem usunąć. Były one bowiem trudno usuwalne i dotyczyły immanentnych, podstawowych wad konstrukcyjno-murarsko-izolacyjnych. Skutkują tym samym nadal usterkami budowlanymi robót wykończeniowych i remontowych - związanymi z kosztownym, skomplikowanym i gruntownym, „głębokim” zakresem napraw niezbędnych do usunięcia wad tkwiących pierwotnie w obiekcie. Wykonane prace przez powódkę roboty wykończeniowe nie pogorszyły jednak stanu budynku i nie rzutowały na możliwość oceny zaistnienia wad. (opinia biegłego k.885)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów dołączonych do akt sprawy oraz zeznań świadków i stron – w przytoczonym zakresie – oraz dowodu z opinii biegłego, **ocenionym jako wiarygodny i zupełny**.

Prywatne opinie złożone przez powódkę przy pozwie nie stanowią dowodu w sprawie, gdyż zostały wykonane na zlecenie powódki, zatem mogłyby budzić wątpliwości, co do braku stronniczości faktów tam stwierdzonych stanowiły jedynie poszlakę weryfikującą zeznania powódki.

Pozwana nie udowodniła, że powódka w chwili zawarcia umowy kupna – sprzedaży nieruchomości wiedziała o wadach nieruchomości oraz o wydatkach koniecznych do poniesienia w celu przystosowania budynku do etapu pozwalającego na rozpoczęcie wykonywania prac wykończeniowych.

Po pierwsze - niewiarygodne są zeznania W. H. (1) i U. H. (1) w zakresie, w którym twierdzą, że nie wiedzą, czy pozwana wiedziała o zarzutach podnoszonych wobec stanu budynku przez M. S.. Świadek U. H. (1) negocjowała z niedoszłymi nabywcami, pozostawali także w kontakcie z W. H. (1). Małżonkowie S. byli zainteresowani wybudowaniem i nabyciem posesji, starali się eliminować jej wady i informowali o nich zbywcę – na co wyraźnie wskazał świadek S.. Niezależnie od ostrożnej oceny jego zeznań z uwagi na konflikt istniejący ze spółką (...) – jego zeznania wskazują na zachowania racjonalne dla każdego człowieka. Wprawdzie sprzedawcą było (...), a nie (...) ale obie spółki powiązane były osobowo i kapitałowo (wydruk k.655) – z umowy przedwstępnej zawartej z M. S. i M. W. (1) oraz adnotacji internetowych wynika, że W. H. (1) musiał mieć wiedzę o wadach, a prezesem obu spółek w tym czasie był W. H. (1), z upoważnienia którego U. H. (1) podpisała umowę z powódką. Jeśli pozwana spółka i członek jej zarządu oraz pracownik zajmujący się kwestiami prawnymi i organizacyjnymi zignorowali te wiadomości i nie uświadomili spółki – dopuściliby się tak rażącego zawinionego działania na szkodę spółki, że nie jest to żadną miarą prawdopodobne w firmie prowadzącej tego rodzaju działalność. Zresztą nie uwalniałoby też spółki od zarzutu braku staranności w pozyskiwaniu tych elementarnych danych przez przedstawicieli jej władz, z których działania odpowiada. Wiarygodności twierdzeń W. H. (1) i U. H. (2) w zakresie braku niewiedzy w przedmiocie wad zgłoszonych przez M. S. tożsamyh z wadami, które istniały w budynku w dacie sprzedaży - świadczy m.in. fakt, że w protokole zdawczo-odbiorczym zawartym z powódką została zobowiązana do wyrażenia jednoznacznego stanowiska, iż nie kwestionuje stanu stolarki okiennej i okien. Wady te zaś stanowiły istotny zarzut niedoszłych nabywców segmentu, wymieniony wśród innych stwierdzonych i wyłożonych w opinii przez rzeczoznawcę A. B. (1), a powtórzonych następnie w ocenie technicznej inżyniera T. W.. Wskazuje to na wiedzę pozwanej o zgłoszonych wcześniej wadach i potrzebę zabezpieczenia się przed sprzeciwem nabywców wobec najwcześniej zauważalnych odstępstw obiektu od umowy.

Po drugie – niewiarygodne są zeznania W. H. (2) (za pozwaną) i U. H. (2), pracownika pozwanej, iż powódka oglądała nieruchomość z pomocą profesjonalisty. W tym względzie są na tyle ogólne i niedokładne, wręcz niepewne, iż nie sposób nadać im waloru wiarygodności. W niecałe trzy lata po zdarzeniach W. H. (1) (zeznając po raz pierwszy jako świadek, ale zeznania w tym zakresie były całkowicie zgodne z jego zeznaniami jako strony) nie był w stanie sprecyzować, czy i jaki rzeczoznawca badał obiekt przed zakupem z ramienia powódki. Kwestii tej nie była w stanie

stwierdzić również U. H. (1) obsługująca przygotowanie do umowy i udostępniająca budynek do wglądu. Z jednej strony zeznający niewiele wiedzieli o dokonywanych oględzinach – z drugiej strony pamiętali udział rzeczoznawcy. Jest to niewiarygodne, również dlatego, że niemal w tym samym czasie ten sam obiekt nastęrczył mnóstwo problemów zbywcy w związku z wadami stwierdzonymi przez rzeczoznawcę, który oglądał go w towarzystwie potencjalnych nabywców. Ocena rzeczoznawcy mogła mieć tu kluczowe znaczenie, a jego stanowisko w negocjacjach mogło oddziaływać na cenę. Wobec treści opinii biegłego zeznaniom przedstawiciela pozwanej nie przydaje wiarygodności fakt, że zarówno wobec potencjalnych nabywców, jak i po zbyciu nieruchomości pozwana spółka przeczyła istnieniu wad, a nawet swemu obowiązkowi wykonania izolacji pionowej i poziomej budynku. Stanowisko zeznającej w sprawie powódki i jej męża M. P. w tej kwestii było zaś jasne i spójne i w istocie nie nosiło cech uzgodnienia, czy celowego wprowadzania Sądu w błąd. Małżonkowie przyznali, iż popełnili błąd nie korzystając z pomocy specjalisty – poddając swe postępowanie co do przyjętego zwyczaju ocenie Sądu.

O ustaleniach Sądu odnośnie stanu budynku, jego wad i wartości oraz kosztów prac niezbędnych do ich usunięcia przesądziła wiarygodna opinia biegłego z zakresu sztuki budowlanej i rzeczowania nieruchomości oraz kosztorysowania robót budowlanych W. S., wsparły ją w istocie zeznania świadków T. W., A. B. (2), M. S. i powódki – co istotne do zeznań rzeczoznawców biegły odniósł się w wystarczającym, wyczerpującym zakresie – co dało spójny przyjęty przez Sąd obraz stanu nieruchomości w dacie zakupu i jej wartości, jak też uszczerbku w wartości nieruchomości na skutek wad. Biegły podkreślał przybliżony charakter poczynionych ustaleń, jednak z opinii jednoznacznie należy wywieść, iż owo przybliżenie graniczy z pewnością dając wystarczający sumpt dla poczynionych przez Sąd ustaleń. W sposób ścisły wykazał źródła i sposób ustaleń, wyjaśnił też - w ocenie Sądu - wszelkie zastrzeżenia stron do opinii – a jego bardzo dokładny (obejmujący przekonywujące wyliczenia i wsparły uzasadnieniem w opinii) kosztorys pozwolił na ścisłe wyliczenie kosztów przywrócenia prawidłowego stanu budynku. Biegły – należy podkreślić - krytycznie i wnikliwie odniósł się do ustaleń rzeczoznawców badających uprzednio obiekt, nie poprzestając na powtórzeniu ich ocen, ale weryfikując wszelkie dane w toku oględzin, popierając własne oceny stosownym materiałem i badaniami dokumentacji i aktualnego stanu budynku.

Biegły dokonał szczegółowego kosztorysowania robót niezbędnych do usunięcia wad, wnikliwie odniósł się też do prawidłowości dołączonego do akt kosztorysu prywatnego, wskazując, że wprawdzie zawiera elementy konieczne do naprawy, ale zawiera błędy szacunkowe – uzasadniając odmienne stanowisko. Powódka w istocie nie zakwestionowała metodologii biegłego i wyższości ustaleń kosztorysu prywatnego nad opinią biegłego. Nie wskazała ewentualnie w jakim zakresie kosztorys biegłego jest niedoszacowany. Opinia była wyczerpująca i nie zrodziła zastrzeżeń co do luk treściowych i logicznych - stając się cennym źródłem dla ustaleń Sądu. Sam fakt braku reakcji na stan budynku PINB w postępowaniu kontrolnym nie dyskwalifikuje opinii w żadnym zakresie. Po pierwsze ustalenia PINB nie są w żadnej mierze wiążące dla Sądu. Nie mogą zaś mieć charakteru dowodu przesadzającego o istnieniu faktu – powszechnie bowiem znanym faktem – notoryjnie znanym zaś Sądowi – jest znaczna liczba wadliwych decyzji PINB i niedokładności płynące z jego analiz.

Zeznania świadków J. J. i Z. O., J. O. i T. T. nie były wystarczające do obalenia ustaleń opartych o szczegółową i wnikliwą opinię biegłego specjalisty w przedmiotowej dziedzinie. Były ogólne, argumentowane twierdzeniem wykonawców o właściwym realizowaniu nałożonych obowiązków – miały jednak nieszczegółowy charakter. W szczególności zaś zeznania świadka rzeczoznawcy oceniającego budynek na zlecenie pozwanej spółki - Z. O. były ogólne, mało konkretne w zakresie przyczyn ewentualnych wadliwości, sposobu ich eliminacji, czy powodu, dla którego nie sposób ich uznać za wady. Jego twierdzenia o prawidłowości wykonania budynku zostały w istocie pozbawione uzasadnienia i oparte na ogólnikowym sformułowaniu, że wykonane prace są zgodne z prawem budowlanym, a w prawie budowlanym istnieje zasada kilkunastu tolerancji wadliwości. Owa gołosłowność nie pozwalała na przyznanie tym zeznaniom waloru przekonywujących i pozwalających na logiczne wnioski, a zwłaszcza obalenie opinii obiektywnego biegłego sądowego i powagę oraz zakres stwierdzonych przez niego odstępstw od prawa budowlanego i zasad sztuki budowlanej. Podkreślić należy, że pozwana w żaden sposób nie udowodniła faktu usunięcia wad wskazanych przez biegłego, ale kwestionowała ich zaistnienie do końca postępowania.

Fakt, iż umowa obejmowała sprzedaż budynku w stanie surowym zamkniętym ustalono na podstawie opinii biegłego i umowy (w §2 ust.1 opisując przedmiot sprzedaży wskazano, że przedmiotowa nieruchomość została zabudowana segmentem mieszkalnym z garażem o powierzchni użytkowej około 298 m kw wybudowanym na podstawie ostatecznej decyzji nr (...) wydanej dnia 16 września 2005 roku, znak (...) zatwierdzającej projekt budowlany i zezwalającej na budowę). Potwierdziła to w piśmie z dnia 18 marca 2008 roku skierowanym do PINB sama pozwana oraz w świetle protokołu kontroli PINB budowy w miejscowości D., ul. (...) z dnia 20 listopada 2007 roku, potwierdził to też opis stanu nieruchomości zawartego w dokumentacji rzeczoznawców W. i B..

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest częściowo zasadne i częściowo zasługiwało na uwzględnienie.

Przedmiotem niniejszej sprawy są: roszczenie powódki B. P. o zapłatę przez kwoty należnej z tytułu obniżenia ceny rzeczy w związku ze zmniejszeniem się jej wartości na skutek wad sprzedanej jej przez pozwaną nieruchomości budynkowej oraz roszczenie o naprawienie szkody, którą poniosła przez to, że zawarła umowę, nie wiedząc o istnieniu wad budynku. Roszczenia powyższe mają swoje źródła odpowiednio w art. 560 k.c. oraz art. 566 k.c.

I. W myśl art. 560 k.c. jeżeli rzecz sprzedana ma wadę, kupujący może złożyć oświadczenie o obniżeniu ceny albo odstąpieniu od umowy, chyba, że sprzedawca niezwłocznie i bez nadmiernych niedogodności dla kupującego wymieni rzecz wadliwą na wolną od wad albo wadę usunie. Ograniczenie to nie ma zastosowania, jeżeli rzecz była już wymieniona lub naprawiana przez sprzedawcę albo sprzedawca uczynił zadość obowiązkowi wymiany rzeczy na wolną od wad lub usunięcia wady.

Zgodnie z zasadą rozłożenia ciężaru dowodu obowiązkiem powoda było wykazanie faktów, z których wywodził prawo, a pozwanego - faktów to prawo niweczących. Tak więc w przypadku uprawnień z rękojmi za wady, obowiązkiem powódki – jako kupującej było wykazanie istnienia wady i zachowania aktów staranności (zbadanie rzeczy i powiadomienie sprzedawcy o wadzie), a obowiązkiem pozwanej spółki jako sprzedającego - udowodnienie, że wada nie istnieje, bądź że nie dochowano aktów staranności, lub że ich dochowanie było spóźnione (podobnie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 listopada 2008 roku w sprawie VCSK 174/08, LEX nr 477605).

Zdaniem Sądu obiekt budowlany posadowiony na nieruchomości będącej przedmiotem umowy pomiędzy powódką a pozwaną był dotknięty istotnymi ukrytymi wadami fizycznymi – które oddziaływały na budynek cały czas - nie udało się ich usunąć do końca. Fakt ten został jednoznacznie wykazany przez powódkę na drodze zgromadzonego w sprawie, a przywołanego i ocenionego wyżej materiału dowodowego. Wady te miały szczególny charakter – rodziły bowiem nawet zagrożenie życia i zdrowia użytkowników. Wadami fizycznymi budynku są wszelkie wady zmniejszające jego wartość bądź zmniejszające jego użyteczność techniczną, np. wady fundamentów, ścian nośnych, stropów, dachu oraz schodów służących do komunikacji między poziomami. Zmniejszenie użyteczności technicznej polega na obniżeniu standardów bezpieczeństwa wynikających z przepisów, projektu, określonych w umowie sprzedaży lub wynikających z różnicy między faktycznym wykonaniem a zapewnieniem sprzedawcy (J. J. Z., B. P.: Odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne budynku, PiP (...), str. 67-68). Nadto powódka udowodniła poddanie rzeczy badaniu i fakt ujawnienia wad pozwanej w pierwszych dniach września 2007 roku. Pozwana (...) sp. z o.o. w W. nie obaliła powyższych ustaleń -nie udowodniła natomiast faktu usunięcia wad. W tym zakresie powódka wykazała więc spełnienie przesłanki odpowiedzialności pozwanej z tytułu rękojmi za wady rzeczy, skutkującą możliwością zrealizowania na podstawie art. 560 k.c. roszczenia o obniżenie ceny.

W ocenie Sądu pozwana (...) sp. z o.o. w W. nie wykazała faktów niweczących powyższe żądanie powódki, w szczególności w zakresie odnoszącym się do braku lub opóźnienia w aktach staranności. Za chybione uznano zarzuty pozwanej odnośnie tego, że powódka nie poniosła szkody kupując nieruchomość poniżej jej wartości, знаła wady budynku i zapoznała się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości i nie zgłosiła do niego zastrzeżeń przed zakupem budynku nabywając pełną świadomość co do stanu budynku oraz jego wad. Chybyony był również zarzut spóźnionego zgłoszenia wady sprzedawcy.

1. Pozwana podniosła, że nieruchomość sprzedana powódce wykazywała rzeczywistą wartość według stanu na lipiec i wrzesień 2007 roku na kwotę 889.727,31 zł (z uwzględnieniem wszystkich stwierdzonych przez biegłego wad i usterek), natomiast budynek został sprzedany powódce w lipcu 2007 roku za cenę 869.000,00 zł. Zdaniem pozwanej, wobec powyższego, żądanie obniżenia ceny sprzedaży jest niezasadne i nie spełnia przesłanek z art. 560 § 3 k.c., bo po stronie powódki nie powstała szkoda – nieruchomość zakupiono poniżej jej realnej wartości. Zarzutu tego nie sposób podzielić.

Prawidłowa interpretacja treści art. 560 § 3 k.c. prowadzi do wniosku, że uregulowane w nim uprawnienie z tytułu rękojmi polegające na żądaniu obniżenia ceny dotyczy ceny ustalonej przez strony w umowie, a nie zobiektywizowanej, abstrakcyjnej, ceny rynkowej. Chodzi tu o wartość rzeczy, za którą powódka zgodziła się zapłacić daną cenę – nawet jeśli ta cena do realnego stanu pozostawała zawyżona. Sąd uznaje, iż z istoty przepisu art. 560 § 1 i 3 k.c. z uwzględnieniem zasady ochrony wolności negocjowania i zawierania umów – szkodę w sprawie niniejszej stanowi kwota, którą powódka niezasadnie zapłaciła w ramach ceny licząc, że za całą wynegocjowaną cenę nabywa budynek wolny od wad i o znanej jej wartości. Nie ma zaś racji pozwana uznając, iż szkodę nabywcy stanowi tylko to, za co nabywca zapłacił, a co wskutek wad nieruchomość utraciła ze swej rzeczywistej wartości.

Konkretna cena umowna może oscylować wokół przeciętnej ceny rynkowej w górę i w dół. Zawsze jednak uprawnienie z rękojmi dotyczące obniżenia ceny odnosi się do ceny rzeczywiście przez strony umówionej. Jak wskazuje Sąd Najwyższy obniżenie ceny z powodu wady fizycznej rzeczy następuje w stosunku do ceny zapłaconej (umówionej). Stanowisko to było aprobowane także w doktrynie. Tym bardziej za obowiązujące uznać je należy obecnie w warunkach gospodarki rynkowej, w której stosunki umowne mają zasadnicze znaczenie dla całego obrotu cywilnego. Podstawą tego obrotu jest zasada wolności umów, w tym swoboda negocjowania i ustalania cen. Z faktu, iż konkretna cena jest niższa od kształtujących się cen rynkowych, nie można wyprowadzać wniosku, że w takim wypadku uprawnienie z rękojmi do obniżenia ceny nie może być realizowane, gdyż naruszałoby to art. 5 k.c. (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 stycznia 1997 r., II CKN 29/96, LEX nr 550926). Możliwe jest obniżenie ceny nieruchomości, mimo, że jej cena rynkowa (z uwzględnieniem wszystkich wad i usterek) w momencie sprzedaży była wyższa od ceny za jaką została nieruchomość sprzedana powódce, również dlatego, że powódka kupując dom od profesjonalisty, miała prawo uważać, że kupuje dom pełnowartościowy. (...) sp. z o.o. w W. poinformowała powódkę tylko o niektórych usterekach, pomijając poważne, a znane jej wady (na co wskazały jednoznacznie ustalenia faktyczne poczynione w sprawie). W takim wypadku powódka nie miała możliwości znać realnych kosztów, które musi ponieść w celu należytego przywrócenia wartości budynku. Dlatego też powódka zakupiła dom, uznając, że jego wartość odpowiada cenie, którą zaproponowała pozwana z uwzględnieniem wyłącznie ujawnionych jej mniej istotnych usterek, uwzględniając negocjacyjny charakter tej ceny - zachęcający do sprzedaży. Pozwana spółka nie udowodniła, że obniżenie w toku negocjacji ceny wynikało z rzeczywiście istniejących w budynku wad – a nie ze stwierdzonej przez biegłego – zachęty do zakupu nieruchomości.

Nadto Sąd musiał mieć na względzie, że wykryte przez powódkę wady, mimo wezwania pozwanej do ich usunięcia, nie zostały usunięte. Wady te są w dalszym ciągu czynne w budynku. W stosunkach konsumenckich przyjęć należy, że nabywca kupuje rzecz w konkretnym znanym kupującemu stanie, za cenę transakcji, na którą godzą się strony zgodnie ze swobodą umów. Kupujący nabywa rzecz w stanie optymalnym, możliwym dla niego do oceny i za ten stan płaci umówioną cenę. W tej sytuacji uznać należy, że nawet jeżeli realna wartość nieruchomości jest wyższa od ceny kupna, nie może to spowodować braku możliwości odzyskania odpowiedniej sumy stanowiącej wartość uszczerbku na wartości rzeczy wskutek istniejących wad.

2. (...) sp. z o.o. w W. nie udowodniła, że B. P. wiedziała o wadach budynku - w rozumieniu art. 557 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym w dacie zawierania umowy i zgłoszenia wady. Niezasadne jest zaś twierdzenie pozwanej, że powódka nie dochowując dobrego zwyczaju oględzin budynku z udziałem biegłego uchybiła zasadzie zbadania rzeczy w sposób przyjęty w danych stosunkach – stosownie do art. 563 par. 1 k.c. – a więc jeśli nawet nie wiedziała o wadzie to ją wyłącznie obciąża ta okoliczność - bowiem o wadzie mogła dowiedzieć się z łatwością, traci więc uprawnienia z rękojmi.

W dacie zawierania umowy, realizacji roszczeń z rękojmi i wytoczenia pozwu - obowiązywał art. 563 § 1 k.c. w brzmieniu, zgodnie z którym kupujący tracił uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąc 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. Z kolei art. 564 k.c. wskazuje, że utrata uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy nie następuje mimo niezachowania terminów do zbadania rzeczy przez kupującego lub do zawiadomienia sprzedawcy o wadzie, jeżeli sprzedawca wiedział o wadzie albo zapewnił kupującego, że wady nie istnieją. Należy mieć na względzie przy interpretacji tych norm także art. 557 § 1 k.c., skutkujący wyłączeniem przepisów o rękojmi tylko wtedy, gdy kupujący pozytywnie wie o wadzie. Faktu tego nie domniemywa się, a przeprowadzenie dowodu ciąży na sprzedawcy. Sprzedawca będzie odpowiadał z tytułu rękojmi także wówczas, jeżeli odebrana przez kupującego rzecz ma wadę, którą można było wykryć przy dołożeniu zwykłej uwagi (System prawa cywilnego-tom III część 2, Wrocław 1976, str. 122). Z zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego – wbrew zarzutowi strony pozwanej - nie wynika, że przed 1 września 2007 roku powódka знаła wady budynku zgłoszone w dniu 7 września 2007 roku.

Po pierwsze - zawiadomienie sprzedawcy o wadzie we wrześniu 2007 roku stanowiło zachowanie terminu przewidzianego w art. 563 § 1 k.c. Wiedzę o wadach powódka uzyskała bowiem w pierwszych dniach tego miesiąca na podstawie oceny technicznej inż. T. W.. W ocenie Sądu chybnym jest zarzut spóźnionej notyfikacji wad przez powódkę – definitywnym terminem dla laika i konsumenta, w ocenie Sądu, jest moment, w którym rzeczoznawca, z usług którego skorzystał sprecyzuje - które wady i w jakim zakresie oraz jaką metodą mają być wyeliminowane. Przepisy dotyczące rękojmi z art. 563 k.c. stosuje się nie wprost, ale odpowiednio do robót budowlanych na mocy art. 638 k.c. w zw. z 656 § 1 k.c. z uwzględnieniem specyfiki i złożoności przedmiotu umowy o roboty budowlane. Roszczenia z tytułu rękojmi oraz z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania są od siebie niezależne. W art. 563 § 1 k.c. chodzi wyraźnie o moment faktycznego, definitywnego "wykrycia" wady przez kupującego, nie zaś o jego domniemanie, przeczcucia w tym zakresie, czy nawet informacja na podstawie pierwszych ogólnych spostrzeżeń specjalisty, z którym się kupujący konsultował. Wada jest zjawiskiem konkretnym i dla jej zgłoszenia konieczna jest owa konkretyzacja, sprecyzowanie – w przypadku konsumenta - z pomocą osoby posiadającej wiedzę specjalną. W judykaturze wyrażane jest stanowisko, że wykrycie wady rzeczy, której konstrukcja i właściwości nie są znane użytkownikowi nie posiadającemu wiadomości specjalnych, następuje - w rozumieniu art. 563 k.c. - wtedy, kiedy kupujący definitywnie przekonał się, że nabyta rzecz nie nadaje się do użytku zgodnie z jej przeznaczeniem. Dopiero w momencie zapoznania się z ekspertyzą wykonaną przez specjalistę można przypisywać kupującemu "wykrycie wady" (Tak Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 26 sierpnia 2004 r., I CK 91/04, OSNC 2005/7-8/140, i z dnia 14 lutego 1967 r., I CR 521/66, OSNC 1967/9/164). Dlatego normalnym jest, że dniem wykrycia wad była data złożenia na ręce powódki oceny technicznej przez inżyniera T. W., a nie uprzedniego zasygnalizowania przez niego wątpliwości wymagających weryfikacji z dokumentacją. I od tej pierwszej daty rozpoczął bieg termin przewidziany w art. 563 k.c. B. P. w ciągu miesiąca zawiadomiła pozwaną o wadzie. Notyfikacja wady nastąpiła dwukrotnie, w terminie 30 dniowym od czasu jej wykrycia, przy zachowaniu należytej staranności, a więc zbadaniu, obliczeniu i oszacowaniu wad przez rzeczoznawcę. Podkreślenia wymaga również fakt, że sama powódka jako konsument, nie – profesjonalista, nie mogła znać stanu technicznego budynku tylko po jego wizualnej ocenie zewnętrznej. Jak wskazał biegły w opinii ustnej, zważywszy na wady istniejące w przedmiotowym budynku, nawet profesjonalista nie byłby w stanie ich stwierdzić bez przeprowadzenia wnikliwych obliczeń i badania dokumentacji. Powódka nie utraciła więc z tego punktu widzenia uprawnień z rękojmi w świetle art. 563 k.c.

Po drugie - powódka nie uchybiła zasadzie zbadania rzeczy w sposób przyjęty w danych stosunkach odstępując od oględzin budynku z udziałem biegłego w rozumieniu art. 563 k.c.. Wbrew twierdzeniom pozwanego termin zawiadomienia o wadach nie upłynął po miesiącu od daty zawarcia umowy - kiedy najpóźniej mogłaby takie oględziny z profesjonalistą przeprowadzić jeszcze przed zakupem badając rzecz i ujawniając wady.

W ocenie Sądu stwierdzony przez biegłego dobry zwyczaj – polegający na poddaniu oględzinom profesjonalisty budynku przed jego zakupem, np. rzeczoznawcy – nie jest równoznaczny ze zwyczajem pozyskiwania formalnej ustnej

lub pisemnej technicznej oceny rzeczoznawcy, architekta. A jak wyraźnie zaznaczył składający opinie biegły - oględziny ogólne budynku nie pozwoliłyby rzeczoznawcy budowlanemu na stanowcze postawienie tezy o istnieniu wad, mogły jedynie ewentualnie nasunąć pewne wątpliwości. Oględziny takie nie byłyby więc wystarczające dla ujawnienia wad - bez obliczeń i uzupełniającego badania dokumentacji - ergo - bez wydania oceny technicznej stanu budynku - czy to ustnie czy na piśmie. Zastosowanie się przez powódkę do owego zwyczaju, acz korzystne teoretycznie - nie skutkowało by stwierdzeniem wad - i z tego punktu widzenia nie było konieczne i celowe.

Zwyczaj oględzin budynku z udziałem fachowca ukształtował się nie tylko na rynku konsumenckim, ale na rynku obrotu nieruchomościami w ogóle - także z udziałem podmiotów profesjonalnych. Dlatego w odniesieniu do laików należy ostrożnie interpretować ów obyczaj - jako nieoczywisty dla osób fizycznych, nie znających się na rzeczy, a dokonujących - jak powódka - pierwszy raz takiej transakcji. Wiąże się on także z określonymi, niemałymi kosztami, które nie każdy kupujący ma możliwość ponieść.

Dla przyjęcia, iż ów zwyczaj - jedynie „dobry” - jak wskazał biegły - stanowi oczywistą zasadę i przyjęty powszechnie wiążący konsumenta sposób badania rzeczy konieczne jest wykazanie bezwzględnej celowości, powszechności i obowiązku jego stosowania. Istotne znaczenie ma konsumencki charakter umowy zawartej przez powódkę z pozwaną jako profesjonalistą w branży.

W ocenie Sądu brak jest podstaw dla przyjęcia takiego przymusu, czy obowiązku po stronie konsumenta. Przede wszystkim zważyć trzeba, że zbywca jest profesjonalistą w tej materii, który musi znać prawo budowlane, zasady sztuki budowlanej i należytego wykonawstwa oraz zapewnić ich zastosowanie. Konsument ma zaś prawo żywić zaufanie do profesjonalizmu i kompetencji zbywcy, który winien znać stan rzeczy i o nim informować (z uwzględnieniem zawodowego i fachowego charakteru jego wiadomości w tej materii). Tym samym kupujący nie ma podstaw wyřęcać zbywcy w zakresie pełnego i fachowego badania, czy sprzedawana rzecz nie ma - aby na pewno - ukrytych wad, ani zakładać nieuczciwości profesjonalisty. Nie sposób przerzucać na kupującego laika obowiązku i kosztów każdorazowego sprawdzania, czy deweloper lub firma budowlana dopuściła się wad, których nie zauważyła lub nie ujawnia. Sporządzenie oceny technicznej budynku - zwłaszcza pisemnej - powoduje przecież istotne koszty finansowe, ryzykowane niejako przez potencjalnego nabywcę (w tym wypadku powódkę), które nie podlegałyby zwrotowi przez sprzedawcę, jeśli do transakcji nie dojdzie wobec ujawnienia stanu budynku. Użycie przez biegłego terminu „dobry zwyczaj” dla profesjonalnych oględzin budynku przez fachowca - jest charakterystyczne. Wskazuje na celowość i potrzebę z punktu widzenia kupującego takiego zachowania - a nie obowiązek, przymus i ukształtowaną zasadę postępowania. Gdyby taki zwyczaj istniał - sami zbywcy domagaliby się przeprowadzenia takiego badania przed sprzedażą, by ustalić datę ujawnienia wad i pełny zakres ich ujawnienia, a oświadczenia stron w tym zakresie znajdowałyby odbicie w umowach kupna-sprzedaży. To zaś - jak wynika z notoryjnej wiedzy Sądu - zdarza się, ale w żadnym razie zasady nie stanowi.

W świetle powyższych rozważań uznać należało, że pozwana przed zawarciem umowy zbadła rzecz prawidłowo i w wystarczającym zakresie z punktu widzenia sposobu badania rzeczy przyjętego w danych stosunkach. Udział fachowca w owych oględzinach nie koniecznie skutkowałby zresztą stwierdzeniem wad. Fachowej oceny technicznej zasięgnęła dopiero, gdy wady wskazał jej architekt tworzący projekt wykonawczo-aranżacyjny - z oczywistych względów - dopiero po zawarciu umowy. I badanie dokonane przez rzeczoznawcę w postaci pisemnej oceny technicznej było dokonane w wystarczającym momencie dla skutecznego ustalenia wad. Nie sposób więc uznać, że doszło do utraty przez powódkę uprawnień z rękojmi po myśli art.563 §1 k.c.

Po trzecie - zdaniem Sadu w sprawie doszło do podstępnego zatajenia wady w rozumieniu art.564 k.c. Na gruncie ww. art. 564 k.c. przewidującego możliwość nieuwzględnienia utraty uprawnień z tytułu rękojmi mimo niezachowania terminów do zbadania rzeczy przez kupującego i do zawiadomienia sprzedawcy o wadach przyjmuje się, iż zakwalifikowanie zachowania sprzedawcy jako podstępnego pozwala sam fakt, że wiedząc o istnieniu wady, nie poinformował o niej pozostającego w nieświadomości sprzedającego. Przepis art. 564 k.c. ma na celu przede wszystkim ochronę kupującego, a nie tylko sankcjonowanie zachowań sprzedawcy (Komentarz do art. 564 k.c. - System Prawniczy LexisNexis; wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 2 lutego 2012 r., I ACa 1394/11-

Lex nr 1127069). W dokumentacji budynku znajdującej się w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego widnieje protokół z dnia 2 lutego 2007 roku, w którym małżonkowie S. wskazali pozwanej wady i usterki budynku tożsame ze stwierdzonymi przez B. P.. Jak Sąd już wskazał przy ustaleniach faktycznych i ocenie dowodów – materiał dowodowy sprawy wskazuje, że pozwana знаła wady budynku, a część ze zgłoszonych przez niedoszłych nabywców segmentu usunęła lub usuwała nieudolnie. Na podstawie podanych wyżej okoliczności należy przyjąć, iż pozwana mając świadomość istnienia licznych wad domu nie poinformowała w odpowiedni sposób powódki o konieczności licznych napraw w celu przystosowania budynku do rozpoczęcia wykonywania prac wykończeniowych.

Pozwanej nie usprawiedliwia w tym względzie oświadczenie powódki zawarte w umowie sprzedaży z dnia 4 lipca 2007 r. o tym, że znany jest jej stan faktyczny i prawny nabywanej nieruchomości oraz w protokole zdawczo-odbiorczym z dnia 5 lipca 2007 roku, że dom i działka zostały wykończone zgodnie z zakresem prac określonym umowa kupna-sprzedaży oraz ustaleniami między stronami i zostają udostępnione bez wad. Jak już o tym była wyżej mowa wyłączenie przepisów o rękojmi następuje bowiem tylko wówczas, gdy nabywca pozytywnie wie o wadzie i zna rzeczywisty stan rzeczy. Pozwana w niniejszej sprawie nie dowiodła, zgodnie z art. 6 k.c., iż powódka w chwili sprzedaży miał świadomość ilości istniejących wad, prac i kosztów niezbędnych do ich usunięcia. Oświadczenie złożyła kupująca będąca konsumentem, nie dysponującym wiedzą specjalną - wobec którego obowiązki informacyjne profesjonalisty są podwyższone. Sprzedawca winien upewnić się, o których wadach rzeczy B. P. wie, a których nie. Zaniechanie tego obowiązku stanowi niedopuszczalne wykorzystanie słabszej strony umowy, nadużycie jej niewiedzy i niefachowości, nadużycie prawa. Dlatego brak zachowania obowiązków informacyjnych obciąża pozwaną. Zaniechanie poinformowania powódki przez pozwaną o znanych tej ostatniej wadach budynku, niezależnie od powyższego wskazania dokonanego przez kupującą konsumentkę - skutkuje zakwalifikowaniem takiego zachowania jako podstępного zatajenie wad. Dlatego uznać należy, że nawet gdyby powódka nie dochowała obowiązków zbadania rzeczy i zawiadomienia o wadach w terminie przewidzianych w art.563 k.c. - wobec podstępного zatajenia wady przez pozwaną – nie utraci uprawnień z rękojmi na mocy art.564 k.c.

Mając na uwadze powyższe Sąd doszedł do wniosku, że powództwo o zapłatę kwoty z tytułu obniżenia ceny zakupu nieruchomości było zasadne do równowartości różnicy pomiędzy wartością nieruchomości według stanu na lipiec 2007 roku przy założeniu wykonania budynku bez wad, a rzeczywistą wartością nieruchomości według stanu na lipiec 2007 roku, co stanowi sumę 96.998,76 zł. Tylko do tej kwoty udało się bowiem powódce wykazać cenę uiszczoną niezasadnie i uszczerbek w wartości nieruchomości. W pozostałym zakresie powództwo oddalono.

II. W zakresie odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej wobec powódki Sąd poczynił następujące rozważania. W myśl art. 566 § 1 k.c. jeżeli z powodu wady fizycznej rzeczy sprzedanej kupujący złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy albo obniżeniu ceny, może on żądać naprawienia szkody, którą poniósł przez to, że zawarł umowę, nie wiedząc o istnieniu wady, choćby szkoda była następstwem okoliczności, za które sprzedawca nie ponosi odpowiedzialności, a w szczególności może żądać zwrotu kosztów zawarcia umowy, kosztów odebrania, przewozu, przechowania i ubezpieczenia rzeczy oraz zwrotu dokonanych nakładów w takim zakresie, w jakim nie odniósł korzyści z tych nakładów. Roszczenie to nie uchybia przepisom o obowiązku naprawienia szkody na zasadach ogólnych.

Powódka w związku z tym, że pozwana nie wydała jej pełnej dokumentacji budowlanej, która była niezbędna do oceny stanu budynku, musiała we własnym zakresie uzyskać kserokopie dokumentacji budowlanej. Uzyskanie duplikatów dokumentów nieruchomości obciążały budżet powódki kwotą 810,00 zł. Oceny technicznej budynku mieszkalnego położonego przy ul. (...) róg (...) w Ł. wykonał na zlecenie powódki rzeczoznawca mgr inż. T. W.. Powódka poniosła koszty wydanej opinii w wysokości 6.100,00 zł. W związku z koniecznością naprawy istniejących w budynku usterek i wad, kosztorys niezbędnych do wykonania robót wykonał na zlecenie powódki R. B.. Za wykonana usługę powódka zapłaciła wykonującemu kosztorys kwotę 2.600,00 zł. Niezależnie od faktu, że kosztorys ten był prawidłowy jedynie częściowo – jego wykonanie było celowe dla wytoczenia niniejszego powództwa, a brak podstaw do przyjęcia, że wynagrodzenie należne za jego przygotowanie w prawidłowym wariantcie byłoby niższe. Sąd uznał za udowodnione wszystkie powyższe koszty za szkodę powódki, którą poniosła przez to, że zawarł umowę, nie wiedząc o istnieniu wady.

Zasądzono je w całości 9.510,00 zł od pozwanej na rzecz powódki po myśli art.566 §1 k.c. w zw. z art.471 k.c. (lex generalis).

III. O odsetkach ustawowych orzeczono na podstawie art.481§ 1 k.c. Odsetki od kwoty wartości obniżonej ceny podlegającej zwrotowi to jest 96.998,76 zł – kwoty obniżenia ceny nieruchomości - zostały zasądzone od dnia 23 czerwca 2008 r. a więc od daty wniesienia pozwu. Powód uzyskał bowiem przed wytoczeniem powództwa wezwanie do zwrotu tylko i wyłącznie nadpłaconej ceny w kwocie wyższej niż zasądzona. Wymagalność biegła od daty doręczenia owego wezwania poprzedzającej datę wytoczenia powództwa. Odsetki od kwoty odszkodowania 9.510,00 zł – jako zobowiązania bezterminowego, wymagalnego z chwilą wezwania do zapłaty - zasądzone zostały od dnia, kiedy pozwany zaznajomił się z treścią powództwa, tj. od dnia 25 lipca 2008r., jako że odpowiedź na pozew została złożona przez pozwaną w tym dniu, brak jest zaś w aktach dowodu doręczenia odpisu pozwu pozwanej.

IV. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art.98 k.p.c. w zw. z art.100 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu - uznając, że powódka uległa stronie pozwanej w 50% i stosunkowo rozliczając koszty. Zniesiono więc wzajemnie koszty zastępstwa procesowego. Stosownie do poniesionych rozliczono też koszty opłaty sądowej i kosztów opinii biegłego – nakazując również pokrycie odpowiednio przez strony sum wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa tytułem kosztów sądowych.