

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 lutego 2012 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

|                 |                                                   |
|-----------------|---------------------------------------------------|
| Przewodniczący: | SSA Adam Jewgraf                                  |
| Sędziowie:      | SSA Ewa Głowacka<br>SSA Sławomir Jurkowicz (spr.) |
| Protokolant:    | Małgorzata Kurek                                  |

po rozpoznaniu w dniu 2 lutego 2012 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **A. B. i W. B.**

przeciwko **M. B.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze

z dnia 21 października 2011 r. sygn. akt I C 962/09

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie 1.800 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Powodowie A. B. i W. B. domagali się zasądzenia na ich rzecz od pozwanego M. B., kwoty 165.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 01.06.2009 r., tytułem zwrotu nominalnej ceny nabycia nieruchomości położonej w J. przy ul. (...), w związku z odstąpieniem przez powodów (kupujących), od umowy sprzedaży powyższej nieruchomości, zawartej z pozwanym (sprzedawcą). Nadto powodowie domagali się zasądzenia od pozwanego kwoty 27.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 01.06.2009 r., tytułem odszkodowania, a także kosztów postępowania.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów solidarnie na jego rzecz kosztów postępowania, wskazując, iż powodowie nie odstąpili skutecznie od umowy sprzedaży nieruchomości.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 21.10.2011 r. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 165.000 zł z ustawowymi odsetkami od 01.06.2009 r., w związku z odstąpieniem przez powodów od umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego, położonego w J. przy ul. (...) (pkt I) oraz kwotę 25.169,95 zł wraz z ustawowymi odsetkami

od 01.06.2009 r. tytułem zwrotu nakładów (pkt II), zaś w pozostałej części powództwo oddalił (pkt III) i zasądził od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 19.661,97 zł tytułem kosztów procesu (pkt IV), a także nakazał pozwanemu, aby uiścił na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w J. kwotę 140,50 zł tytułem wynagrodzenia biegłego.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd ten wydał w oparciu o następujące, istotne ustalenia faktyczne.

Umową sprzedaży z dnia 15.01.2008 r., zawartą w formie aktu notarialnego, pozwany sprzedał małżonkom A. B. i W. B. prawo własności nieruchomości lokalowej, położonej w J. przy ul. (...), wraz z udziałem 5.745/129.522 części we współwłasności części wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...), za kwotę 165.000 zł. Koszt sporządzenia aktu notarialnego w kwocie 2.248,60 zł ponieśli powodowie.

Nieruchomość ta została nabyta przez powodów w stanie deweloperskim. W chwili sprzedaży w mieszkaniu na podłogach znajdowały się panele, a ściany były pokryte białą farbą. W łazience na ścianach i na podłodze znajdowały się płytki. M. B. nabył elementy wyposażenia łazienki, jednak ze względów estetycznych zostały one zwrócone, a powodowie nabyli inne urządzenia sanitarne.

Dostosowując przedmiotową nieruchomość do swoich potrzeb mieszkaniowych, powodowie ponieśli wydatki związane z pracami wykończeniowymi w wysokości 18.421,35 zł. Dodatkowo powodowie ponieśli koszty związane z robotami malarskimi w mieszkaniu, w kwocie 1.500 zł. Z uwagi na nierówności ścian w łazience, powodowie nie mogli zabudować kabiny prysznicowej oraz baterii prysznicowej. Natomiast wyprowadzenie instalacji wodnej od umywalki na ścianie z płyty kartonowo-gipsowej, czyniło niemożliwym jej zainstalowanie. Powodowie poinformowali pozwanego o wadach występujących w łazience, których sprzedawca nie kwestionował. Strony uzgodniły nadto, że koszt remontu w tej części pokryje pozwany. W konsekwencji powodowie zdemonstrowali kafle na ścianach i podłodze, oraz usunęli płyty kartonowo-gipsowe, a na ich miejsce położyli nowe kafle, po czym zainstalowaliabinę prysznicową, baterię, umywalkę i sedes. Koszt remontu wyniósł 3.000 zł, pozwany nie zwrócił jednak powodom poniesionych kosztów. W połowie marca 2008 r. powodowie zamieszkali w przedmiotowym lokalu.

Pismem z dnia 19.11.2008 r. A. B. zgłosiła M. B. wady lokalu i nakazała sprzedawcy m.in. naprawę spękanego sufitu w łazience; naprawę poziomych pęknięć na ścianach, a także usunięcie wybrzuszeń na suficie; usunięcie przyczyny zacieków na stropie w pokoju.

Dnia 26.02.2009 r. A. B. zgłosiła M. B. wady w postaci mokrego zacieku na suficie i ścianach, które skutkowały łuszczeniem się farby. Nadto wskazała na zagrzybienie podłogi w warstwie stropu pod panelami.

Dnia 3.03.2009 r. J. S., działając z upoważnienia M. B., przy udziale A. B. oraz B. B., dokonał oględzin lokalu mieszkalnego powódki oraz lokalu nr (...) znajdującego się bezpośrednio nad lokalem powódki. Ujawniono zawilgocony strop od podłogi do sufitu w promieniu ok. 1m<sup>2</sup>, a jako przyczynę wady wskazano wyciek z instalacji C.O. Prace naprawcze w powyższym zakresie zostały przez pozwanego wykonane.

T. S. w opinii technicznej, dotyczącej wad lokalu należących do powodów, potwierdził istniejące wcześniej wady dotyczące spękanego sufitu w całym mieszkaniu, zacieków na suficie, wilgotnej ściany w pokoju, zagłębionej w gruncie oraz wyczuwalnego zapachu stęchlizny w pokoju, jako przyczynę wilgotnych ścian w pokoju i zapachu stęchlizny wskazał on brak odpowiedniej izolacji przeciwwilgociowej i cieplnej ściany zagłębionej w gruncie.

Zarządca nieruchomości, działając w imieniu powodów, zgłosił pozwanemu istnienie wad, w zakresie, na który wskazywała ekspertyza T. S..

Pismem z dnia 27.03.2009 r. M. B. stwierdził, że wady zostały dostrzeżone już w listopadzie 2008 r. i miały zostać usunięte przez niego po udostępnieniu mieszkania, co jednak nie nastąpiło. Ponownie wyraził gotowość usunięcia tych wad. Zaznaczył również, że wady, w postaci wilgotnych ścian w pokoju i zapachu stęchlizny nie były wcześniej zgłaszane. Stwierdził, że izolacja budynku została wykonana prawidłowo.

W piśmie nadanym dnia 8.04.2009 r., powodowie wezwali pozwanego do zajęcia stanowiska w przedmiocie wad stropu między kondygnacją pierwszą a drugą budynku, braku izolacji przeciwwilgociowej i termicznej ścian zewnętrznych budynku, jego fundamentów i posadzki. Zastrzegli przy tym, że w przypadku braku satysfakcjonującej odpowiedzi w terminie 14 dni, od umowy odstąpią.

Pozwany w piśmie z dnia 24.04.2009 r. zaprzeczył, aby ujawnione zostały braki w izolacji fundamentów i posadzki. Przypomniawszy również, że w odpowiedzi na pismo powodów z dnia 19.11.2008 r. zgłosił swoją gotowość do usunięcia wad lokalu, co miało nastąpić po udostępnieniu lokalu przez powodów.

W piśmie z dnia 5.05.2009 r. powodowie poinformowali pozwanego o odstąpieniu od umowy z dnia 15.01.2008 r. dotyczącej sprzedaży nieruchomości lokalowej położonej w J. przy ul. (...) wraz z udziałem 5.745/129.522 części we współwłasności części wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...), oraz wezwali do zwrotu ceny nabycia lokalu, kwoty 165.000 zł, w terminie 14 dni. Nadto wezwali do zapłaty kwoty 27.000 zł z tytułu zwrotu nakładów poniesionych przez powodów na wykończenie i wyposażenie mieszkania. Wskazali, że wady zgłoszone dnia 03.04.2009 r. nie są tożsame z wadami będącymi przedmiotem ustaleń dokonanych w listopadzie 2008 r. Powodowie ponownie wskazali na wadliwą izolację przeciwwilgociową i termiczną budynku, wskazując, że wykonanie prac naprawczych w powyższym zakresie nie wymagało współdziałania z ich strony.

Dnia 30.05.2009 r. w wyniku kontroli kominiarskiej stwierdzono brak wentylacji nawiewnej do mieszkania oraz zbyt mały przekrój kratki wentylacyjnej w łazience i kuchni.

W budynku przy ul. (...) ściana zewnętrzna zachodnia lokalu nr (...) należącego do powodów, która jest jednocześnie ścianą wewnętrzną pokoju, jest zagłębiona w gruncie na całej długości do średniej wysokości 160 cm. Budynek ten nie posiada poziomej izolacji przeciwwilgociowej ścian, a ma wykonaną pionową izolację z folii kubełkowej, która nie zabezpiecza ścian przed kapilarnym podciąganiem wody nad poziom posadzki w pomieszczeniach usytuowanych w piwnicy. Przenikanie wilgoci z gruntu poprzez ściany skutkuje występowaniem wilgoci, wysoleń, pleśni i grzyba budowlanego, co w dłuższej perspektywie jest groźne dla bezpieczeństwa konstrukcji budynku i zdrowia jego użytkowników. Usunięcie tego rodzaju wady wiąże się z koniecznością wykonania drenażu opaskowego na poziomie fundamentów od strony zewnętrznej budynku i zorganizowaniem odprowadzenia wód gruntowych do zewnętrznego odbiornika.

W trakcie adaptacji budynku nastąpiły odstępstwa od projektu, które nie spowodowały przekroczenia naprężeń granicznych w elementach konstrukcyjnych budynku. Zarysowania tynków elewacji, okładzin ścian i stropów wewnątrz budynku są wynikiem nie przestrzegania technologii ich wykonywania.

Mając powyższe na uwadze oraz treść art. 535 k.c., art. 566 § 1 k.c., art. 568 k.c., art. 557 k.c., art. 564 k.c., art. 563 § 1 k.c., art. 560 § 1 zd. 2 k.c., 77 § 3 k.c., Sąd I instancji uznał, że powództwo w przeważającej części zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd ten zważył, że w przypadku wad nieruchomości budynkowej (w tym również lokalu będącego częścią składową nieruchomości) zastosowanie znajdzie trzyletni termin przedawnienia roszczeń z tytułu rękojmi, o którym mowa w art. 568 k.c., i którego to terminu powodowie nie przekroczyli. Jednocześnie Sąd ten podkreślił, iż powodowie systematycznie informowali pozwanego o ujawnionych wadach przedmiotowej nieruchomości, w tym także tych, których źródłem były wady konstrukcyjne budynku oraz błędy w wykonawstwie.

Dalej Sąd I instancji wskazał, że wady te (w tym w szczególności wykazane za pomocą opinii biegłych sądowych wady budynku w postaci braku izolacji przeciwwilgociowej i termicznej budynku) dotyczyły bezpośrednio nieruchomości lokalowej powodów (zmniejszały jej wartość i użyteczność) nawet jeśli ich źródłem były elementy części wspólnych budynku (brak izolacji przeciwwilgociowej i termicznej budynku, nadmierne obciążenie budynku), a uprawnienia z tytułu rękojmi za powyższe wady fizyczne przysługują powodom, jako nabywcom lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w części wspólnej nieruchomości.

Następnie Sąd Okręgowy stwierdził, iż powodowie dokonując zakupu przedmiotowej nieruchomości, nie mieli świadomości tego, że nieprawidłowo została w nieruchomości tej wykonana izolacja przeciwwilgociowa i termiczna. Kupujący nie posiadali bowiem wiedzy z zakresu budownictwa i nie mogli zbadać nieruchomości pod względem poprawności wykonanej izolacji.

Oceniając z kolei wiedzę pozwanego o wadach rzeczy, Sąd I instancji stwierdził, że pozwany przeprowadzając prace adaptacyjne budynku miał świadomość zakresu i rodzaju wykonanych robót, w tym również braku należytej izolacji przeciwwilgociowej i termicznej budynku, o których istnieniu nie poinformował powodów. Podstępny charakter działania pozwanego w tym zakresie, w ocenie tego Sądu, potwierdza to, iż w projekcie nie opisano sposobu zabezpieczenia ścian przed wilgocią, co utrudniało nabywcom zweryfikowanie poprawności wykonanych prac, a także to, iż w późniejszym czasie pozwany przeczył wadom w tym zakresie, wskazując na prawidłowe wykonanie zabezpieczenia przeciwwilgociowego. Powyższe zachowanie pozwanego skutkowało dla kupujących wyłączeniem ujemnych następstw dotyczących utraty uprawnień z tytułu rękojmi, z uwagi na nie dochowanie przez nich aktów staranności wymaganych przez art. 563 k.c.

Niezależnie jednak od powyższego, Sąd Okręgowy wskazał też, że powodowie dochowali miesięcznego terminu, jaki ustawa przewiduje na zawiadomienie sprzedawcy o wadzie. Bowiem do wykrycia przez powodów wady w postaci braku izolacji przeciwwilgociowej i termicznej budynku doszło w wyniku sporządzenia przez rzeczoznawcę opinii technicznej dotyczącej usterek w ich lokalu, tj. w dniu 06.03.2009 r., skoro zaś pozwany został poinformowany o tych wadach w dniu 12.03.2009 r., to nie może być mowy o nie dochowaniu przez powodów miesięcznego terminu, o którym mowa w art. 563 § 1 k.c. Sąd ten podkreślił przy tym, iż ustawa nie wymaga, aby kupujący osobiście powiadomili sprzedawcę o wadach, a kupujący czyni także zadość swojemu obowiązkowi w tym zakresie za pośrednictwem pełnomocnika w osobie zarządcy nieruchomości budynkowej.

Odnosząc się następnie do wad lokalu (tj. m.in.: naprawy spękanego sufitu w łazience; naprawy poziomych pęknięć na ścianie w pokoju i drzwi do łazienki), zgłoszonych pozwanemu przez powodów pismem z dnia 9.11.2008 r. Sąd I instancji zważył, iż z uwagi na nie udostępnienie pozwanemu przez powodów spornego lokalu, w celu usunięcia tych wad, powodowie nie mogli uzasadniać nimi swojego odstąpienia od umowy sprzedaży zwartej z pozwanym. Podobnie Sąd ten ocenił wady polegające na zawilgoceniu i uszkodzeniu sufitu w pokoju obok garderoby, powstałe w wyniku zalania stropu z rozszczelnionych przewodów centralnego ogrzewania, gdyż zostały one niezwłocznie usunięte przez pozwanego. Z kolei oceniając wady nieruchomości w postaci braku należytej wentylacji, Sąd I instancji zważył, iż zostały one ujawnione dopiero dnia 30.05.2009 r. w wyniku kontroli kominiarskiej, a więc już po złożeniu przez powodów pozwanemu oświadczenia o odstąpieniu od umowy, w treści którego nie powołali się na te wady.

Reasumując Sąd Okręgowy wskazał, że wady nieruchomości w postaci braku izolacji przeciwwilgociowej i termicznej budynku dawała powodom prawo do skorzystania z uprawnień przewidzianych w art. 560 k.c. Skoro zaś pozwany wad tych, mimo stosownego wezwania, nie usunął, złożone przez powodów pisemne oświadczenie o odstąpieniu od umowy było skuteczne. Tym samym zgodnie z art. 560 § 2 k.c. w zw. z art. 494 k.c., mogli oni żądać od pozwanego zwrotu kwoty 165.000 zł, odpowiadającej cenie nabycia spornej nieruchomości wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 01.06.2009 r.

Odnosząc się następnie do żadanego przez powodów odszkodowania w kwocie 27.000 zł, Sąd ten zważył, iż zgodnie z treścią art. 566 § 1 i 2 k.c. w realiach niniejszej sprawy pozwany ponosi pełną odpowiedzialność za doznaną przez powodów szkodę, przy czym postępowanie dowodowe przeprowadzone w sprawie wykazało, iż szkoda powodów w tym zakresie wynosi jedynie kwotę 25.169,95 zł. W tym zaś kwotę 18.421,35 zł tytułem zwrotu kosztów poniesionych w związku z wykończeniem mieszkania, kwotę 1.500 zł tytułem zwrotu kosztów pracy malarskiej oraz kwotę 3.000 zł z tytułu kosztów remontu łazienki i kwotę 2.248,60 zł poniesioną przez powodów przy zawarciu umowy sprzedaży z dnia 15.01.2008 r.

O kosztach postępowania Sąd ten orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany, skarżąc go w części, tj. w zakresie rozstrzygnięć zamieszczonych w pkt I, II i IV, i zarzucając:

1. naruszenie art. 563 § 1 k.c., wynikające z ustalenia, iż powodowie informując pozwanego pismem nadanym w urzędzie pocztowym dnia 08.04.2009 r., dochowali miesięcznego terminu do zawiadomienia o wadach;
2. naruszenie art. 564 k.c., wynikające z błędnego, nie odpowiadającego zgromadzonym dowodom, ustalenia, iż nie nastąpiła utrata uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, mimo nie zachowania przez kupującego terminu do zawiadomienia sprzedawcy o wadach, wobec podstępnego zatajenia przez sprzedającego, że wady nie istnieją;
3. nie rozważenie, że wada w postaci braku izolacji przeciwwilgociowej i termicznej przedmiotowego budynku jest wadą tylko okresową i usuwalną przy poniesieniu niewielkich nakładów, które są znikome w stosunku do ceny sprzedaży, a zatem wada ta nie może wpływać zasadniczo na wartość i funkcjonalność przedmiotowego mieszkania;
4. błędne ustalenie, iż pozwany odmówił usunięcia wady w postaci mało efektywnej izolacji przeciwwilgociowej ściany zewnętrznej, w sytuacji gdy pozwany bez zgody właściciela nie mógł ingerować w substancję ściany, co skutkowało także, w ocenie skarżącego, naruszeniem art. 561 § 2 k.c.

Wskazując na powyższe, pozwany wniósł o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa w całości, a także o zasądzenie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie na ich rzecz od pozwanego kosztów postępowania.

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

Apelacja, jako nieuzasadniona, podlegała oddaleniu.

Na wstępie wskazać należy, iż Sąd Apelacyjny w całości podzielił ustalenia faktyczne, dokonane w sprawie przez Sąd Okręgowy, czyniąc je jednocześnie podstawą swojego rozstrzygnięcia. Sąd I instancji, w wyniku prawidłowo przeprowadzonego postępowania dowodowego, ustalił wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności, które znajdowały odzwierciedlenie w całokształcie zaoferowanego przez strony materiału dowodowego. Dokonując zaś oceny tak zebranego materiału dowodowego, Sąd ten nie naruszył reguł swobodnej oceny dowodów, wyznaczonych treścią przepisu art. 233 § 1 k.p.c., a w szczególności zasad logiki, wiedzy i doświadczenia życiowego. Jednocześnie na podstawie tak przeprowadzonego postępowania dowodowego i zgromadzonych dowodów, Sąd I instancji wywiódł co do zasady trafne wnioski, znajdujące swoje uzasadnienie w powołanych przepisach prawa.

Poddając w pierwszej kolejności analizie zarzuty skarżącego dotyczące naruszenia prawa procesowego – gdyż ocena zasadności naruszenia prawa materialnego może być dokonana dopiero po stwierdzeniu, że ustalenia, stanowiące podstawę faktyczną zaskarżonego wyroku, dokonane zostały zgodnie z przepisami prawa procesowego – stwierdzić należało, iż są one w przeważającej części nieuzasadnione.

W szczególności nietrafnie podnosi apelujący, iż błędnie Sąd Okręgowy ustalił, że pozwany odmówił usunięcia wady polegającej na niewłaściwej izolacji przeciwwilgociowej ściany zewnętrznej. W pierwszej kolejności wskazać należy, iż Sąd I instancji powyższej treści ustalenia nie dokonał (k. 4 uzasadnienia). Sąd ten natomiast przytoczył treść odpowiedzi pozwanego na pismo zarządcy nieruchomości z dnia 12.03.2009 r., skierowane do pozwanego w imieniu powodów, w oparciu o którą następnie zważył, iż pozwany odmówił usunięcia powyższej wady. Ocena ta jest zaś prawidłowa, podobnie jak ustalenie faktyczne z którego wynika. Zwrócić bowiem trzeba uwagę, iż pozwany w piśmie z dnia 27.03.2009 r. (będącym reakcją na uzyskaną informację o wadzie w izolacji przeciwwilgociowej ściany zewnętrznej) oświadczył, że izolacja ta wykonana została zgodnie z wymogami budowlanymi (k. 52-53). Powyższe twierdzenie pozwanego jak również nie podjęcie przez niego żadnych czynności zmierzających do naprawy tej wady, uprawniały Sąd I instancji do przyjęcia, iż odmówił on usunięcia tej wady. Wskazać również należy, iż do

usunięcia powyższej wady przez pozwanego nie było konieczne udostępnienie przez pozwanych ich lokalu, gdyż prace niezbędne do poprawy izolacji przeciwwilgociowej w nieruchomości, były tego rodzaju, że wykonane musiały być na zewnątrz budynku. Prace te polegać bowiem powinny (co wynika z opinii biegłego sądowego L. (...)) na wykonaniu drenażu opaskowego na poziomie fundamentu od strony zewnętrznej budynku i zorganizowaniu odprowadzenia wód gruntowych do zewnętrznego odbiornika. Twierdzenia pozwanego zawarte w uzasadnieniu apelacji, iż nie mógł on przystąpić do naprawy tej wady (izolacji), gdyż brak było w tym zakresie zgody powodów na usunięcie tej wady, tj. na ingerencję przez pozwanego w „substancję muru”, są zatem nieuzasadnione. W tym zakresie wskazać trzeba po pierwsze, że powodowie wzywając pozwanego do usunięcia tej wady, w istocie zobowiązali go do podjęcia niezbędnych (koniecznych) czynności do niezwłocznego usunięcia zgłoszonej wady. Niewątpliwie bowiem na gruncie przepisu art.560 § 1 k.c. w zw. z art.556 § 1 k.c. pozwany (sprzedawca) od chwili powzięcia informacji o wadzie zobowiązany jest wykonać odpowiednie czynności w celu naprawy rzeczy, tak by możliwym było jej normalne używanie, a nadto nie straciła ona na wartości. Kupujący natomiast, w przypadku braku odpowiedniej reakcji sprzedawcy na zgłoszoną mu informację o wadzie rzeczy (czy inaczej: nie wykonaniu przez sprzedawcę zobowiązania polegającego na naprawie rzeczy), może od umowy odstąpić, czy też skorzystać z innych uprawnień jakie dają mu przepisy prawa. Z tych też względów twierdzenia pozwanego, iż nie mógł on, bez dodatkowej zgody powodów, podjąć czynności zmierzających do naprawienia zgłoszonej mu wady nieruchomości, nie mogły odnieść korzystnego dla niego skutku, gdyż w istocie ta dodatkowa zgoda nie była wymagana. Po drugie zwrócić także trzeba uwagę, iż brak tej zgody nie przeszkodził pozwanemu w trakcie niniejszego procesu (przed wydaniem pierwszej opinii przez biegłego sądowego) w wykonaniu prac remontowych (naprawczych), zmierzających do usunięcia pomniejszych wad zgłaszanych przez pozwanych ( k. 313).

Nietrafnie również podnosi apelujący, że Sąd Okręgowy nie rozważył tego, że wada w postaci braku izolacji przeciwwilgociowej i termicznej przedmiotowego budynku jest wadą tylko okresową, tj. mogącą wystąpić w ciągu jednego miesiąca w roku i jest to wada usuwalna przy poniesieniu niewielkich nakładów, które są nieproporcjonalnie znikome w stosunku do ceny sprzedaży.

Odnosząc się do powyższego zarzutu, w pierwszej kolejności wskazać należy, iż materiał dowodowy zaoferowany przez strony nie pozwala na wyprowadzenie wniosków, iż koszt usunięcia wady polegającej na braku odpowiedniej izolacji przeciwwilgociowej i termicznej przedmiotowego budynku, w tym w szczególności na ścianie zewnętrznej zagłębionej w gruncie, jest niewielki. W powyższym zakresie bowiem żadna ze stron nie wносиła o przeprowadzenie postępowania dowodowego. Nadto okoliczność ta jest w świetle treści art. 560 § 1 k.c. bez znaczenia dla powstania uprawnienia kupującego do odstąpienia od umowy sprzedaży. Zgodnie z tym przepisem, kupującemu przysługuje uprawnienie do odstąpienia od umowy sprzedaży, jeżeli sprzedawca nie usunął wady niezwłocznie. Zauważyć przy tym trzeba, iż generalnie możliwość skorzystania z uprawnień wynikających z rękojmi za wady fizyczne rzeczy sprzedanej, w szczególności z odstąpienia od umowy, nie jest uzależniona od tego czy wady są istotne, czy nieistotne.

Niezależnie jednak od powyższego w świetle prawidłowo poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych stwierdzić należy, iż wady w izolacji przeciwwilgociowej, na które m.in. powoływali się powodowie w swoim oświadczeniu o odstąpieniu od umowy sprzedaży zawartej z pozwanym, są wadami istotnymi. Wada ta bowiem utrudnia, a wręcz uniemożliwia prawidłowe użytkowanie zakupionej nieruchomości i obniża jej wartość.

Jak to bowiem wynika z materiału dowodowego zebranego w sprawie, zastosowana przez pozwanego izolacja nie zabezpieczała ścian zewnętrznych przed podciągnięciem wody nad poziom posadzki w pomieszczeniach usytuowanych w piwnicy. Z kolei przenikanie wilgoci z gruntu przez ścianę skutkuje wystąpieniem zawilgoceń, grzybów i pleśni, które są groźne dla zdrowia, a także bezpieczeństwa konstrukcji budynku. Wskazać trzeba, iż występowanie w spornym lokalu, na skutek jego nadmiernego zawilgocenia, grzybów i pleśni wynika nie tylko z dokumentacji zdjęciowej przedłożonej przez powodów, ekspertyzy prywatnej ale również z dwóch opinii biegłych sądowych i protokołu wizji lokalnej, jaka miała miejsce w tej nieruchomości. Powyższy materiał dowodowy daje zatem podstawę do stwierdzenia, iż stopień zawilgocenia zakupionego przez powodów mieszkania i związane z tym skutki (pleśń, grzyby, odpadanie tynków ściennych) są na tyle intensywne, że właściwie aktualnie korzystanie z przedmiotowego lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem byłoby niebezpieczne dla zdrowia osób w nim

zamieszkujących. Tym samym wykorzystanie tej nieruchomości dla celów mieszkaniowych obecnie jest praktycznie niemożliwe, a co najmniej nadmiernie utrudnione.

W ocenie Sądu Apelacyjnego podkreślić nadto w tym miejscu trzeba, uwzględniając formułowane przez apelującego zarzuty, iż jak wynika z przeprowadzonych w sprawie opinii biegłych sądowych, choć wada w postaci braku odpowiedniej izolacji przeciwwilgociowej i termicznej przedmiotowego budynku jest wadą tylko okresową, to nagromadzona w tym okresie wilgoć nie jest odprowadzana (odparowywana) ze ściany zewnętrznej. W konsekwencji z biegiem czasu dochodzi do jej nadmiernego nagromadzenia, które skutkuje zawilgoceniem i zagrzybieniem przedmiotowego mieszkania i odpadaniem tynku na ścianach. W tej zaś sytuacji, choć wada ta polega na nieodpowiedniej w stosunku do konstrukcji budynku zastosowanej izolacji przeciwwilgociowej na ścianie zagłębionej w gruncie, faktycznie jest odczuwalna dla mieszkańców przedmiotowego lokalu cały czas, i jako taka wpływa zasadniczo, wbrew odmiennym twierdzeniom skarżącego, na wartość i funkcjonalność przedmiotowego mieszkania.

W ocenie Sądu Odwoławczego także sformułowane w apelacji zarzuty pozwanego dotyczące naruszenia przepisów prawa materialnego, w realiach analizowanej sprawy, co do zasady nie zasługiwały na uwzględnienie.

Bezpodstawnie bowiem apelujący wywodzi, iż Sąd Okręgowy naruszył dyspozycję przepisu art. 563 § 1 k.c. przyjmując, że powodowie w terminie dokonali zgłoszenia wady polegającej na braku odpowiedniej izolacji przeciwwilgociowej w nieruchomości. Zgodnie z powyższym przepisem, kupujący traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia. W niniejszej sprawie powodowie dowiedzieli się o powyższej wadzie, jak trafnie ustala to Sąd I instancji, a czego strony nie kwestionują, w dniu 06.03.2009 r. Pozwany zaś został o niej poinformowany pismem z dnia 12.03.2009 r., sporządzonym przez zarządcę nieruchomości, który w imieniu powodów wzywał pozwanego do usunięcia wad stwierdzonych w mieszkaniu zakupionym przez powodów. Powyższego wyrażnie dowodzi treść pisma pozwanego z dnia 27.03.2009 r., którą skarżący pomija (a którą przesłał przecież powodów), podnosząc przy tym niezasadnie w apelacji, iż o przedmiotowej wadzie został poinformowany przez powodów dopiero pismem nadanym w dniu 08.04.2009 r. Jednocześnie podzielić należy ocenę Sądu Okręgowego, iż żaden przepis prawa nie wymaga, aby kupujący osobiście musieli zawiadomić sprzedawcę o wadzie. Tym samym powodowie mogli uczynić zadość swojemu obowiązkowi za pośrednictwem zarządcy nieruchomości. Sposób powiadomienia sprzedawcy o wadzie jest bowiem w zasadzie dowolny, byle informacja o tym dotarła do niego w terminie miesięcznym od jej wykrycia, co w niniejszej sprawie zostało wykazane.

W tej zaś sytuacji za chybione należy również uznać zarzuty skarżącego dotyczące naruszenia art. 561 § 2 k.c. Jak już wyżej wskazano, pozwany pismem z dnia 12.03.2009 r. został poinformowany o ujawnionej w zakupionej przez powodów nieruchomości wadzie, polegającej na braku odpowiedniej izolacji przeciwwilgociowej w ścianie zewnętrznej zagłębionej w gruncie, jak również wezwany do usunięcia tej wady. Mimo powyższego, nie podjął on w tym kierunku żadnych czynności, a poprzestał jedynie na stwierdzeniu, że izolacja ta wykonana została zgodnie z wymogami budowlanymi. Pozwany nie zmienił swojego stanowiska, mimo kolejnego pisma powodów z dnia 03.04.2009 r., w którym zagrozili oni odstąpieniem od umowy sprzedaży lokalu.

W świetle powyższych rozważań Sąd Apelacyjny podziеляjąc stanowisko Sądu I instancji uznał, iż powodowie wykazali, że spełnione zostały przesłanki z art. 560 § 1 k.c. i art. 561 § 2 k.c., a tym samym, że złożone przez nich pozwanemu oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży jest skuteczne.

W ocenie Sądu Odwoławczego jedynie rację trzeba przyznać pozwanemu gdy podnosi, iż niezasadnie Sąd Okręgowy przyjął, naruszając przy tym art. 564 k.c., że pozwany podstępnie zataił przed powodami powyższą wadę. Podkreślić trzeba, iż podstępne zatajenie wady, w rozumieniu wyżej wskazanego przepisu, to takie umyślne działanie sprzedawcy, które ma na celu utrudnianie wykrycia wady przez kupującego. Będzie to zatem ukrycie lub zamaskowanie wadliwości, a co najmniej sytuacja, w której sprzedawca, wiedząc o istnieniu wady, nie poinformował o niej kupującego ( wyrok SN z 1.04.2003 r., II KKN 1382/00, LEX nr 78819). Przesłankę podstępnego zatajenia wady może też już stanowić sama wiedza sprzedawcy o istnieniu wady (orz. SN z 27.11.2003 r., I CK 267/02, niepubl.).

Przeprowadzone natomiast w niniejszej sprawie postępowanie dowodowe nie wykazało jednak, aby pozwanemu można było przypisać podstępne zatajenie przedmiotowej wady, która w istocie ujawniła się (jak ustalił to Sąd Okręgowy, a czego żadna ze stron nie kwestionowała) dopiero 06.03.2009 r. Nadto też sami powodowie w toku niniejszego postępowania nie twierdzili, czy też nie zarzucali pozwanemu, że podstępnie zataił przed nimi jakieś wady. Nie można zatem, jak to uczynił Sąd I instancji, wywodzić, że pozwany ukrył wadę przed kupującymi, czy też, że mógł wiedzieć lub przypuszczać, iż zastosowana w budynku izolacja przeciwwilgociowa okaże się niewystarczająca.

Z podobnych względów nie można jednak także twierdzić, jak czynił to pozwany przed Sądem I instancji, iż powodowie składając oświadczenie w dniu nabycia spornej nieruchomości odnośnie tego, że zapoznali się z stanem faktycznym nieruchomości zaakceptowali (przyjęli do wiadomości) wszystkie mogące się pojawić w przyszłości wady w rzeczy, a w konsekwencji pozbawili się prawa do żądania ich naprawy. Zgodnie bowiem z art. 557 § 1 k.c. sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi jedynie wtedy, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy. W świetle zaś powyższego stwierdzić należy, iż w chwili zawierania przez strony umowy sprzedaży żadna z nich nie miała wiedzy o występującej w nieruchomości wadzie polegającej na braku odpowiedniej izolacji przeciwwilgociowej ściany zewnętrznej zagłębionej w gruncie, która to wada została ujawniona w dniu 06.03.2009 r.

Ostatecznie stwierdzić jednak należy, iż naruszenie przez Sąd Okręgowy art. 564 k.c. nie miało żadnego wpływu na prawidłowość zaskarżonego orzeczenia. Sąd ten bowiem w dalszej części uzasadnienia swojego rozstrzygnięcia przeanalizował również przesłanki wskazane w art. 563 § 1 k.c., art. 560 § 1 k.c. oraz art. 561 § 2 k.c. i słusznie w tym zakresie stwierdził, że powodowie skutecznie odstąpili od umowy sprzedaży, a pozwany zobowiązany jest do zwrócenia im uiszczonej za tę nieruchomość ceny. Powodowie bowiem w ustawowym terminie notyfikowali pozwanemu wadę spornej nieruchomości w postaci braku odpowiedniej izolacji przeciwwilgociowej ściany zewnętrznej zanurzonej w gruncie i wezwali go do usunięcia tej wady, czego pozwany zaniechał. W tej zaś sytuacji zgodnie z treścią wskazanych wyżej przepisów powodowie uprawnieni byli do odstąpienia od umowy sprzedaży zawartej z pozwanym, składając mu stosowne oświadczenie, co też uczynili.

Na marginesie wskazać również należy, iż Sąd Apelacyjny podzielił ocenę Sądu I instancji co do wysokości odszkodowania należnego powodom na podstawie art. 566 k.c. Skarżący w apelacji nie podniósł żadnych zarzutów zmierzających do zakwestionowania rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego w powyższym zakresie. Wysokość zaś przypadającej z tego tytułu od pozwanego na rzecz powodów kwoty, zasądzona przez Sąd I instancji, nie budziła wątpliwości Sądu Odwoławczego, gdyż znajdowała ona swoje uzasadnienie w treści m.in. dokumentów załączonych przez powodów do pozwu, w tym faktur, rachunków i umów.

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny uznał, iż zaskarżone orzeczenie odpowiada prawu, zaś apelacja pozwanego, jako nie znajdująca uzasadnionych podstaw, po myśli art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono natomiast na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. stosownie do treści żądania powodów w tym zakresie, zawartego w odpowiedzi na apelację.

bp