

Sygn. I C 156/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Banaś
Protokolant:	Małgorzata Bugiel

po rozpoznaniu w dniu 16 października 2013 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z o. o. w C.

przeciwko E. G. i S. G.

o zapłatę

- zasądza od pozwanych E. G. i S. G. solidarnie na rzecz powoda (...) Spółki z o.o. w C. kwotę 345.000 zł (słownie: trzysta czterdzieści pięć tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty;
- zasądza od pozwanych E. G. i S. G. solidarnie na rzecz powoda (...) Spółki z o.o. w C. kwotę 26.090 zł (słownie: dwadzieścia sześć tysięcy dziewięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
- nakazuje ściągnąć od pozwanych E. G. i S. G. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w S. kwotę 2.651,21 zł (słownie: dwa tysiące sześćset pięćdziesiąt jeden złotych 21/100) tytułem zwrotu kosztów sądowych związanych z opinią biegłego.

Na oryginale właściwy podpis

Sygn. akt IC 156 /12

## UZASADNIENIE

Powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w C. w pozwie wniesionym w dniu 30 kwietnia 2012r. do Sądu Okręgowego w S. domagał się zasądzenia od pozwanych solidarnie kwoty 345.000 zł. Roszczenie zwrotu wskazanej kwoty powód wywodził z faktu skutecznego odstąpienia od umowy sprzedaży nieruchomości w ramach rękojmi za wady rzeczy.

Pozwani E. G. i S. G. w odpowiedzi na pozew wniesli o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu swojego stanowiska odnosząc się merytorycznie do zarzutów podnoszonych przez powoda w pozwie, pozwani wywodzili, iż kwestionują zasadność twierdzeń powoda o wadach występujących w sprzedanej nieruchomości budynkowej, a nawet gdyby niektóre fragmenty budowy należało poczytać za wady, to powód wiedział o nich w chwili zawarcia umowy. Nadto

pozwani podnieśli zarzut naruszenia przez powoda art. 563 § 1 k.c, którego konsekwencją jest niemożność skorzystania z ewentualnych uprawnień z tytułu rękojmi.

Obie strony wnosily o zasądzenie od strony przeciwnej na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

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

W dniu 6 sierpnia 2009r. pomiędzy powodem spółką z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą (...) w C. w imieniu której działał prezes zarządu K. J. a pozwanymi S. i E. małżonkami G. doszło do zawarcia umowy sprzedaży zabudowanej nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działki numer (...) i obszarze 0,1618 ha położonej w miejscowości P. 4b w obrębie K. w gminie C. w województwie (...), dla której Sąd Rejonowy w C. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Nieruchomość została zakupiona w celu zapewnienia mieszkania służbowego dla każdorazowego prezesa zarządu powodowej spółki. Powód zapłacił pozwanym za przedmiotową nieruchomość kwotę 345.000,00 zł, a pozwani wydali zabudowaną nieruchomość powodowi. Zawarcie umowy poprzedzała umowa przedwstępna zawarta w dniu 28 maja 2008r.

Bezsporne, nadto umowa przedwstępna k.62, akt notarialny z dnia 6.08.2009r. Repertorium A numer (...) k.13-17.

W pierwszym roku użytkowania powód odnotował stosunkowo duże zużycie opału dla potrzeb ogrzania domu, pojawiły się też plamy na ścianach. Po kolejnym sezonie grzewczym stwierdzono dalsze niepokojące sygnały w postaci kolejnych plam na ścianach oraz zdecydowanie większym jak na kubaturę, wiek budynku oraz materiały rzekomo wykorzystane do budowy domu, zużycie opału oraz wynikające z tego trudności z odpowiednim dograniem powierzchni mieszkalnej. Pozwani zapewniali przedstawiciele powoda, iż tego rodzaju problemy są normalnym zjawiskiem związanym z użytkowaniem domu i mają charakter przejściowy.

Pismem z dnia 17 sierpnia 2011r. powód zawiadomił pozwanych o stwierdzonych wadach w zakupionym budynku i wezwał do obniżenia ceny określonej w umowie sprzedaży o kwotę, która pokryje koszty prac niezbędnych do przywrócenia budynku do stanu zgodnego z umową sprzedaży. W odpowiedzi na powyższe pozwani zakwestionowali zasadność żądań powoda, wskazując dodatkowo w uzasadnieniu swojego stanowiska, iż przed sprzedażą dom był kilkakrotnie wnikliwie oglądany przez przedstawiciele Spółki i jego stan oraz urządzenie nie budziło zastrzeżeń.

Dowód; korespondencja pomiędzy stronami k. 46-47.

Ze względu na znaczną i utrzymującą się uciążliwość w korzystaniu z domu, powód dla potwierdzenia swojego przekonania o istnieniu wad lub temu zaprzeczania zlecił biegłemu rzeczoznawcy budowlanemu wykonanie opinii technicznej, której celem była ocena, czy dom został zbudowany zgodnie z projektem, przy użyciu wskazanych materiałów i czy został wykonany z należytą starannością.

Z treści opinii sporządzonej w dniu 19 października 2011r. powód powziął wiedzę o rodzaju i charakterze odstępstw jakie nastąpiły przy budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w stosunku do projektu budowlanego wielobranżowego. Opisane w treści opinii wady wskazywały, że budynek nie spełnia wymogów, jakie zostały określone i wyznaczone w opracowanej i zatwierdzonej do realizacji dokumentacji technicznej, co stwarza zagrożenie braku możliwości zachowania odpowiedniej temperatury w sezonach zimowych, skraplanie pary wodnej i powstawanie zagrzybienia na niedocieplonych elementach. W konsekwencji przekłada się to do znacznego wzrostu kosztu ogrzewania, konieczności szybszych i kosztowniejszych remontów a tym samym skrócenia żywotności budynku. Opinia została dostarczona powodowi w dniu 23 października 2011r.

Dowód; Opinia techniczna wykonana przez A. G. k.20-28.

Po uzyskaniu opinii powód pismem z dnia 16 listopada 2011r. złożył stronie pozwanej oświadczenie o skorzystaniu z uprawnień z tytułu rękojmi sprzedaży rzeczy wobec uznania, iż doszło do sprzedaży rzeczy obciążonej wadami

fizycznymi i odstąpieniu od zawartej umowy, wskazując w treści pisma wszystkie stwierdzone istotne wady które legły podstaw jego decyzji, a o których istnieniu pozwani jako sprzedający nie poinformowali powoda jako kupującego.

Dowód; oświadczenie o odstąpieniu od umowy k. 30

Z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa A. S. wynika, że budynek mieszkalny w P. 4b będący przedmiotem umowy sprzedaży zawartej pomiędzy stronami nie spełniał wymagań dotyczących izolacyjności cieplnej oraz wentylacji i nie powinien być zasiedlony. Generalnym odstępstwem było wykonanie ścian zewnętrznych wykusza w jadalni oraz stropu nad parterem, bez odpowiedniej izolacji termicznej. Kolejnym odstępstwem w stosunku do przepisów wynikających z prawa budowlanego, jak i projektu budowlanego było zamontowanie części okien z wkładami szybowymi o gorszym od pozostałych współczynniku przenikania ciepła. W efekcie wystąpiły większe koszty ogrzewania budynku. Wadliwa wentylacja pomieszczeń spowodowana została mniejszą od projektowanej ilością przewodów wentylacyjnych. Odstępstwa te miały wpływ na użyteczność budynku.

Dowód; opinia i wysłuchanie biegłego k. 201-218, 262-265 i k. 296.

### **Sąd zważył co następuje;**

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Umowa sprzedaży jest umowa wzajemną, a strony, składając oświadczenia ją statuujące, czynią to w oparciu o wyobrażenia o wartości swoich wzajemnych świadczeń. Przedmiot świadczenia kupującego wyrażony w znakach pieniężnych, jest kategorią obiektywną, bo interes sprzedawcy zostanie zaspokojony wtedy, gdy otrzyma on umówioną sumę pieniędzy. Inna jest natomiast sytuacja kupującego, który jest zainteresowany w otrzymaniu tego czego spodziewał się otrzymać, wdając się w umowę sprzedaży. Jeżeli zatem przedmiot świadczenia sprzedawcy nie odpowiada wyobrażeniom kupującego, dlatego iż jest on wadliwy, to zakłócona zostaje równowaga świadczeń.

W razie ujawnienia się wady przedmiotu sprzedanego, sprzedawca staje się odpowiedzialny wobec kupującego za istnienie wady. Ustawowa odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady sprzedanej rzeczy ma charakter absolutny, tzn. sprzedawca nie może się z niej zwolnić, obciąża go ona niezależnie od tego, czy to on spowodował wadliwość rzeczy, czy ponosi w tym zakresie jakąkolwiek winę, a nawet – czy w ogóle wiedział lub mógł wiedzieć o tym, że sprzedawana rzecz jest wadliwa. Ś. mówiąc, wystarczającą przesłanką faktyczną tego rodzaju odpowiedzialności, która powstaje już po wykonaniu świadczenia z umowy przez sprzedawcę, jest ustalenie, że wydana i odebrana przez kupującego rzecz wykazuje cechy kwalifikujące ją w danym stosunku prawnym jako rzecz wadliwą.

Wada fizyczna może polegać na braku takiej cechy rzeczy, która wywołuje przykładowo, zmniejszenie wartości lub użyteczności rzeczy ze względu na cel oznaczony w umowie, względnie umniejszenie wartości rzeczy ze względu na cel wynikający z okoliczności, lub zmniejszenie wartości rzeczy ze względu na cel wynikający ze zwyczajnego przeznaczenia rzeczy, a także jeżeli rzecz nie ma właściwości o istnieniu których zapewniał drugą stronę sprzedawca. Zapewnienia te mogą być bądź wyraźnie wypowiedziane, bądź wyrażone za pomocą znaków, symboli, wynikać z okoliczności czy wreszcie w sposób dorozumiany, który może polegać na tym, że sprzedawca milcząco przytakuje wyrażanym przez kupującego oczekiwaniom wobec nabywanej rzeczy.

Przy ocenie, czy wskazany rodzaj wady wchodzi w grę, znaczenie ma przepis art. 354 k.c. zgodnie z którym zobowiązanie powinno być wykonane zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego.

Pierwszorzędne znaczenie przy udzielaniu odpowiedzi na pytanie, czy dana rzecz dotknięta jest wadą fizyczną powinna mieć okoliczność, czy rzecz ta jest użyteczna, biorąc pod uwagę jej przeznaczenie. Samo kryterium zgodności ze wzorcem normatywnym w żadnym razie nie może przesądzać o istnieniu bądź nie istnieniu wady. Przy ocenie wady fizycznej rzeczy, kryterium funkcjonalne, obejmujące użyteczność rzeczy i jej przeznaczenie zgodne z celem umowy sprzedaży, powinno być stosowane przed kryterium normatywno – technicznym (por. uchwała pewnego Składu

Izby Cywilnej i Administracyjnej Sądu Najwyższego z dnia 30 grudnia 1988 r., III CZP 48/88) W judykaturze przyjęto, że art. 556 § 1 k.c. nie daje podstaw do kwalifikowania wady fizycznej według kryterium „istotności” czy „poważnego charakteru” (por. wyrok SN z 10 lipca 2002 r. II CKN 111/01, wyrok SN z 13 maja 2003 r., V CKN 230/01). Rozgraniczenie pojęcia „wady istotne” i „wady nieistotne” może mieć miejsce w umowie pomiędzy stronami. Jeżeli strony w umowie pojęć tych nie określa, to przyjęć należy argumentację zgodnie z którą przy ocenie, czy mamy do czynienia z wadą istotną czy też nie musi być uwzględniany punkt widzenia kupującego, a nie kategorie „niezdadności do użytku” czy „bezwartościowości” rzeczy, a zatem przy umowie sprzedaży dochodzić powinny do głosu kryteria subiektywne kwalifikacji wady do granic zakreślonych przez art.5 k.c.

W okolicznościach niniejszej sprawy i w świetle zgromadzonego materiału dowodowego ocenionego zgodnie z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego nie może budzić wątpliwości, iż zamiarem powoda co akcentował przy wyborze oferty pozwanych było zakupienie nieruchomości nadającej się do natychmiastowego zamieszkania, bez konieczności ponoszenia dodatkowych nakładów na jej wykończenie czy remont. Dom jednorodzinny będący przedmiotem umowy transakcji stron tak pod względem funkcjonalnym jak i prawnym - w aspekcie prawa budowlanego - winien był zatem spełniać warunki do „normalnego użytku”.

Wobec sporu pomiędzy stronami co do spełnienia tego warunku, a tym samym skuteczności wykonania uprawnienia prawo kształtującego wobec kwestionowania przez stronę pozwaną zarzutów wskazanych w treści pisma powoda zawierającego oświadczenie o odstąpieniu od umowy Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność ustalenia czy nieruchomość budynkowa mieszkalna typu jednorodzinnej położona w miejscowości P. 4b w chwili sprzedaży posiadała wady zmniejszające jej wartość, a zwłaszcza użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia rzeczy. W ocenie biegłego sądowego kierując się kryteriami wynikającymi z prawa budowlanego, w tym przepisów szczegółowych dotyczących warunków, jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne w momencie przystąpienia do ich użytkowania, budynek mieszkalny w P. 4b w gminie C., nie spełniał wymagań dotyczących izolacyjności cieplnej oraz wentylacji i nie powinien być zasiedlony. Wadliwie wykonane zakotwienie murłat ułożonych na zwieńczeniu ścianek kolankowych poddasza, oraz zbyt duży rozstaw kotew spowodował, że część murłat obróciła się pod działaniem sił rozporu pochodzących z obciążenia dachu, powodując powstanie szczeliny między wieńcem a murłatą. Szerokość szczeliny przekraczała miejscami 1 cm. Kupując budynek mieszkalny powód nie mógł wiedzieć o braku izolacji cieplnej na ścianie zewnętrznej wykusza, jak również o gorszych parametrach termicznych części hermetycznych wkładów szybowych w oknach i drzwiach tarasowych. Bez wykonania pomiarów, nie mógł wiedzieć, że zostały zmienione długości ścian zewnętrznych, wymiary pomieszczeń oraz kubatura budynku. W ocenie biegłego budynek nie nadawał się do użytkowania przed zakończeniem wszystkich prac budowlanych przewidzianych projektem. Przede wszystkim należało uzupełnić docieplenie stropu nad parterem, wykonać dwa brakujące przewody wentylacyjne, zamontować nawiewniki w oknach i drzwiach tarasowych, wykonać instalację odgromową na dachu budynku. Niewątpliwie brak specjalistycznej wiedzy o za niskiej izolacyjności termicznej ścian wykusza, usprawiedliwia bierne zachowanie się powoda w tym przedmiocie. W świetle powyższych ustaleń biegły wyprowadził wniosek, iż budynek mieszkalny, który kupił powód posiada wady zmniejszające jego użyteczność. Część odstępstwa od rozwiązań przewidzianych w projekcie budowlanym: brak pełnego docieplenia stropu nad parterem, zbyt mała grubość izolacji cieplnej na ścianach zewnętrznych, brak nawiewników w oknach, brak komina murowanego do wentylacji kuchni z jadalnią, wskazuje na to, że budynek mieszkalny został wydany kupującemu w stanie niekompletnym. Pozwani nie podważyli skutecznie opinii biegłego.

Sąd w całości podzielił wydaną przez biegłego opinię, która charakteryzuje się dużą fachowością i jest wynikiem pełnej i dogłębnej analizy zgromadzonego materiału dowodowego. Przede wszystkim należy ocenić ją jako opinię wyjaśniającą kwestie wskazane w zleceniu. Jest ona logiczna i jednoznaczna, a co istotne wnioski w niej zawarte nie zostały skutecznie zakwestionowane przez strony procesu. Biegły tak w opinii pisemnej jak i ustnej odniósł się do wszelkich zarzutów strony pozwanej. Ponadto wskazać należy, iż przy jej opracowywaniu biegły wykorzystał fachową literaturę przedmiotu, co świadczy zdaniem Sądu o rzetelnym i profesjonalnym jej przygotowaniu. Zarzuty strony pozwanej do powyższej opinii w ocenie Sądu sprowadzały się jedynie do polemiki z wnioskami z niej płynącymi, opartej na subiektywnej ocenie materiału dowodowego. Opinia biegłego podlega, tak jak i inne dowody ocenie według art. 233

§ 1 k.p.c., lecz odróżniają ją szczególne kryteria oceny. Stanowią je zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Przedmiotem opinii biegłego nie jest przedstawienie faktów, lecz ich ocena na podstawie wiedzy fachowej (wiadomości specjalne). Nie podlega ona zatem weryfikacji jak dowód na stwierdzenie faktów na podstawie kryterium prawdy i fałszu. Zgodnie z art. 233§2 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego.

Zagadnienie czy Sąd powinien powoływać innych biegłych i wzbogacać materiał dowodowy o kolejne opinie, zostało wyjaśnione w wyroku SN z dnia 15.02.1974r., (...) 817/73 (nie publ.), zgodnie z którym do dowodu z opinii biegłego nie mogą mieć zastosowania wszystkie zasady prowadzenia dowodów, a w szczególności art. 217§1 k.p.c. Jeżeli więc sąd uzyskał od biegłych wiadomości specjalne niezbędne do merytorycznego i prawidłowego orzekania, to nie ma potrzeby żądania ponowienia lub uzupełnienia tego dowodu. Powołanie kolejnego biegłego jest uzasadnione wówczas tylko, gdy sporządzona przez dotychczasowego biegłego opinia jest niepełna, niezrozumiała, i nie udziela odpowiedzi na postawione w zleceniu pytanie. Jak podniesiono już we wcześniejszych uwagach, w przedmiotowej sprawie żadna z przytoczonych przesłanek nie zachodziła (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 4 sierpnia 1999 r., I PKN 20/99, z dnia 14 maja 1997 r., II UKN 108/97, wyrok z dnia 18 września 1997 r., II UKN 260/97, oraz wyrok z dnia 10 grudnia 1997 r., II UKN 391/97).

Tak jak zostało to już wskazane powyżej, odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej, oparta jest na zasadzie ryzyka i ma charakter „absolutny”. Brak wiedzy choćby nawet elementarnej co do wadliwości rzeczy, czy nawet podejrzeń w żaden sposób nie wpływają na wyłączenie odpowiedzialności czy nawet jej ograniczenie. Określona w art. 556 § 1kc odpowiedzialność sprzedawcy za wady fizyczne rzeczy sprzedanej odnosi się także do rzeczy używanych (por. uchwałę SN z dnia 21.03.1977r. (...)).

Stosownie do treści art. 560 § 1 kc kupującemu, z pewnymi zastrzeżeniami, w ramach rękojmi przysługują alternatywnie cztery uprawnienia. W wypadku ujawnienia się wad rzeczy sprzedanej kupującemu zawsze, niezależnie od tego, czy przedmiotem sprzedaży była rzecz oznaczona co do tożsamości czy co do gatunku przysługują dwa uprawnienia, uprawnienie do żądania obniżenia ceny oraz uprawnienie do odstąpienia od umowy. Dalsze uprawnienia kupującego zróżnicowane zostały w zależności od tego, czy przedmiotem sprzedaży jest rzecz oznaczona co do tożsamości czy też rzecz oznaczona do gatunku. W pierwszym wypadku kupującemu może przysługiwać, obok wyżej wskazanych, również uprawnienie do żądania usunięcia wad rzeczy. W przypadku rzeczy oznaczonych tylko co do gatunku kupującemu przysługiwać będzie uprawnienie do żądania wymiany rzeczy na wolną od wad. Wybór między powyższymi uprawnieniami przysługuje co do zasady kupującemu i po jego dokonaniu jest on nim związany. Prawo wyboru pomiędzy wymienionymi uprawnieniami jest prawem kształtującym.

Odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy nie zależy od poniesienia przez kupującego szkody, ale od wykazania, że wada spowodowała zmniejszenie wartości lub użyteczności rzeczy. Ciężar tego wykazania spoczywa na kupującym (art. 6 k.c.) i zdaniem Sądu powód temu obowiązкови sprostał. Dla zwolnienia sprzedawcy od odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady nie wystarczy, że kupujący mógł – przy dołożeniu należytej staranności – wadę zauważyć (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 26.01.1994r. I ACr 640/94). Brak było jednak podstaw do zarzucenia powodowi braku należytej ostrożności, przy zawieraniu umowy, o której mowa w art. 355 § 2 kc. Dla oceny wad fizycznych rzeczy podstawowe znaczenie mają względy funkcjonalne, czy to określone w umowie czy związane z wymaganiami normalnego użytku. Na kupującym nie ciąży żadne obowiązki badania rzeczy na okoliczność istnienia wady, poza zwykłymi obowiązkami związanymi z odbiorem rzeczy zgodnie z umową. Obowiązki te powód wypełnił dochowując należytej staranności przez sprawdzenie tytułu własności pozwanych do przedmiotowej nieruchomości, położenia, wyglądu i ogólnego stanu nieruchomości. Nie można było w ocenie Sądu wymagać by powód powoływał rzeczoznawców dla zweryfikowania zgodności dokumentacji projektowo-budowlanej z faktycznym stanem wykończenia budynku.

Z powyższych względów odstąpienie powoda od umowy sprzedaży z uwagi na charakter istniejących wad fizycznych rzeczy było uzasadnione. W myśl art. 560 § 2 k.c. w takiej sytuacji strony powinny zwrócić sobie nawzajem

otrzymane świadczenia. Pozwany mógłby zwolnić się od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, gdyby powód wiedział o stwierdzonych wadach w chwili zawarcia umowy. Pozwani nie przeprowadzili skutecznego dowodu wiedzy powoda na powyższe okoliczności.

Odnosząc się natomiast do zarzutu strony pozwanej, a dotyczącego niezachowania przez powoda terminów o jakich mowa w art. 563 kc, to stosownie do brzmienia przywołanego przepisu, kupujący powinien zawiadomić sprzedawcę o wadzie rzeczy w ciągu miesiąca od jej wykrycia, a gdy zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte, w ciągu miesiąca po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności, mógł wadę wykryć. Jeżeli sprzedaż dotyczyła osób prowadzących działalność gospodarczą kupujący ma zawsze obowiązek zbadać rzecz w czasie i w sposób przyjęty dla rzeczy danego rodzaju i zawiadomić niezwłocznie sprzedawcę o wadzie. Jeśli wada wyszła na jaw dopiero później – niezwłocznie po jej wykryciu. Nie ulega zatem wątpliwości, że realizacja roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne jest uzależniona od wykazania (udowodnienia) istnienia wady i zachowania przez kupującego aktów staranności (pilności), a to pod rygorem utraty uprawnień.

W ocenie Sądu powód sprostował nałożonym na niego przepisami prawa wyżej wymienionym obowiązkom. Jak podkreślono to już we wcześniejszej części zważeń nie sposób powodowi zarzucić braku staranności przy zbadaniu rzeczy. Jednak prawna możliwość realizacji przez kupującego jego uprawnień wynikających z rękojmi uzależniona jest także od zawiadomienia sprzedawcy o wykrytej wadzie w określonym terminie.

Instytucja rękojmi za wady rzeczy sprzedanej uległa na przestrzeni lat ewolucji w kierunku ochrony kupującego. W szczególności, w znacznym stopniu charakter taki miała zmiana przepisów kodeksu cywilnego o rękojmi za wady, dokonana ustawą z dnia 23 sierpnia 1996 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. 1996 r. Nr 114 poz. 542). Jedną z wprowadzonych wówczas zmian jest przyznanie kupującemu możliwości wykonania uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji jakości, podczas gdy poprzednio kupujący, który otrzymał gwarancję, mógł wykonać uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy dopiero wtedy, gdy sprzedawca we właściwym czasie nie uczyni zadość obowiązkowi wynikającemu z gwarancji (art. 579 kc). Zmiana ta, wprowadzona w interesie kupującego, nie może oznaczać pogorszenia jego położenia przy wykonywaniu uprawnień z tytułu rękojmi, w sytuacji, w której pozostawał on w przekonaniu usprawiedliwionym okolicznościami, że wykryta przezeń wada może zostać usunięta w drodze skorzystania przez niego z uprawnień wynikającego z udzielonej mu gwarancji. Należy to mieć na względzie przy stosowaniu art. 563 kc i wykładni użytego w nim pojęcia „wykrycia wady”.

Z ustaleń stanowiących podstawę wyroku wynika, że powód pierwsze nieprawidłowości związane z użytkowaniem budynku stwierdził po roku zamieszkiwania. Początkowo był przekonany, iż zauważalne niedogodności w postaci zawilgocenia pomieszczeń czy wzmożonych kosztów ogrzania domu są normalnym zjawiskiem. Dopiero nawarstwiający się z kolejnym rokiem tożsame problemy skłoniły go do zasięgnięcia opinii biegłego rzeczoznawcy. Ponieważ art. 563 kc dotyczy realizacji uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy sprzedanej, należy przyjąć, że wykryciem wady w rozumieniu tego przepisu jest stwierdzenie przez kupującego takiej okoliczności świadczącej o wadzie rzeczy (art. 556 § 1 kc), która uzasadnia skorzystanie z tych uprawnień. Wbrew stanowisku wyrażonemu przez pozwanych w przypadku powoda miało to miejsce dopiero po zapoznaniu się przez niego z ekspertyzą wydaną w dniu 19 października 2011r. r. Jak przyjął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 lutego 1967 r. I CR 521/66 (OSNCP 1967/9 poz. 164), wykrycie wady rzeczy, której konstrukcja i właściwości nie są znane użytkownikowi nie posiadającemu wiadomości specjalnych, następuje - w rozumieniu art. 324 kz, stanowiącego odpowiednik art. 563 kc - wtedy, kiedy kupujący definitywnie przekonał się, że nabyta rzecz nie nadaje się do użytku zgodnie z jej przeznaczeniem.

Pismem z dnia 16 listopada 2011r. powód złożył stronie pozwanej oświadczenie o skorzystaniu z uprawnień z tytułu rękojmi za wady sprzedaży rzeczy ruchomej, i odstąpił od umowy. Tym samym stwierdzić należy iż dochował nałożonego na niego przez przepisy prawa terminu do zawiadomienia sprzedawcy o wadzie.

W podstawie faktycznej powództwa mieściło się twierdzenie powoda o tym, że skutecznie odstąpił od umowy skutkiem czego doszło do zniesienia ex tunc stosunku prawnego łączącego strony. Konsekwencją takiego stanu rzeczy był obowiązek zwrotu przez pozwanych spełnionego przez powoda świadczenia w postaci zapłaconej ceny. Przepis art. 563

§ 1 kc nie może być rozumiany jako przepis nakładający na kupującego obowiązek - pod rygorem utraty uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy – informowania o każdej nawet najdrobniejszej wadzie, a także o wadzie, która według uzasadnionego w danych okolicznościach przekonania kupującego może być usunięta w drodze naprawy, w ramach udzielonej gwarancji jakości.

Z tych względów Sąd uznając zasadność wywiedzionego powództwa zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 345.000. złotych z ustawowymi odsetkami od dnia następnego po upływie terminu do spełnienia świadczenia określonego w przedsądowym wezwaniu z dnia 16 listopada 2011r.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art.98 i 108 kpc.

Koszty procesu powoda w niniejszej sprawie wyniosły łącznie 26.090zł, w tym 7217zł wynagrodzenie pełnomocnika w jednokrotnej stawce, 17.250zł opłata od pozwu, koszty opinii biegłego uiszczone w wysokości 1623zł. Faktyczny koszt sporządzenia przez biegłego opinii wyniósł 4.274,21 zł wobec czego Sąd nakazał ściągnąć solidarnie od pozwanych pozostałą z tego tytułu kwotę pokrytą tymczasowo ze środków Skarbu Państwa.

Na oryginale właściwy podpis