

Sygnatura akt XII C 709/17

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 marca 2019 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Hanna Flisikowska

Protokolant: st. sek. sąd. Anna Krzemińska

po rozpoznaniu w dniu 26 lutego 2019 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. N., A. N.**

przeciwko **K. M. (1), K. M. (2)**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwotę **415.138,09 zł (czterysta piętnaście tysięcy sto trzydzieści osiem złotych i dziewięć groszy)** wraz z:

- ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty **50.000 zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych)** od dnia 14 października 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 1 marca 2017 roku;
- ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty **365.138,09 zł (trzysta sześćdziesiąt pięć tysięcy sto trzydzieści osiem złotych i dziewięć groszy)** od dnia 1 marca 2017 roku do dnia zapłaty;

2. kosztami procesu obciąża solidarnie w całości pozwanych, przy czym szczegółowe wyliczenie tych kosztów pozostawia referendarzowi sądowemu.

SSO Hanna Flisikowska

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 4 grudnia 2014 roku wniesionym do Sądu Rejonowego w G. powodowie M. N. i A. N. wniesli o zasądzenie od pozwanych K. M. (1) oraz K. M. (2) na ich rzecz kwoty 50.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za zwłokę liczonymi od dnia 14 października 2014 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania (w tym kosztów zastępstwa adwokackiego) według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu pełnomocnik powodów wskazał, że w dniu 27 sierpnia 2012 roku powodowie na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej nabyli od pozwanych, działających na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości położoną w miejscowości D. oznaczoną jako działka gruntu 34/11, symbol B, zabudowaną budynkiem jednorodzinny. Wskazał, że podstawę faktyczną dochodzonego roszczenia stanowią wady fizyczne w zakupionej nieruchomości, które uwidoczniły się w okresie użytkowania nieruchomości przez powodów, wpływają na jej użyteczność, estetykę, a także

koszty funkcjonowania nieruchomości. Pełnomocnik dodał, że zgłaszane na bieżąco pozwanym uchybienia spotkały się bądź to z brakiem reakcji bądź też nieudolnymi próbami usunięcia wad. Pomocnik powodów zastrzegł nadto, że gdyby okazało się, że wady mają charakter nieusuwalnych powodowie rozważą możliwość odstąpienia od umowy sprzedaży i zmodyfikowania żądania pozwu (k.1-4).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 13 stycznia 2015 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt I Nc (...) Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego w G. orzekł zgodnie z żądaniem pozwu (k.17).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 16 czerwca 2015 roku pozwani zaskarżyli powyższy nakaz w całości oraz wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o obciążenie powodów kosztami postępowania.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwani zaprzeczyli ażeby przedmiotowa nieruchomość posiadała wady, za które ponoszą oni odpowiedzialność. Wskazali nadto, że ewentualne istnienie wad nie uzasadnia żądania powodów w kwocie wskazanej w pozwie. Pozwani dodali, że powodowie znali stan rzeczy sprzedanej, jej jakość i wartość, które akceptowali. Wskazali, że powodowie nie zawiadomili ich o ewentualnych wadach, a zatem tracili uprawnienia z tytułu rękojmi za ewentualne wady fizyczne rzeczy (k.31-33).

W piśmie z dnia 7 lutego 2017 roku pełnomocnik powodów zmienił pierwotne żądanie pozwu wnosząc o zasądzenie solidarne od pozwanych na rzecz powodów kwoty 415.138,09 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia zapłaty tytułem zwrotu ceny oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych (k.175-177).

Postanowieniem z dnia 14 lutego 2017 roku, sygn. akt I C (...) Sąd Rejonowy w G. uznał się niewłaściwym i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w P., Wydział I Cywilny jako właściwemu rzeczowo i miejscowo (k. 193).

Po ostatecznym sprecyzowaniu stanowisk procesowych, pełnomocnik powodów wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kwoty 415.138,09 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 50.000 zł od dnia 14 października do dnia 1 marca 2017 roku oraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 365.138,09 zł od dnia 1 marca 2017 roku do dnia zapłaty tytułem zwrotu ceny po odstąpieniu powodów od umowy sprzedaży nieruchomości oraz o zasądzenie solidarnie na rzecz powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa według norm przepisanych. Z kolei strona pozwana ostatecznie wniosła o umożliwienie pozwanym pokrycia kosztów naprawy przez dowolnie wybraną przez powodów firmę do kwoty przedstawionej w opinii biegłego W. D., tj. do kwoty 71.963 zł. (k.538).

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

W dniu 27 sierpnia 2012 roku powodowie M. N. i A. N. zawarli z pozwanymi K. M. (1) i K. M. (2) w formie aktu notarialnego, numer Repertorium A (...), umowę sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości D. o obszarze 0.0583 ha, dla której Wydział Ksiąg wieczystych Sądu Rejonowego w G. prowadzi księgę wieczystą kw nr (...), będącej własnością pozwanych na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej. Na mocy tej umowy pozwany K. M. (2) działający w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz pozwanej K. M. (1) sprzedał powodom ww. nieruchomość. Powodowie nabyli przedmiotową nieruchomość ze środków pochodzących z majątku wspólnego. Cenę przedmiotu umowy stronu ustaliły na kwotę 415.138,09 zł brutto. W § 1 umowy pozwany K. M. (2) oświadczył, że czynności związane umową dokonuje w związku prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą.

Przedmiotowa nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w budowie bliźniaczej, niepodpiwniczonym, jednokondygnacyjnym z poddaszem użytkowym

**Dowód :** akt notarialny z dnia 27 sierpnia 2012 r., numer Repertorium A (...) (k.8-11); zeznania powoda (k.55-56, 441), zeznania powódki (k.441); opinia biegłego sądowego W. D. (k.78 -125)

Decyzją nr (...) z dnia 23 maja 2012 roku Starosta (...) po rozpatrzeniu wniosku pozwanych z dnia 18 maja 2012 roku o pozwolenie na budowę ww. nieruchomości zatwierdził projekt budowlany oraz udzielił pozwany powalenia na budowę przedmiotowej nieruchomości. Pozwany uzyskał również dokument potwierdzający odbiór przedmiotowego budynku do użytkowania przez Inspektora Nadzoru B., który okazał powodowi przed ich wprowadzeniem się do nieruchomości. Strony przedmiotowej umowy przed wprowadzeniem się do nieruchomości nie sporządziły protokołu zdawczo – odbiorczego.

**Dowód:** zeznania powoda (k.55-57,441), częściowo zeznania pozwanego (k.55-57, 441),wniosek o pozwolenie na budowę (k.165); decyzja nr (...) z dnia 23 maja 2012 r. (k.166); dokument –„adaptacja projektu domu jednorodzinnego(...)”(k.167);akt notarialny z dnia 27 sierpnia 2012 r., numer Repertorium A (...) (k.8-11)

Zawierając ww. umowę sprzedaży nieruchomości, przedmiotowa nieruchomość była już wybudowana i gotowa do zamieszkania. Powodowie zawarli z pozwanym K. M. (2) w ramach prowadzonej przez niego działalności gospodarczej również dodatkową umowę o dodatkowe prace wykończeniowe. Z czasem powodowie wypowiedzieli pozwanym ww. umowę o dodatkowe prace wykończeniowe, gdyż nie byli zadowoleni z poziomu wykończenia budynku.

Przed wprowadzeniem powodów do przedmiotowej nieruchomości, pozwany K. M. (2) przedstawił powodowi protokół badań – sprawdzeń przewodów kominowych, z którego wynikało, że przewody kominowe podbudowane zostały zgodnie z projektem oraz dziennik budowy potwierdzający, że nieruchomość została wykonana zgodnie ze sztuką budowlaną, projektem budowlanym, warunkami pozwolenia na budowę i obowiązującymi przepisami.

**Dowód:** zeznania powoda (k.55-57,441), zeznania powódki (k.441); częściowo zeznania pozwanego (k.55-57,441), protokół (...) z dnia 20 lipca 2012 roku (k.181-182), dziennik budowy nr (...) wydany w dniu 15 czerwca 2012 roku (k.183-189)

Przedmiotowa nieruchomość została wydana powodowi we wrześniu 2012 roku. Z czasem powodowie zaczęli zauważać, że nieruchomość ma różne wady. Powodowie na krótko po wprowadzeniu do przedmiotowej nieruchomości, tj. jesienią 2012 roku kontaktowali się z pozwanym K. M. (2) telefonicznie oraz mailowo wskazując, że dom ma wady. Pozwany przejeżdżał również do nieruchomości pozwanych celem obejrzenia powstałych wad, kiedy to powodowie wskazywali mu między innymi pęknięcia na ścianach budynku oraz wady związane z wentylacją kominkową. Początkowo pozwany K. M. (2) próbował zająć się niektórymi zgłaszanymi mu przez powodów wadami nieruchomości i w tym celu kierował odpowiedni zespół do ich napraw. Większość wad nie została jednak usunięta albo była usuwana nieprawidłowo. Podobne wady zaczęły pojawiać się w drugiej części „bliźniaka” zamieszkiwanej przez sąsiadów powodów E. C. (1) i P. C..

**Dowód:** zeznania powoda (k.55-56; 441); zeznania powódki (k.441); częściowo zeznania pozwanego (k.56-5, 441); zeznania świadka E. C. (1) (k.299); zeznania świadka P. C. (k. 299); zeznania świadka A. K. (1) (k.299); zeznania świadka B. K. (k.299);

W piśmie z dnia 2 września 2014 roku, zatytułowanym „przedsądowe wezwanie do zapłaty” działający w imieniu i na rzecz powodów pełnomocnik wezwał pozwanych do zapłaty w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania kwoty 60.000 złotych wynikających z różnicy pomiędzy kwotą uiszczoną przez powodów tytułem ceny określonej w ww. przedmiotowej umowie sprzedaży nieruchomości, a kwotą odpowiadającą wartości nieruchomości w wyniku obniżenia ceny w związku z jej wadami fizycznymi. W piśmie pełnomocnik wskazał, że po wydaniu przedmiotowej nieruchomości ujawniły się w niej następujące wady :

- nienależyte wykonanie (m.in. brak szczelności) ocieplenia budynku – skutkujące przemarzaniem ścian budynku oraz trudnościami w zachowaniu właściwej temperatury pomieszczeń, a także występowaniem tzw. mostów

termicznych oraz przedostawaniem się do wnętrza budynku gryzoni przechodzących przez rzekomo ocieplone ściany;

- pękanie oraz obsuwanie się ścian;
- osadzanie się posadzki;
- błędne wyprofilowanie posadzki balkonu, niewłaściwe osadzenie drzwi balkonowych skutkujące wlewanie się wody z powierzchni balkonu do wnętrza budynku;
- zapadanie się oraz tzw. „klawiszowanie” kostki brukowej;
- wadliwy system wentylacji oraz ogrzewania;
- wadliwy system wentylacji w kuchni;
- brak tzw. wyczystki w przewodach kominowych;
- pękanie glazury ułożonej w pomieszczeniach znajdujących się obrębie nieruchomości;
- wadliwe osadzenie okien oraz rolet, skutkujące ich nieszczelnością i problemami w użytkowaniu;

Pozwani odebrali powyższe wezwanie.

**Dowód:** pismo pełnomocnika powodów z dnia 2 września 2014 roku (k.13-15); częściowo zeznania pozwanego (k.56-57, 441).

Na wniosek powodów, w dniu 25 lipca 2016 roku w przedmiotowej nieruchomości przeprowadzono kontrolę obiektu budowlanego przez Inspektora Nadzoru B. w G.. W wyniku przeprowadzonych kontroli stwierdzono, że przedmiotowa nieruchomość stwarza zagrożenie dla bezpieczeństwa dla ludzi i mienia z uwagi na niezgodne wykonanie stropu z projektem budowlanym.

**Dowód:** protokół (...) z dnia 25 lipca 2016 roku (k.189-191); zeznania powoda (k.55-56, 441); zeznania powódki (k.441)

Decyzją z dnia 8 sierpnia 2016 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru B.

w G. nakazał powodom w przedmiotowej nieruchomości podstemplować strop minimum trzema stemplami drewnianymi o średnicy minimum 10 cm w miejscu największego ugięcia stropu i stemple te odpowiednio zaklinować i w salonie pod stemplami umieścić podwalinę o tarcicy iglastej o grubości minimum 50 mm i szerokości minimum 16 cm, przy czym prace te wykonać pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane i aktualną przynależność do izby budownictwa. Decyzją zakazano powodom również użytkować kominka znajdującego się w salonie. Wskazano, że prace te należy wykonać niezwłocznie, a ze względu na zagrożenie zdrowia lub życia ludzi, zgodnie z art. 108 ust. 1 kodeksu postępowania administracyjnego, ww. decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności. W uzasadnieniu decyzji wskazano, że przedmiotowa nieruchomość stwarza zagrożenie dla życia, mienia.

**Dowód:** decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru B. z dnia 8 sierpnia 2016 r (k.73-75); zeznania powoda (k.55-56,441); zeznania powódki (k.441)

Stan przedmiotowej nieruchomości jest zły. Wady budynku nie pozwalają na jego dalsze, bezpieczne i niezagrażające życiu i zdrowiu użytkowanie. Przedmiotowa nieruchomość została wybudowana na niezgodnie ze sztuką budowlaną. Na dzień 22 sierpnia 2016 roku nieruchomość powodów posiadała następujące wady techniczne :

- pęknięcia oraz zarysowania ścian na poddaszu;

- pęknięcia oraz zarysowania ścian na parterze;
- szczeliny pomiędzy posadzką płytek:
- w kuchni a cokołami ścian z płytek
- w łazience na parterze a ścianami
- szczeliny pomiędzy posadzką z paneli w pokoju dziennym na parterze a listwami przypodłogowymi;
- nieprawidłowy montaż 2 sztuk drzwi balkonowych;
- nierównomierne osiadanie kostki brukowej na tarasie oraz na podjeździe przez budynek oraz na podjeździe obok budynku;
- brak ciągłości izolacji termicznej ściany fundamentowej na odcinku 4,4 m;
- montaż kominka w pomieszczeniu bez kanału wentylacyjnego;
- montaż kuchenki gazowej i wentylacji mechanicznej w kuchni;
- odspojone płytki w łazience na poddaszu;
- pęknięcia spoin okładzin ścian z płytek w łazienkach na poddaszu i na parterze;
- pęknięcia ścian obudowy kominka;
- pęknięcia powłoki malarskiej ściany w pokoju na parterze;
- brak obróbki blacharskiej dachu garażu

Koszt usunięcia ww. wad technicznych przedmiotowej nieruchomości wynosi 71.000 zł

Wady w postaci :

- zabudowy 3- przewodowym blokiem kominowym wraz z wentylacją pomieszczeń węzłów sanitarnych i kuchni;
- zbyt niskiego kominu dymowego, wymagającego nadbudowy o min. 45 cm;
- zbyt niskiego kominu bloko – spalinowo – wentylacyjnego, wymagającego nadbudowy o min. 75 cm
- wady niespełniane przez oba kominki dotyczące wymogów bezpieczeństwa użytkowania i stosowania przepisów określających warunki zabudowy : wadliwy materiał elementów czopuchowych
- wykonanie ściany konstrukcyjnej wewnętrznej jednowarstwowej o grubości 25 cm, zamiast projektowanych dwóch niezależnych ścian przedzielonych szczeliną dylatacyjną
- niezgodność zabudowy stropu nad parterem z wymogami ustalonymi zatwierdzona i uzgodnioną dokumentacją projektową
- brak fundamentu pod blok kominkowy

występowały i były wadami widocznymi, dostrzegalnymi na etapie wznoszenia budynku i odbioru poszczególnych etapów prac budowlanych.

Wady w postaci rozwarstwień – szczelin powstałych na styku ścian murowanych konstrukcyjnych z podłogami, szczelin w ścianach parteru występującego nad stropem oraz rozwarstwienia ścian działowych piętra mogły ujawnić się w okresie późniejszym, po odbiorze poszczególnych etapów prac.

**Dowód :** opinia biegłego sądowego mgr inż. W. D. z dnia 22 sierpnia 2016 r. wraz z opinią uzupełniająca (k.79-125, k.160-162); uzupełniająca opinia biegłego mgr inż. W. D. z dnia 24 września 2018 r. (k.479-481); zeznania świadka E. C. (1) (k.299); zeznania świadka P. C. (k.299);

Oświadczeniem z dnia 27 stycznia 2017 roku, skierowanym do pozwanych powodowie na zasadach wynikających z art. 560 § 1 k.c odstąpili od ww. umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 27 sierpnia 2012 roku oraz wezwali pozwanych do zapłaty kwoty 415.138, 09 zł tytułem zwrotu ceny uiszczonej za ww. nieruchomość. Oświadczenie zostało doręczone pozwanym w dniu 31 stycznia 2017 roku.

**Dowód:** oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 27 sierpnia 2012 r. wraz z wezwaniem do zapłaty (k.178); zwrotne potwierdzenie odbioru (k.180)

Ze względu na stan techniczny nieruchomości oraz fakt, że zagraża on życiu oraz zdrowiu, powodowie wraz ze trojgiem dzieci byli zmuszeni wyprowadzić się z przedmiotowej nieruchomości.

**Dowód:** decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru B. z dnia 8 sierpnia 2016 r (k.73-75); zeznania powoda (k.55-56,441); zeznania powódki (k.441)

Pozwany K. M. (2) prowadzi działalność gospodarczą F.U.H. P (...) M. w ramach której zajmuje się prowadzeniem robót budowlanych związanych z wnoszeniem budynków mieszkalnych. Pozwany jest fachowcem w dziedzinie budownictwa i w latach 2015 -2016 ukończył studia podyplomowe w zakresie budownictwa. W ramach przedmiotowej umowy sprzedaży nieruchomości oraz związanych z nią pracami budowlanymi i wykończeniowymi pozwany K. M. (2) działał jako inwestor.

Pozwany zawiesił prowadzenie ww. działalności gospodarczej w dniu 1 stycznia 2017 roku. Obecnie pozwany K. M. (2) pracuje w firmie syna w branży turystycznej i z tego tytułu zarabia około 1.400 zł miesięcznie. Pozwany prowadzi również kursy w Cechu (...) dla instalatorów i z tego tytułu osiąga dodatkowy dochód w kwocie około 3.600 zł rocznie.

Pozwana K. M. (1) pracuje jako nauczycielka. Pozwani nie prowadzą wspólnego gospodarstwa domowego oraz mieszkają osobno.

**Dowód:** zeznania powoda (k.55, 56, 441), zeznania powódki (k.441); częściowo zeznania pozwanego (k.56-57,441), zeznania świadka P. C. (k.299); częściowo zeznania świadka W. H. (1) (k.395); akt notarialny z dnia 27 sierpnia 2012 r., numer Repertorium A (...) (k.8-11); odpis Z (...) (k.494);

Wobec pozwanego K. M. (2) Prokuratura Rejonowa w Gnieźnie wszczęła postępowanie przygotowawcze o popełnienie czynu zabronionego z art. 286 § 1 k.k., polegającego na tym, że w okresie od 16 sierpnia 2012 roku do 29 sierpnia 2016 roku działając w celu osiągnięcia korzyści majątkowej doprowadził P. C. oraz powoda A. N. do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w postaci pieniędzy w kwocie 299.000 zł poprzez wprowadzenie ich błąd co do jakości, zgodności ze sztuką budowlana, projektem oraz przepisami prawa budowlanego zakupionych przez nich nieruchomości, w tym przedmiotowej nieruchomości położonej miejscowości D..

**Dowód:** postanowienie o przedstawieniu zarzutów z dnia 21 czerwca 2018 roku (k.466), opinia biegłego sądowego N. S. wydana w postępowaniu przygotowawczym PR 2. Ds. 175.2016 (k.385 - 433)

Na skutek wad w innych budynkach wybudowanych przez pozwanych, powództwo przeciwko nim wytoczyli E. C. (1) oraz P. C.. Wady w nieruchomościach wybudowanych oraz następnie sprzedanych przez pozwanych zgłaszali również

A. K. (2) i B. K. oraz T. M. (1) i B. M., którzy zawarli z pozwanymi ugody dotyczące rozliczeń związanych ze startami jakie ponieśli na skutek wad ujawnionych w ich nieruchomościach.

**Dowód:** zeznania świadka E. C. (2) (k.299); zeznania świadka P. C. (k.299); zeznania świadka A. K. (2) (k.299), zeznania świadka B. K. (k.299); zeznania świadka T. M. (1) (k.299); zeznania świadka B. M. (k.299); protokół z rozprawy z dnia 6 listopada 2018 roku, sygn. akt XVIII C (...);

**Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie wyżej przytoczonych dowodów:**

Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadków **E. C. (1) oraz P. C. (k.299)**. W ocenie sądu zeznania świadków okazały się być spójne, logiczne oraz wzajemnie ze sobą korelowały.

Zeznania świadków **A. K. (2) oraz B. K. (k.299)** sąd uznał za wiarygodne, jednakże niemające większego znaczenia dla ustaleń stanu faktycznego oraz rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Świadkowie bowiem sami przyznali, że informacje które posiadają co do wad w nieruchomości oraz tego, że pozwani nie dokonali napraw pomimo ich wezwania przez powodów, zostały im jedynie przekazane przez powodów. Podobnie sąd ocenił zeznania świadków **T. M. (2) oraz B. (...) (k.299)**. Świadkowie byli bowiem tylko raz w domu powodów, a większość informacji które posiadali w zakresie zgłaszania przez powodów wad nieruchomości pozwanym pozyskali od powodów.

Zeznania świadka **W. H. (2) (k.345)** sąd uznał za wiarygodne jedynie w zakresie zgodnym z ustalonym w sprawie stanem faktycznym oraz pozostałym wiarygodnym materiałem dowodowym zgromadzonym w aktach sprawy. W szczególności sąd za niewiarygodne uznał zeznania świadka dotyczące tego, że nie wiedział on że pozwany K. M. (2) prowadzi działalność gospodarczą. Mając na względzie zasady doświadczenia życiowego oraz logiki, a także pozostały wiarygodny materiał dowodowy sąd uznał, że te zeznania świadka są niewiarygodne. Trudno bowiem przyjąć, że świadek nie wiedział o powyższej okoliczności skoro sam przyznał, że świadek już wcześniej współpracował z pozwanym. Musiał więc - chociażby po nazwie przedsiębiorstwa (...) - wydedukować, że jest ono prowadzone przez pozwanego. Nadto z protokołu z rozprawy w postępowaniu toczącym się w sprawie o sygn. akt XVIII C (...) świadek potwierdził, że zna się z pozwanym kilkanaście lat. Za niewiarygodne sąd uznał również zeznania świadka dotyczące tego, że budowa przedmiotowej nieruchomości mogła być wykonywana przez innego przedsiębiorcę, co stoi w sprzeczności z pozostałym wiarygodnym w sprawie materiałem dowodowym. Podkreślić przy tym należy, że w innej sprawie wytoczonej przeciwko pozwanym dotyczącej wad wybudowanego przez nich budynku, będących własnością świadków C. i jednocześnie stanowiącą drugą część nieruchomości, tj. drugą część „bliźniaka” (sygn. akt XVIII C (...)) świadek nie potwierdził faktu, że nieruchomość powodów mogłaby być wykonywana przez inną firmę zewnętrzną.

Za wiarygodne w całej ich rozciągłości sąd uznał zeznania **powodów**. W ocenie sądu zeznania strony powodowej były spójne, logiczne oraz znajdowały potwierdzenie w pozostałym wiarygodnym materiale dowodowym zgromadzonym w aktach sprawy, w szczególności dokumentach oraz wnioskach z opinii biegłego W. D..

Zeznania **pozwanego K. M. (2) (k.56-57, 441)** sąd uznał za wiarygodne jedynie w zakresie w jakim nie były one sprzeczne z pozostałym wiarygodnym materiałem dowodowym oraz ustalonym w sprawie stanem faktycznym. W szczególności za niewiarygodne sąd uznał zeznania pozwanego, w których wskazał on, że nie pamięta aby po rozwiązaniu umowy o prace dodatkowe otrzymał jakiegokolwiek zgłoszenia dotyczące wad w przedmiotowej nieruchomości. Powyższe stoi w sprzeczności zarówno z wiarygodnymi w tym zakresie zeznaniami powodów oraz świadków. Pozwany wiedział o wadach nieruchomości, o których był na bieżąco informowany, więc trudno przyjąć za wiarygodne zeznania, iż: „wszystkie wady byłby w stanie usunąć, gdyby o nich wiedział” (k.57). Wskazać przy tym należy na niespójność w twierdzeniach pozwanego, który wcześniej w swoich zeznania wielokrotnie podkreślał, że usuwał różne usterki zgłaszane mu przez powodów. Za nieprawdziwe sąd ocenił również zeznania pozwanego dotyczące tego, że nie jest on fachowcem i nie zna się na budownictwie. Wskazać bowiem należy, że pozwany nie tylko prowadzi działalność gospodarczą zajmującą się budownictwem domów mieszkalnych, ale również ukończył studia podyplomowe w zakresie budownictwa. Podkreślić przy tym należy, że

świadek W. H. (2) w innym postępowaniu toczącym w tut. Sądzie, pod sygnaturą akt XVIII C (...) przyznał, że pozwany ma wieloletnie doświadczenie w budownictwie.

Za w pełni przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy sąd uznał wszystkie wykonane **przez mgr inż. biegłego sądowego W. D. opinie w sprawie: tj. opinię z dnia 22 sierpnia 2016 roku (k.79-125) wraz z pisemną opinią uzupełniającą z dnia 30 listopada 2016 roku (k.160-162) oraz kolejną opinią uzupełniającą z dnia 24 września 2018 roku (k. 481), potwierdzoną zeznaniami biegłego na rozprawie w dniu 26 lutego 2019 roku.** Biegły sporządził swoje opinie w sposób fachowy, rzetelny i staranny. Opinie zostały wydane z wykorzystaniem wiedzy specjalistycznej, a wywody w nich zawarte zostały sformułowane w sposób spójny oraz logiczny. Wszystkie opinie w całości odpowiadały na pytanie zawarte w tezach dowodowych. Opinie nie zostały ostatecznie zakwestionowane przez strony, wobec czego sąd nie znalazł podstaw aby uczynić to z urzędu.

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił również na podstawie powołanych wyżej **dokumentów**. Sąd uznał zgromadzone w sprawie dokumenty za prawdziwe i autentyczne. Ich autentyczności oraz prawdziwości treści nie kwestionowała żadna ze stron postępowania, a i sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W niniejszej sprawie powodowie reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika początkowo domagali się zasądzenia solidarnie od pozwanych kwoty 50.000 zł tytułem obniżenia ceny nieruchomości położonej w miejscowości D., którą nabyli od pozwanych. Swoje roszczenie wiązali z wartością odpowiadającą wartością nakładów niezbędnych do poniesienia w celu usunięcia wad fizycznych przedmiotowej nieruchomości. W trakcie procesu strona powodowa rozszerzyła żądanie, domagając się ostatecznie zwrotu całości uiszczonej przez powodów ceny za przedmiotową nieruchomość w kwocie 415.138,09 zł. Rozszerzenie powództwa strona powodowa argumentowała faktem, że powodowie odstąpili od umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 27 sierpnia 2012 roku albowiem wady w budynku mają charakter istotnych, gdyż z decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru B. wynika, że stan budynku powoduje zagrożenie życia lub zdrowia ludzi (k.175-177).

W myśl art. 556 k.c sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę fizyczną lub prawną (rękojmia). W art. 556<sup>1</sup> k.c. ustawodawca wskazał, że wada fizyczna polega na niezgodności rzeczy sprzedanej z umową. W szczególności rzecz sprzedana jest niezgodna z umową, jeżeli: 1) nie ma właściwości, które rzecz tego rodzaju powinna mieć ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia; 2) nie ma właściwości, o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego, w tym przedstawiając próbkę lub wzór; 3) nie nadaje się do celu, o którym kupujący poinformował sprzedawcę przy zawarciu umowy, a sprzedawca nie zgłosił zastrzeżenia co do takiego jej przeznaczenia; 4) została kupującemu wydana w stanie niepełnym. W ramach uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne 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 nie uczynił zadość obowiązkowi wymiany rzeczy na wolną od wad lub usunięcia wady (art. 560 § 1 k.c). Z kolei kupujący nie może odstąpić od umowy, jeżeli wada jest nieistotna (art. 560 § 4 k.c)

W świetle zebranego i wiarygodnego w sprawie materiału dowodowego sąd stwierdził, że nieruchomość położona w miejscowości D. będąca przedmiotem umowy sprzedaży z dnia 27 sierpnia 2012 roku posiada wady fizyczne, za które odpowiadają pozwani. Z wykonanych w sprawie opinii biegłego mgr inż. W. D. wynika, że przedmiotowa nieruchomość posiada szereg wad technicznych, które nie pozwalają na dalsze, bezpiecznie użytkowanie budynku, który nadto został wybudowany niezgodnie ze sztuką budowlaną (k.124-125). Co istotne, podkreślić należy że w



trakcie trwającego już postępowania sądowego w niniejszej sprawie, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w G. nakazując powodom dokonać szeregu zmian w przedmiotowej nieruchomości stwierdził nadto, że sam budynek stanowi zagrożenie dla życia oraz mienia (k.74). W ocenie sądu powyższe już przesądza, że przedmiotowa nieruchomość ma wady fizyczne. Budynek sprzedany powodom nie pozwala bowiem na korzystanie z jego umówionego celu – tj. zamieszkiwania w nim albowiem stanowi jej zagrożeniu dla życia i zdrowia ludzkiego.

W świetle powyższego niewątpliwym dla sądu jest również to, że wady przedmiotowej nieruchomości są wadami istotnymi. W orzecznictwie oraz judykaturze przyjmuje się, że wadą istotną rzeczy jest taka wada, która nie pozwala na normalne użytkowanie danej rzeczy zgodnie z jej celem oraz przeznaczeniem. Wady fizyczne przedmiotowej nieruchomości – jak już wyżej wskazano – nie pozwalają powodom obecnie w niej zamieszkiwać, co stanowiło jej główne przeznaczenie. W konsekwencji, wady fizyczne przedmiotowej nieruchomości należało kategorycznie uznać za wady istotne.

Ostatecznie sprecyzowane żądanie powodów polegające na zwrocie całej uiszczonej przez nich ceny przedmiotowej nieruchomości znajduje swoją podstawę prawną w wyżej przytoczonym art. 560 § 1 k.c. Podkreślić przy tym należy, że wcześniej dochodzone przez powodów roszczenie tytułem obniżenia ceny nie niweczy możliwości zmiany tegoż żądania na inne roszczenia z rękojmi za wady fizyczne rzeczy. W orzecznictwie panuje bowiem jednolity pogląd, iż domaganie się przez kupującego, w okresie przed złożeniem oświadczenia o odstąpieniu od umowy, usunięcia wad nie unicestwia prawa do odstąpienia od umowy, tym bardziej gdy oświadczenie zostało złożone po upływie wcześniej wyznaczonego terminu do usunięcia wad, z jednoczesnym wskazaniem, że niedochowanie tego terminu spowoduje odstąpienie od umowy (art. 561 § 3 KC) [wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 4 lutego 2016 roku, sygn. akt I ACa 281/16]. Powodowie ostatecznie oświadczeniem z dnia 27 stycznia 2017 roku skutecznie odstąpili od umowy sprzedaży nieruchomości (k.118). Z materiału zgromadzonego w sprawie, tj. zwrotnych potwierdzeń odbioru wynika również, że pozwani odebrali powyższe oświadczenie (k.180). Z kolei w przedsądowym wezwaniu do zapłaty z dnia 2 września 2014 roku (k.13) strona powodowa poinformowała również pozwanych, że niedochowanie terminu do zapłaty tytułem obniżenia ceny spowoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego oraz możliwość odstąpienia powodów od przedmiotowej umowy sprzedaży nieruchomości (k.14). Podkreślić przy tym należy, że z ustalonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że powodowie wielokrotnie wzywali pozwanych do usunięcia zgłaszanych im wad nieruchomości, czego pozwani ostatecznie nie uczynili. W konsekwencji, mając na względzie powyższe uznać należało, że powodowie mieli prawo pomimo innego wcześniej dochodzonego przez nich roszczenia z tytułu rękojmi, ostatecznie zmienić je oraz odstąpić od przedmiotowej umowy nieruchomości.

Skuteczne odstąpienie od powodów od przedmiotowej umowy nieruchomości rodzi jedynie skutek obligacyjny i nie powoduje automatycznego przejścia prawa własności nieruchomości na pozwanych oraz zwrotu powodom uiszczonej przez nich kwoty tytułem ceny. Sąd w tym miejscu podkreśla, że tak jak oświadczenie odwołujące darowiznę nieruchomości z powodu rażącej niewdzięczności (art. 898 i 900 KC) nie powoduje przejścia własności nieruchomości z obdarowanego na darczyńcę, lecz stwarza jedynie obowiązek zwrotu przedmiotu odwołanej darowizny stosownie do przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (por. też I uchwały składu siedmiu sędziów SN z dnia 7 stycznia 1967 r. III CZP 32/66 - OSN 1968, z. 12, poz. 199, w zasadzie zaakceptowana przez doktrynę), tak też oświadczenie zbywcy nieruchomości o odstąpieniu od umowy jej zbycia (art. 491 § 1 KC) samo przez się nie wywołuje skutku w postaci przeniesienia własności nieruchomości z powrotem na zbywcę, lecz rodzi jedynie obowiązek nabywcy zwrotu nieruchomości według przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2003 r., III CZP 156/93).

W konsekwencji skutek złożenia skutecznego oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy sprzedaży zabudowanej nieruchomości ciąży na stronach umowy obowiązki mające charakter obligacyjny, które polegają na obowiązku zwrotu wzajemnie otrzymanych świadczeń (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2007 r. w sprawie II CSK 140/07, uchwała Sądu Najwyższego 7 sędziów z dnia 27 lutego 2003 r. w sprawie III CZP 80/02). Mając na względzie fakt, że w niniejszej sprawie pozwani pomimo otrzymania oświadczenia powodów o odstąpieniu od przedmiotowej umowy nieruchomości, nie podjęli żadnych kroków mających na celu zwrot otrzymanego od powodów świadczenia w postaci uiszczonej ceny za przedmiotową nieruchomość, zasadnym było dalsze podtrzymywanie tego żądania przez

powodów w toku niniejszego postępowania sądowego w sprawie. W konsekwencji sąd uznał, że skuteczne odstąpienie powodów od przedmiotowej umowy uzasadnia ich roszczenie o zwrot uiszczonej ceny w kwocie 415.138,09 zł.

Badając zasadność roszczeń z tytułu rękojmi, rzeczą sądu było zbadanie czy powodowie dochowali terminów warunkujących ich uwzględnienie. Podkreślić przy tym należy, że zastosowanie znajdują przepisy prawa materialnego obowiązujące w chwili wytoczenia powództwa, tj. z dnia 8 grudnia 2014 roku. Zgodnie z art. 568 § 1 k.c. (Dz.U. z 2014 r. poz. 121 t.j.) uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie roku, a gdy chodzi o wady budynku - po upływie lat trzech, licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana. § 2. Upływ powyższych terminów nie wyłącza wykonania uprawnień z tytułu rękojmi, jeżeli sprzedawca wadę podstępnie zataił. § 3. Zarzut z tytułu rękojmi może być podniesiony także po upływie powyższych terminów, jeżeli przed ich upływem kupujący zawiadomił sprzedawcę o wadzie.

W ocenie sądu w niniejszej sprawie, mając na względzie całokształt wiarygodnego materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy stwierdzić należy, że pozwany podstępnie zataił wady przedmiotowej nieruchomości. Po pierwsze wskazać bowiem należy, że pozwany – wbrew jego twierdzeniom, które sąd uznał za niewiarygodne – jest fachowcem, znającym się na budownictwie. Pozwany nie tylko od 1995 roku prowadził własną działalność gospodarczą zajmującą się robotami budowlanymi związanymi ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych, ale także dodatkowo ukończył studia podyplomowe

w zakresie dziedziny budownictwa. Nadto z przedłożonego przez stronę powodową protokołu rozprawy z dnia 6 listopada 2018 roku mającej miejsce w ramach innego toczącego się przed tutejszym Sądem postępowania sądowego przeciwko pozwanym, sygn. akt XVIII C (...) wynika, że pozwany – jak wskazał na to świadek W. H. (3) – powód miał „wieloletnie doświadczenie w budowie budynków mieszkalnych”. W ocenie sądu, mając na względzie zasady logiki oraz doświadczenia życiowego osoba posiadająca takie doświadczenie i wiedzę jak pozwany z łatwością mogła więc zauważyć wady w przedmiotowej nieruchomości. Istotnym jest również podkreślenie, że większość z tych wad zwłaszcza dla fachowców była wadami widocznymi i dostrzegalnymi już na etapie procesów budowlanych i wykończeniowych, co bezsprzecznie podkreślił biegły W. D. w opinii z dnia 24 września 2018 roku (k.479-481). Abstrahując od powyższego, sąd wskazuje, że wobec pozwanego K. M. (2), w związku ze sprzedażą niniejszej nieruchomości powodom, toczy się postępowanie karne. Pozwany jest podejrzany o popełnienie przestępstwa oszustwa na niekorzyść powoda A. N., poprzez wprowadzenie go w błąd co do jakości oraz zgodności przedmiotowej nieruchomości ze sztuką budowlaną, projektem budowlanym oraz przepisami prawa budowlanego (k.466). Przedmiotem tego postępowania jest w szczególności zbadanie czy dokumenty, między innymi w postaci dziennika budowy nie poświadczały nieprawdy

w zakresie zgodności wybudowania tejże nieruchomości ze sztuką budowlaną oraz przepisami budowlanymi. Co prawda powyższe postępowanie karne nie zostało jeszcze zakończone, jednakże okoliczność ta dodatkowo wzmacnia zasadność uznania przez sąd, że wady przedmiotowej nieruchomości zostały zatajone przez pozwanego K. M. (2) podstępnie.

Marginalnie sąd wskazuje, że wady fizyczne przedmiotowej nieruchomości zostały stwierdzone przez powodów, na krótko po ich wprowadzeniu, tj. jesienią 2012 roku. Powodowie informowali pozwanego K. M. (2) o wadach nieruchomości ustnie oraz telefonicznie, co potwierdzają wiarygodne zeznania powodów oraz świadków. Również i sam pozwany podczas swoich zeznań (k.56-57) przyznał, że przystępował do napraw wad, jednakże nieskutecznie. Wobec powyższego, powodowie pismem z dnia 2 września 2014 roku wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 60.000 zł tytułem obniżenia ceny. Powyższe wskazuje na to, że po dostrzeżeniu wad w nieruchomości powodowie niezwłocznie informowali pozwanego o nich, jednocześnie domagając się ich napraw, a następnie wskutek nieskutecznych napraw niezwłocznie zrealizowali swoje kolejne roszczenie poprzez złożenie oświadczenia o obniżeniu ceny. W ocenie sądu powodowie więc dochowali wszystkich ustawowych termin warunkujących realizację uprawnień z rękojmi, o których mowa w art. 568 § 1 k.c. (Dz.U. z 2014 r. poz. 121 t.j.)

Wątpliwości może budzić dochowanie terminu w zakresie odstąpienia powodów od umowy, o którym mowa w art. 568 § 1 k.c., tj. głośnie o upływie trzyletniego terminu z tytułu rękojmi od momentu wydania nieruchomości. Wskazać bowiem należy, że przedmiotowa nieruchomość została wydana powodom we wrześniu 2012 roku, a oświadczenie o

odstąpieniu od umowy zostało doręczone pozwanym w dniu 31 stycznia 2017 roku. Powyższe wskazuje na to, że termin do zachowania prawa odstąpienia od nieruchomości w warunkach przepisu art. 561 §1 k.c. obowiązującego w chwili wytoczenia powództwa został przekroczony. W niniejszej sprawie zachodzi jednakże sytuacja wyjątkowa albowiem dopiero w trakcie toczącego się już postępowania sądowego powodowie powzięli informacje, że nieruchomość w której zamieszkują stwarza zagrożenie życia, co zmusiło ich do jej opuszczenia oraz wyprowadzenia się wraz z małoletnimi dziećmi. W trakcie postępowania sądowego bowiem powodowie na skutek wydanej opinii biegłego sądowego W. D. oraz decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego powzięli informacje, że stan ich budynku jest bardzo zły, powstał niezgodnie ze sztuką budowlaną oraz stwarza zagrożenie. Sąd w tym miejscu wskazuje, że w pełni podziela pogląd Sądu Najwyższego wyrażony między innymi w uchwale z dnia 10 marca 1993 roku III CZP 8/93 oraz w wyroku z dnia 12 kwietnia 2001 roku, II CKN 588/99. W wyżej przytoczonych orzeczeniach wyrażono pogląd, zasługujący na pełną aprobatę, iż skorzystanie z zarzutu upływu terminu z art. 568 § 1 KC może być w wyjątkowych okolicznościach uznane za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

W ocenie sądu – mając na względzie powyższe wywody – taka sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie. Powodowie odstąpili od przedmiotowej mowy dopiero w chwili podjęcia informacji, że nieruchomość którą zakupili i specjalnie w tym celu zaciągali kredyt hipoteczny stwarza zagrożenie dla ich całej rodziny. Biorąc pod uwagę powyższe należało przyjąć, że nawet gdyby doszło do upływu ww. terminu, to zasady współzycia społecznego i art. 5. K.c. przesądzają o tym, ażeby przedawnienie nie zostało uwzględnione.

Mając na względzie powyższe wywody powództwo okazało się być zasadne i z tego względu sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwotę 415.138,09 zł wraz z ustawowymi odsetkami - **o czym orzeczono w punkcie 1 sentencji wyroku.**

O odsetkach sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. zgodnie z żądaniem strony powodowej. Za datę początkową odsetek w zakresie kwoty 50.000 zł sąd przyjął dzień 14 października 2014 roku. Jest to dzień, w którym sąd przyjął, że upłynął 30 - dniowy termin od dnia doręczenia pozwanym wezwania do zapłaty tytułem obniżenia ceny z dnia 2 września 2014 roku. Od pozostałej kwoty tj. 365.138, 09 zł sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od daty doręczenia pozwanym pisma powodów z dnia 7 lutego 2017 roku zawierającego rozszerzenie powództwa.

O kosztach postępowania sąd orzekł na podstawie na podstawie art. 98 § 1-3 k.p.c. (zasada odpowiedzialności za wynik procesu). Na tej podstawie wobec uznania pozwanych za przegrywających proces sąd obciążył ich solidarnie kosztami procesu i stosownie do art. 108 § 1 k.p.c. pozostawił ich szczegółowe rozliczenie referendarzowi sądowemu – **o czym orzeczono w punkcie 2 sentencji wyroku.**

SSO Hanna Flisikowska