

Sygn. akt II Ca 171/22

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 sierpnia 2022 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	Sędzia Dariusz Mizera
Protokolant	Katarzyna Pielużek

po rozpoznaniu w dniu 1 sierpnia 2022 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie

sprawy z powództwa G. Ż.

przeciwko W. W.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Bełchatowie z dnia 28 grudnia 2021 roku, sygn. akt I C 343/20

I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach:

1/ pierwszym sentencji w ten sposób, że zasądza od pozwanego W. W. na rzecz powódki G. Ż. kwotę 10.000,00 zł (dziesięć tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 12 czerwca 2020r. do dnia zapłaty;

2/ drugim sentencji w ten sposób, że zasądza od powódki G. Ż. na rzecz pozwanego W. W. kwotę 1.670,00 zł (jeden tysiąc sześćset siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od powódki G. Ż. na rzecz pozwanego W. W. kwotę 880,00 zł (osiemset osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Dariusz Mizera

Sygn. akt II Ca 171/22

UZASADNIENIE

Powódka G. Ż., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o zasądzenie od pozwanego W. W. kwoty 50.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty - tytułem obniżenia uiszczonej ceny za wadę fizyczną nieruchomości, oznaczonej jako działka nr (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni (...) m oraz budynkiem garażowo-gospodarczym, położonej w W.. Powódka wniosła także o zwrot kosztów procesu.

W uzasadnieniu podnosiła, iż w dniu 14 stycznia 2020 roku pozwany działając przez pełnomocnika, dokonał sprzedaży na rzecz powódki i jej męża I. Ż. ww. nieruchomości za cenę 350.000 zł. Kwota ta została przez powódkę uiszczona w całości na rzecz pozwanego, który oświadczył, że nieruchomość nie posiada wad, w tym fizycznych.

Po dniu zawarcia umowy sprzedaży i uiszczeniu ceny powódka dowiedziała się, że nieruchomość nie nadaje się do zamieszkania, gdyż pozwany nie dopełnił formalności niezbędnych do uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Powódka zmuszona była podjąć szereg czynności oraz prac wykonanych przez inne podmioty, by móc wystąpić o wydanie tej decyzji. W związku z tym poniosła wydatki na paliwo i usługi hydraulika, elektryka, kominiarza, geodety oraz uiściła wynagrodzenie kierownikowi budowy.

Zdaniem powódki brak pozwolenia na użytkowanie domu stanowi wadę istotną, która powoduje konieczność podjęcia szeregu czynności i wydatków, a sam czas oczekiwania na uzyskanie pozytywnej w tym zakresie decyzji należy kreślić jako znaczny.

W odpowiedzi na pozew z dnia 21 lipca 2020 roku pozwany W. W., reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu zaprzeczył, aby wprowadził powódkę w błąd poprzez zatajenie okoliczności, iż nieruchomość nie posiada pozwolenia na użytkowanie. Powódka została poinformowana o stanie nieruchomości będącej przedmiotem zakupu już 2 października 2019 roku przy zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. Wówczas została jej udostępniona dokumentacja projektowa nieruchomości wraz z dziennikiem budowy. W tej dokumentacji zostały zawarte informacje o stanie faktycznym i prawnym nieruchomości w tym, że nieruchomość nie ma zezwolenia na użytkowanie. Powódka nie zgłaszała żadnych zastrzeżeń, także po wydaniu dokumentacji po zawarciu umowy sprzedaży w dniu 14 stycznia 2020 roku.

Wyrokiem z dnia 28 grudnia 2021 roku Sąd Rejonowy w Bełchatowie

po rozpoznaniu sprawy z powództwa G. Ż. przeciwko W. W. o zapłatę

1. oddalił powództwo;
2. zasądził od powódki G. Ż. na rzecz pozwanego W. W. kwotę 3.617,00 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawą rozstrzygnięcia były przytoczone poniżej ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego.

Powódka G. Ż. zamierzała kupić dom i przeprowadzić się do niego wraz z mężem, córką, zięciem i ich małoletnim dzieckiem. W tym celu skontaktowała się z pozwanym W. W., który oferował dom do sprzedaży w miejscowości W.. Powódka wraz z rodziną obejrzała dom, pozwany oprowadził ich po budynku, a następnie udostępnił dziennik budowy i przedstawił plan dokończenia budowy domu. W tym czasie dom był w stanie surowym zamkniętym. Brakowało w nim pieca centralnego ogrzewania, grzejników, podłóg, drzwi wewnętrznych, ściany pomieszczeń nie były pomalowane, wykończona była jedna łazienka.

Powódka wyraziła zainteresowanie kupnem domu, chciała jak najszybciej wprowadzić się do niego. W dniu 2 października 2019 roku strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości W., przy ul. (...), zabudowanej domem jednorodzinny o powierzchni (...) m² za cenę 350.000 zł. W umowie tej określono, że przyrzeczona umowa zostanie zawarta do dnia 31 marca 2020 roku. Powódka oświadczyła, że zapoznała się ze stanem nieruchomości. Pozwany udostępnił powódce nieruchomość w celu instalacji ogrzewania na koszt własny. W dniu 18 listopada 2019 roku przed notariuszem G. K. strony zawarły aneks do umowy przedwstępnej z dnia 2 października 2020 roku. Pozwany oświadczył, iż wyraża zgodę, aby od dnia wydania nieruchomości w posiadanie powódce mogła ona we własnym zakresie i na własny koszt dokonać wykończenia budynku mieszkalnego znajdującego

się na nieruchomości (według własnego standardu). Strony ustaliły, że wszelkie koszty eksploatacyjne związane z przedmiotową nieruchomością od dnia jej wydania będzie ponosić powódka.

Pozwany nigdy nie mówił, że nieruchomość posiada pozwolenie na użytkowanie, a powódka o to nie pytała. Przed sprzedażą rzeczoznawca wynajęty przez pozwanego wycenił wartość nieruchomości na kwotę 405.000 zł.

W dniu 14 stycznia 2020 roku przed notariuszem G. K. w Kancelarii Notarialnej w B. został sporządzony akt notarialny, na podstawie którego pozwany, działając przez pełnomocnika, dokonał sprzedaży ww. nieruchomości na rzecz powódki oraz jej męża za cenę 350.000 zł, która to kwota została w całości uiszczona przez kupujących na rzecz pozwanego. Działający w imieniu pozwanego pełnomocnik oświadczył, iż nieruchomość jest wolna od długów i obciążeń, wad fizycznych i prawnych. W czasie zawierania aktu notarialnego pełnomocnik pozwanego nie mówił, że nieruchomość posiada pozwolenie na użytkowanie, a powódka o to nie zapytała.

W styczniu 2020 roku powódka wraz z rodziną przeprowadziła się do kupionego domu. Chcąc dokonać zapłaty podatku dowiedziała się, że dom nie posiada pozwolenia na użytkowanie. Aby uzyskać takie pozwolenie należało dokonać szeregu czynności i prac wykonanych przez inne osoby. Geodeta wykonał pomiary - inwentaryzację powykonawczą budynku wraz z mapą. Koszt tych prac wynosił od 600 do 900 zł. Hydraulik sporządził dokumenty końcowe do odbioru budynku w zakresie instalacji sanitarnej. Koszt tych czynności wynosił 300 zł. Po wykonaniu pomiarów instalacji przeciwporażeniowej, rezystancji instalacji i instalacji odgromowej sporządzony został protokół odbioru instalacji elektrycznej. Koszt tych prac wyniósł około 400 zł. Kierownik budowy zaktualizował dziennik budowy. Za te prace powódka zapłaciła 800-1000 zł. Powódka poniosła także koszty zakupu i montażu pieca centralnego ogrzewania, grzejników oraz innych prac wykończeniowych.

Zaświadczeniem z dnia 18 marca 2020 roku (...) Inspektor Nadzoru Budowlanego w (...), poinformował powódkę, iż nie zgłasza sprzeciwu co do rozpoczęcia użytkowania budynku mieszkalnego.

Pismem z dnia 14.04.2020 roku powódka wezwała pozwanego do obniżenia ceny uiszczonej za kupioną nieruchomość o kwotę 50.000 zł. W wezwaniu tym wskazała, że nie została poinformowana przez pozwanego, ani notariusza, iż nieruchomość nie posiada pozwolenia na użytkowanie. W związku z tym musiała zamieszkać na terenie tej nieruchomości bez pozwolenia, co zagrażało ukaraniem, a także poniosła koszty dodatkowych prac celem uzyskania zezwolenia na użytkowanie.

Mając takie ustalenia Sąd zważył, iż zeznania stron i świadków są zbieżne i mają walor wiarygodności, poza zeznaniami świadka M. D. w części, w której podaje, że zarówno pozwany, jak i jego pełnomocnik mówili, iż dom jest oddany do użytku. Zeznania świadka w tej części pozostają w sprzeczności nie tylko z zeznaniami pozwanego oraz jego pełnomocnika - A. W., ale także z zeznaniami powódki i świadka B. D., którzy jednoznacznie przyznali, iż pozwany nie mówił, że dom ma pozwolenie na użytkowanie, a jedynie oni pozostawali w takim przekonaniu dokonując kupna nieruchomości. Ponadto z treści aktu notarialnego brak jakiegokolwiek wzmianki na temat pozwolenia na użytkowanie przedmiotowej nieruchomości.

W efekcie Sad Rejonowy uznał, iż powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 556 kc sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę fizyczną lub prawną (rękojmia).

Odpowiedzialność z tytułu rękojmi nie jest uzależniona od wystąpienia po stronie kupującego szkody wskutek zawarcia lub wykonania umowy sprzedaży. Wystarczającą przesłanką takiej odpowiedzialności jest istnienie wady rozumianej jako niezgodność rzeczy sprzedanej z umową sprzedaży (wada fizyczna - art. 556 § 1 zdanie pierwsze). 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.

Stosownie do treści art. 560 § 1 kc jeżeli rzecz sprzedana ma wadę, kupujący może złożyć oświadczenie o obniżeniu ceny albo odstąpieniu od umowy, chyba że sprzedawca niezwłocznie i bez nadmiernych niedogodności dla kupującego wymieni rzecz wadliwą na wolną od wad albo wadę usunie. Obniżona cena powinna pozostawać w takiej proporcji do ceny wynikającej z umowy, w jakiej wartość rzeczy z wadą pozostaje do wartości rzeczy bez wady (§ 3).

W przedmiotowej sprawie powódka podnosiła, iż brak pozwolenia na użytkowanie obiektu - domu stanowił wadę fizyczną rzeczy, a wada ta jest istotną, bowiem spowodowała konieczność podjęcia szeregu czynności i wydatków.

Sąd nie podziela stanowiska strony powodowej. W pierwszej kolejności należy wskazać, iż powódka nie została wprowadzona w błąd przez pozwanego, co do posiadania pozwolenia na użytkowanie nieruchomości będącej przedmiotem umowy sprzedaży. Jak wynika z materiału dowodowego pozwany nigdy nie zapewniał powódki, że nieruchomość takie pozwolenie posiada. Nie uczynił tego również jego pełnomocnik, a powódka w ogóle o takie pozwolenie nie pytała.

Jednocześnie powódka została poinformowana o stanie przedmiotowej nieruchomości, obejrzała ją, została jej udostępniona dokumentacja projektowa i dziennik budowy, w którym były zawarte informacje o stanie faktycznym i prawnym nieruchomości, o wykonanych pracach. Nie było tam informacji o tym, że nieruchomość posiada pozwolenie na użytkowanie. Powódka nie zgłosiła żadnych uwag w tym zakresie.

Z okoliczności sprawy wynika, że powódka była świadoma stanu nieruchomości. Wiedziała, że znajduje się ona w stanie surowym zamkniętym, że nie posiada ogrzewania i należy wykonać szereg prac wykończeniowych, aby móc użytkować nieruchomość zgodnie z przeznaczeniem. W tym celu pozwany w dniu zawarcia umowy przedwstępnej (2.10.2019 roku), na ponad trzy miesiące przed zawarciem umowy przyrzeczonej, udostępnił powódce nieruchomość.

W dniu zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości powódce została wydana dokumentacja nieruchomości. Także wówczas nie zgłaszała ona żadnych uwag do jej stanu fizycznego i prawnego.

Powódka przy dochowaniu należytej staranności mogła zapoznać się z treścią udostępnionej jej przy umowie przedwstępnej, a następnie wydanej w dniu sprzedaży, dokumentacji nieruchomości w postaci projektu i dziennika budowy. Doświadczenie życiowe wskazuje, że stan budynku, stan zaawansowania prac wykończeniowych musi być na poziomie zapewniającym możliwość zasiedlenia i użytkowania budynku, aby móc ubiegać się o uzyskanie stosownego pozwolenia. Od czasu udostępnienia powódce nieruchomości do czasu zamieszkania upłynął okres ponad 3 miesiące. W tym czasie powódka nie podjęła żadnych czynności, aby ustalić, czy dom posiada pozwolenie na użytkowanie i jakie dokumenty są niezbędne, aby takie pozwolenie uzyskać.

W ocenie Sądu, zarzut co do wady fizycznej przedmiotu umowy sprzedaży w postaci braku pozwolenia na użytkowanie w okolicznościach niniejszej sprawy jest nieuzasadniony i skutkuje oddaleniem powództwa.

Nadto należy wskazać, iż powódka w ogóle nie udowodniła wysokości żądania obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach procesu jest art. 98 § 1 kpc. Kosztami poniesionymi przez pozwanego było wynagrodzenie pełnomocnika 3.600 zł ustalone na podstawie § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz opłata od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Apelację od powyższego orzeczenia złożyła powódka zaskarżając wyrok w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła.

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 556 k.c. w zw. z art. 556 § 1 k.c. w zw. z art. 560 k.c. poprzez przyjęcie braku zasadności zarzutu istnienia wady fizycznej nieruchomości w postaci braku pozwolenia na użytkowanie i oddalenie powództwa, w sytuacji zaistnienia w/w wady fizycznej w sposób ewidentny oraz związanej z tym faktem odpowiedzialności sprzedawcy względem kupującego, a ponadto - wobec złożenia przez powódkę oświadczenia o obniżeniu ceny;

2. naruszenie przepisów postępowania cywilnego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. mające wpływ na treść w/w wyroku, poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę dowodów, newszechstronne rozważenie zebranego materiału dowodowego oraz ustalenie stanu faktycznego w sposób niewynikający z materiału dowodowego i w efekcie czego:

a. niezasadne i błędne ustalenie, iż pozwany nigdy nie mówił, że nieruchomość posiada pozwolenie na użytkowanie, podczas gdy informację taką przekazał w swoich zeznaniach - uznanych za wiarygodne - świadek B. D.;

b. niezasadne i błędne ustalenie, iż powódka nie została wprowadzona w błąd przez pozwanego co do posiadania przez nieruchomość zezwolenia na użytkowanie oraz iż w tym zakresie powódka świadoma była stanu nieruchomości, co ewidentnie sprzeczne jest z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym;

c. niezasadne przyjęcie, iż powódka nie udowodniła w ogóle wysokości żądania obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości, podczas gdy wykazała ona w toku postępowania z czego jej roszczenie oraz roszczenie alternatywne wynika;

3. naruszenie przepisów postępowania cywilnego, tj. art. 98 § 1 k.p.c. poprzez niezasadne zasądzenie kosztów postępowania od powódki na rzecz pozwanego, podczas gdy przy prawidłowo ustalonym stanie faktycznym koszty te powinny zostać zasądzone od pozwanego na rzecz powódki.

Powołując się na powyższe zarzuty skarżąca wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości; zaś alternatywnie - uwzględnienie powództwa w części - w zakresie zgłoszonego przez powódkę roszczenia w zakresie zasądzenia od pozwanego na jej rzecz kwoty 29.481,65 zł;

W razie nieuwzględnienia w/w wniosku – wносиła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i skierowanie sprawy do ponownego rozpoznania przez sąd I instancji

Nadto wносиła o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z:

a. wydruku ogłoszenia sprzedaży domu,

b. wydruku z korespondencji pomiędzy powódką a pozwanym

na fakt: celowego wprowadzenia powódki przez pozwanego w błąd w zakresie wad fizycznych nieruchomości - tj. braku istnienia pozwolenia nieruchomości na użytkowanie oraz niezawinionego braku świadomości powódki w tym zakresie na skutek w/w wprowadzenia jej w błąd przez pozwanego;

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja powódki jedynie częściowo jest zasadna.

Istota sprawy w niniejszym postępowaniu sprowadza się w zasadzie do dwóch kwestii, po pierwsze do tego czy brak pozwolenia na użytkowanie (brak sprzeciwu organu nadzoru budowlanego po zawiadomieniu go o zakończeniu budowy) stanowi wadę fizyczną nieruchomości w postaci budynku mieszkalnego.

Po drugie do tego, czy niezbędna dla skorzystania z uprawnień z rękojmi jest pozytywna wiedza nabywcy czy też zupełnie wystarczające jest aby nabywca przy dołożeniu należytej staranności mógł taką wiedzę o wadzie uzyskać.

Odpowiadając na pierwsze zagadnienie należy przyjąć, iż wada fizyczna jest rozumiana jako niezgodność sprzedanej rzeczy z umową.

W myśl art. 556§ 1 k.c. 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 ocenie Sądu Okręgowego sprzedawany przez pozwanego dom nie miał uregulowanej sytuacji co do przystąpienia do jego użytkowania co zresztą jest bezsporne. Przystąpienie do użytkowania jest możliwe dopiero po formalnym zawiadomieniu organów nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy i stanowi administracyjne przyzwolenie na korzystanie z budynku mieszkalnego w sposób bezpieczny i przy spełnieniu wszystkich niezbędnych wymagań w zakresie sprawności instalacji znajdujących się w budynku oraz po sporządzeniu inwentaryzacji geodezyjnej inwestycji budowlanej. O zakończeniu budowy świadczy spełnienie przez inwestora warunków przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego. Do takiego zawiadomienia o zakończeniu budowy niezbędne jest złożenie szeregu dokumentów o których mowa w art. 57 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2021r. poz. 2351 ze zm.).

Obiekt powinien być w takim stanie, by mógł zostać przeprowadzony jego odbiór i aby można było przekazać go do normalnej eksploatacji i użytkowania. Jest to zatem bardzo istotna cecha która wskazuje na użyteczność samej nieruchomości i możliwość jej zasiedlenia przez ludzi bez ryzyka związanego z brakiem zakończenia prac budowlanych.

Z materiału dowodowego wprost wynika, iż powódka oczekiwała natychmiastowego zamieszkania w budynku będąc przekonana, iż od strony formalnej wszystko jest w porządku. Powódka nie była osobą która profesjonalnie zajmuje się handlem nieruchomościami, po raz pierwszy nabywała nieruchomość i działała w zaufaniu do sprzedającego który przecież znał jej sytuację i wiedział, iż będzie ona chciała natychmiast po zakupie zasiedlić budynek.

Z ustaleń Sądu wynika także, iż pozwany ani jego pełnomocnik nie poinformowali powódki o jakichkolwiek przeciwskazaniach co do użytkowania budynku. Skoro tak to powódka nie posiadała pozytywnej wiedzy na ten temat, w szczególności nie miała wiedzy o tym, iż organ nadzoru budowlanego nie został skutecznie zawiadomiony o zakończeniu budowy.

Zgodnie z art. 557 k.c. sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy. Przyjmuje się, iż aby sprzedawca zwolnił się z odpowiedzialności to winien poinformować kupującego o wadzie tylko wtedy kupujący ma pozytywną wiedzę i świadomość wady. Decydując się na zakup w takich okolicznościach kupujący godzi się na zakup wadliwej rzeczy i w takiej sytuacji nie może zasadnie korzystać z uprawnień z rękojmi.

W orzecznictwie przyjmuje się, że "w myśl art. 557 k.c., aby nastąpiło zwolnienie sprzedawcy od odpowiedzialności z rękojmi, kupujący musi wiedzieć o wadzie i nie podlega badaniu kwestia, czy powinien był wiedzieć np. dlatego, że wada rzeczy była jawna. Wynika stąd, że na gruncie kodeksu cywilnego nie ma znaczenia podział na wady jawne i ukryte. Wiąże się z tym pytanie, czy kupujący ma obowiązek zbadania rzeczy w celu wykrycia wad. W tej kwestii punktem wyjścia jest reguła, że takiego obowiązku nie ma, chyba że zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach

przyjęte (art. 563 k.c.). To oznacza, że kupujący, mając oczywiście prawo zbadania nabytej rzeczy, nie jest obciążony prawnym obowiązkiem czujności ani szczególnego badania rzeczy. Z tego wynika, że skoro badanie rzeczy jest uprawnieniem kupującego, to nie mogą go spotkać żadne ujemne skutki w razie, gdyby z uprawnienia zbadania rzeczy nie skorzystał" (zob. wyrok SN z 29.6.2000 r., V CKN 66/00, niepubl., por. także uzasadnienie wyroku SN z 16.2.2005r. IV CK 546/04, baza Legalis)).

W przedmiotowej sprawie sytuacja była następująca kupująca była przekonana, iż załatwione są już wszystkie formalności w związku domem a co za tym idzie dom jest przygotowany do zamieszkania. Sprzedawca ani też jego pełnomocnik nie poinformowali powódki o sytuacji prawnej budynku mieszkalnego. Kupująca zaś niezwłocznie po ujawnieniu wady poinformowała pozwanego o wadzie i usiłowała porozumieć się z pozwanym co do sposobu załatwienia sprawy. Pozwany jednakże pozostawił powódkę z problemem. W efekcie powódka skorzystała z jednego z uprawnień z tytułu rękojmi a mianowicie zażądała obniżenia ceny.

Zgodnie z art. 560 § 3 k.c. jeżeli kupujący żąda obniżenia ceny, obniżenie powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczanej z uwzględnieniem istniejących wad. Jakkolwiek w doktrynie wskazuje się, że obniżenie ceny powinno uwzględniać koszt nakładów i starań niezbędnych do doprowadzenia rzeczy, poprzez usunięcie wad, do sprawności zgodnej z przeznaczeniem, jest to argument jedynie o znaczeniu pomocniczym przy określeniu obniżenia ceny i nie przesądza o jego wysokości.

Żądanie powódki zmierzało do obniżenia ceny o kwotę 50.000 zł. W ocenie Sądu Okręgowego tak określone żądanie- usprawiedliwione co do zasady o czym wspomniano wyżej - jest zdecydowanie zawyżone jeżeli chodzi o wysokość. Uwzględniając zarówno koszt nakładów niezbędnych do doprowadzenia rzeczy do sprawności zgodnej z przeznaczeniem oraz mając na uwadze ryzyko kary administracyjnej grożącej powódce związane z zamieszkiwaniem w budynku które nie jest oddany do użytkowania to wydaje się zasadne obniżenie ceny o kwotę 10.000 zł.

W efekcie obniżenie ceny stanowi niespełna 2,5% wartości nieruchomości i wydaje się być dopuszczalne i w realiach sprawy adekwatne do istniejącej wady.

Reasumując powództwo okazało się częściowo uzasadnione w konsekwencji czego należało na nowo rozliczyć koszty procesu za I instancję stosownie do wyniku sprawy na podstawie art. 100 k.p.c. w efekcie czego zaskarżony wyrok został zmieniony o czym orzeczono jak w pkt 1 wyroku a to na podstawie art. 386§ 1 k.p.c.

Dalej idąca apelacja powódki z przyczyn wskazanych powyżej podlega oddaleniu, a to na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu za instancję odwoławczą orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108§ 1 k.p.c.

Dariusz Mizera