

Sygn. akt: I ACa 253/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 sierpnia 2014r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Wincenty Ślawski (spr.)
Sędziowie:	SA Bożena Błaszczuk SO del. Dariusz Limiera
Protokolant:	stażysta Adrianna Zaborowska

po rozpoznaniu w dniu 13 sierpnia 2014r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. B.**

przeciwko **Gminie – Miastu Ł.**

o obniżenie ceny sprzedaży

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 27 listopada 2013r. sygn. Akt II C 110/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanej Gminy – Miasta Ł. na rzecz powódki J. B. kwotę 553,50 (pięćset pięćdziesiąt trzy 50/100) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt I ACa 253/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 27 listopada 2013 roku w sprawie

z powództwa J. B. przeciwko Miastu Ł. o obniżenie ceny sprzedaży, Sąd Okręgowy w Łodzi:

1. obniżył cenę nabycia lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz z udziałem wynoszącym (...) części w części budynku i innych urządzeń niesłużących wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali i oddania gruntu w użytkowanie wieczyste ustaloną w § 2 umowy z dnia 31 marca 2009 roku zawartej

w formie aktu notarialnego Repertorium A nr 1823/2009 przed notariuszem Z. K. w Ł. między J. B., a gminą M. Ł., z kwoty 339.400 złotych do kwoty 334.800 złotych;

2. oddalił powództwo w pozostałej części;

3. orzekł o kosztach procesu.

Powyższy wyrok został wydany w oparciu o poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął

za własne, a z których wynika, że od dnia 29 marca 2008 roku J. B. była najemcą lokalu numer (...) przy ulicy (...) w Ł.. Już jako najemca wykonywała w lokalu pewne prace remontowe, ale nie zauważyła wtedy żadnych problemów ze stropami, ścianami i nadprożami. Będąc najemcą, powódka nie zamieszkiwała lokalu numer (...), miała tam jedynie pracownię - magazyn.

W dniu 31 marca 2008 roku powódka złożyła wniosek o sprzedaż wynajmowanego lokalu. W dniu 30 czerwca 2008 roku oświadczyła, że znany jej jest stan techniczny budynku przy ulicy (...) oraz zajmowanego lokalu, który chce wykupić. Przed złożeniem oświadczenia nie przedstawiano powódce protokołu przeglądu pięcioletniego, ani innej oceny technicznej budynku jako całości.

W grudniu 2008 roku, przedmiotowy lokal został wyceniony przez rzeczoznawcę na kwotę 339.400 złotych. Powódka nie zgłaszała uwag do operatu szacunkowego, w którym wskazano, że stan techniczny budynku nie był badany, ale stan podłogi i okien, a także drzwi wejściowych do lokalu został opisany jako zły.

W dniu 31 marca 2009 roku, korzystając z prawa pierwszeństwa jako najemca, J. B. nabyła od Miasta Ł. odrębną własność lokalu mieszkalnego numer (...) przy ulicy (...), wraz z wynoszącym (...) części, udziałem w częściach budynku i innych urządzeń nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali i w takiej samej części, w prawie współużytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem. Lokal postanowiono sprzedać powódce za cenę 339.400 złotych, od której odliczono kaucję mieszkaniową w wysokości 5.487,60 złotych, w związku z czym cena wynosiła 333.912,40 złotych. Przy zastosowaniu 90% bonifikaty do rozliczenia pozostało 33.391,24 złotych, którą strona kupująca zobowiązała się uiścić w ten sposób, że kwotę 6.678,25 złotych zapłaciła przed podpisaniem aktu notarialnego, a pozostałą kwotę 26.712,99 złotych w czterech równych, rocznych ratach wraz z odsetkami równymi inflacji.

J. B., nabywając lokal, złożyła do aktu notarialnego oświadczenie, że zapoznała się z operatem szacunkowym rzeczoznawcy majątkowego ustalającym wartość lokalu i gruntu oraz że znany jej jest stan techniczny budynku i lokalu na dzień sprzedaży.

Po nabyciu lokalu powódka interesowała się sprawami Wspólnoty, której członkiem było także Miasto Ł.. Powódka kontaktowała się z administracją, chodziła na zebrania. Powódka wiedziała, że są problemy ze stropem i wilgocią w piwnicach budynku.

Po zakupie mieszkania J. B. rozpoczęła remont, ponieważ chciała w nim zamieszkać wraz z trojgiem dzieci.

W trakcie remontu, w lokalu powódki, pod wyremontowaną już przez nią częściowo podłogą zarwał się strop. Ponadto okazało się wówczas, że są pęknięcia ściany kominowej i narożnika, a także spękania nadproży.

W tym okresie, należąca do Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomością zarządzała jednostka gminy - Administracja (...) Ś. Centrum I. Wszelkie awarie zgłaszano do Administracji (...),

a nie do zarządu Wspólnoty. Budynkiem przy ulicy (...) do dnia 30 listopada 2010 roku administrował pracownik AN - P. W.,

do którego w pierwszej kolejności zwróciła się, w związku ze stwierdzonymi wadami, ustnie powódka. Pracownik AN Centrum poinstruował powódkę,

że powinna sama wykonać odkrywki podłogi. Powódka pokazywała P. W. zarwaną w swoim lokalu podłogę.

W roku 2010 przeprowadzono pięcioletni przegląd budynku.

Pomimo wskazania przez powódkę, co dzieje się w jej lokalu, w pierwotnym protokole z przeglądu nie znalazło to w pełni odzwierciedlenia.

Wobec ujawnionych wadliwości, które uniemożliwiały kontynuowanie remontu mieszkania, powódka, od października 2010 roku, zaprzestała regulowania należnych gminie rat ceny sprzedaży. Brakowało jej pieniędzy, ponieważ musiała wynajmować inny lokal.

W listopadzie 2010 roku, wobec braku reakcji zarządcy nieruchomości i powiększania się widocznych także na zewnątrz pęknięć ścian, J. B. powiadomiła Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego.

W dniu 29 listopada 2010 roku odbyły się oględziny budynku i lokalu powódki z udziałem pracowników (...), którzy stwierdzili, że „budynek siada”, „ze stropami jest dramat”, a z nadproży „wysuwają się cegły”.

Pismem z dnia 2 grudnia 2010 roku, skierowanym do Administracji (...) Ł. Centrum I, Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego poinformował, że na podstawie dokonanych 29 listopada 2010 roku oględzin budynku stwierdzono, między innymi, że stan belek stropowych w ostatnim pomieszczeniu w lokalu (...) (to jest lokalu powódki) jest nieodpowiedni.

W dniu 3 grudnia 2010 roku, na zebraniu Wspólnoty, na którym obecny był także przedstawiciel gminy, J. B. przedstawiła sytuację, jaka miała miejsce w jej lokalu, a o której już wcześniej mówiła P. W..

Postępowanie administracyjne zakończyło się wydaniem w dniu 3 sierpnia 2011 roku decyzji (...) numer (...) zakazującej, z uwagi na istniejące zagrożenie, użytkowania m.in. lokalu powódki. Jednocześnie, wobec stwierdzenia stanu awaryjnego, w decyzji nakazano Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ł. usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości poprzez, między innymi, wymianę stropu nad parterem w lokalu (...) w pomieszczeniach kuchni, korytarza, łazienki i pokoju szczytowego, wymianę warstw stropu w lokalu (...) w pomieszczeniach pokoi środkowych, wzmocnienie ścian w narożniku południowo – zachodnim budynku w lokalu (...), wzmocnienie nadproży okiennych i drzwiowych w lokalu (...). Decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

Po stwierdzeniu przez (...) stanu awaryjnego budynku sporządzona została druga wersja, choć z tą samą co poprzednio datą, protokołu przeglądu z sierpnia 2010 roku, w której uwzględnione zostały wady badane przez inspektorów (...).

W piśmie z dnia 25 marca 2011 roku, kierowanym do Urzędu Miasta Ł., J. B. wniosła o zwolnienie jej z obowiązku spłaty należności powstałej z tytułu nabycia lokalu w związku z wadami części wspólnych budynku. W odpowiedzi z dnia 10 kwietnia 2011 roku, odmówiono wyrażenia na to zgody i wskazano, że powódka nabywając lokal miała pełną świadomość tak jego stanu technicznego, jak i budynku.

Koszt prac remontowych części wspólnych budynku, wykonanych przez Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w Ł.

w lokalu J. B., w zakresie wzmocnienia belek stropowych, częściowej wymiany stropu, naprawy pęknięć nadproży wyniósł, do lipca 2012 roku, 93.856,28 złotych brutto. Kolejne, konieczne prace w lokalu powódki oszacowano na dalsze 10.000 złotych. Na wykonanie niezbędnych remontów Wspólnota Mieszkaniowa zaciągnęła kredyt bankowy, który spłacany jest,

z podwyższonego w związku z tym, funduszu remontowego. Powódka partycypuje w tych kosztach opłacając zaliczki na fundusz remontowy.

Wartość rynkowa lokalu stanowiącego własność J. G. wraz z udziałem w wysokości (...) w częściach wspólnych budynku, w stosunku do ceny ustalonej dla celów sprzedaży, na skutek wad części wspólnych budynku przy ulicy (...) opisanych w decyzji (...) z 3 sierpnia 2011 roku, jest mniejsza o kwotę 4.600 złotych.

Ustalając powyższy stan faktyczny, co do zakresu zmniejszenia wartości prawa nabytego przez powódkę w stosunku do ustalonej przy sprzedaży ceny, Sąd oparł się na opinii biegłego G. T.. W opinii szczegółowo przedstawiono metodę wyliczenia kwoty 4.600 złotych.

Sąd Okręgowy dał wiarę zeznaniom powódki co do tego, że o stwierdzonych, a widocznych w jej lokalu, wadach części wspólnych budynku niezwłocznie powiadomiła P. W. – pracownika Administracji (...) Ś. Centrum I. Wprawdzie, przesłuchany w charakterze świadka P. W. nie pamiętał czy tak w istocie było, jednakże nie wykluczył takiej możliwości. Wersja powódki wydaje się przy tym wysoce prawdopodobna w świetle zasad doświadczenia życiowego. Sąd pierwszej instancji podkreślił, że większościami członkiem Wspólnoty była w tym czasie gmina i gminnej jednostce powierzono wówczas administrowanie. Sąd Okręgowy dał również wiarę zeznaniom powódki, twierdzącej, że stan lokalu, jaki poznała już szczegółowo podczas oględzin 29 listopada 2010 roku, a przedstawiła na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej już w dniu 3 grudnia 2010 roku.

Rodzaj i zakres wadliwości części wspólnych budynku, jako stwierdzony decyzją (...), nie był między stronami sporny. Podobnie inne okoliczności, w zasadniczej części, wynikają z dokumentów, które załączone zostały przez strony do akt, w niekwestionowanych kserokopiach.

W świetle powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powódki znajduje oparcie w przepisach Kodeksu cywilnego dotyczących rękojmi za wady rzeczy sprzedanej, choć co do wysokości uzasadnione jest jedynie częściowo.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że materialno – prawną podstawę żądań powódki stanowiły przepisy art. 560 § 1 i 3 k.c., art. 563 § 1 k.c. i art. 564 k.c.

Przedmiotem sprzedaży między stronami było nie tylko prawo własności samodzielnego lokalu mieszkalnego, ale także związany z nim udział we własności części wspólnych budynku i dlatego roszczenia powódki mogą dotyczyć nie tylko wad samego lokalu, ale także wad części wspólnych nieruchomości budynkowej. Niemniej jednak Sąd Okręgowy podniósł, że pomimo tego, iż wady części wspólnych w dużej części skoncentrowane były „w lokalu” powódki, to nie można przyjąć, że obniżenie ceny nabycia, do której zobowiązała się powódka zawierając umowę sprzedaży, powinno nastąpić o kwotę potrzebną do ich usunięcia. Powódka nabyła bowiem jedynie udział w częściach wspólnych i może żądać obniżenia ceny w takim tylko stosunku, w jakim koszty usunięcia wad przypadają na jej lokal. Wobec powyższego za prawidłowe Sąd Okręgowy przyjął szczegółowo opisane co do zastosowanej metodologii, wyliczenia biegłego.

Sąd pierwszej instancji podniósł, że kwestią sporną było w sprawie to, czy wady tkwiły w rzeczy w dacie sprzedaży, czy też powstały już po przejściu ryzyka na powódkę. W ocenie Sądu, stwierdzone przez (...) wadliwości budynku tkwić musiały w nim już w dacie sprzedaży, a ujawniły się jedynie w momencie, kiedy powódka rozpoczęła gruntowny remont mieszkania.

Po pierwsze wady te nie ujawniły się po paru latach, a po około roku licząc od daty sprzedaży. Już przed sprzedażą w budynku były problemy ze stropami w piwnicach, co sugeruje, jaki był faktyczny stan jego substancji. Z kolei

o braku wadliwości w marcu 2009 roku nie może świadczyć oświadczenie powódki o znajomości stanu technicznego budynku i lokalu złożone przed i przy zawieraniu umowy. Oświadczenie to nie było oparte na jakiegokolwiek ocenie technicznej budynku. W szczególności oceny takiej nie dokonywała szacująca wartość lokalu rzeczoznawca. Z treści operatu wprost wynika, że nie badano stanu technicznego budynku. Z oświadczeń powódki nie wynika, by zapoznano

ją przed ich złożeniem z jakąkolwiek oceną techniczną budynku, choćby aktualnym na rok 2009 przeglądem pięcioletnim. Nie uprzedzono w szczególności powódki o tym, że strop, ściana narożna i nadproża są w takim stanie, że powodować to może zagrożenie skutkujące koniecznością wyłączenia z użytkowania.

Zdaniem Sądu Okręgowego, powinności świadomości powódki o takim stanie rzeczy nie można opierać na tej tylko podstawie, że budynek ma około 100 lat. Powódka miała tego świadomość i nie oczekiwała standardu odpowiadającego nowoczesnym budowlom. Mogła się ona jednak spodziewać, że nabywany lokal będzie się nadawał do użytku. Mając na względzie rodzaj i zakres stwierdzonych nieprawidłowości Sąd pierwszej instancji skonstatował, że awaryjny stan budynku nie powstał w ciągu kilku dni, tygodni czy nawet miesięcy przed oględzinami. Wbrew stanowisku strony pozwanej, powódka zachowała miesięczny termin do zawiadomienia o wadzie, choć niespornym jest, że stosowne pismo wraz z żądaniem obniżenia ceny, wystosowała do Urzędu Miasta Ł. dopiero 25 marca 2011 roku. Jak ustalono pełną wiedzę o wadach powódka nabyła w dniu 29 listopada 2010 roku, to jest w dniu oględzin budynku i jej lokalu przez pracowników (...). Wtedy powódka dowiedziała się, na czym dokładnie polegają nieprawidłowości, jaki jest ich zakres i, że powodują stan awaryjny budynku. Wcześniej jej wiedza na ten temat nie była pełna, ale gdy tylko powódka zauważyła zarwanie podłogi, spękanie ściany kominowej i nadproży, zgłosiła to pracownikowi jednostki organizacyjnej pozwanej gminy, jaką była niewątpliwie Administracja (...) Ś. Centrum I. Co istotne, powódka zgłaszała spostrzeżone, niepokojące ją wadliwości pracownikowi, do którego zadań należało administrowanie nieruchomością będącą własnością także gminną. Zdaniem Sądu nie ma tu kluczowego znaczenia, że administrowanie to było zleczone przez Wspólnotę Mieszkaniową (...), skoro AN była jednostką gminy, a jednocześnie gmina była też członkiem Wspólnoty. Po dniu 29 listopada 2010 roku, pismem z dnia 2 grudnia 2010 roku (...) informował AN Ś. Centrum I o stwierdzonych nieprawidłowościach w lokalu powódki. Z kolei sama powódka informowała o wynikach przeprowadzonych oględzin na zebraniu Wspólnoty w dniu 3 grudnia 2010 roku, w którym to zebraniu uczestniczył także przedstawiciel pozwanego Miasta Ł.. Nie był to przedstawiciel innego właściciela – członka Wspólnoty, niż ten, który powódce sprzedał odrębną własność lokalu.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy uznał, że miesięczny termin do zawiadomienia sprzedawcy o wadzie, został przez powódkę dochowany. Zawiadomienie to nie wymaga wszak szczególnej formy. Jest to oświadczenie wiedzy, nie wymaga się, aby w tym, krótkim terminie sprecyzować wynikające z rękojmi roszczenie.

Mając na uwadze powyższe Sąd obniżył wyjściową cenę lokalu nabytego przez powódkę umową z dnia 31 marca 2009 roku, z kwoty 339.400 zł do kwoty 334.800 zł, to jest o kwotę obniżającą wartość ze względu na wady budynku, stosowną do udziału powódki w częściach wspólnych budynku związanego z jej lokalem.

W pozostałym zakresie powództwo ulegało oddaleniu jako niezasadne, w tym także w zakresie żądania ustalenia, że wynikające z umowy sprzedaży zobowiązanie powódki do zapłaty ceny całkowicie już wygasło.

Sąd Okręgowy, orzekając o kosztach procesu wskazał, że powódka wygrała proces zaledwie w 2% i dlatego strona pozwana nie zwraca powódce żadnych kosztów. W konsekwencji wynagrodzenie pełnomocnika powódki ustanowionego z urzędu ponosi ostatecznie Skarb Państwa.

Mając na uwadze, że powódka zwolniona była od kosztów sądowych w całości, jej obecną sytuację majątkową, w szczególności okoliczności, że wychowuje troje małoletnich dzieci, pozostaje bez pracy i podjęła studia podyplomowe, a także okoliczność, że w związku z wyłączeniem jej lokalu z użytkowania, ponosić musiała dodatkowe koszty związane z zapewnieniem rodzinie innego mieszkania, Sąd Okręgowy, na podstawie przepisu art. 102 k.p.c. zwolnił ją od ponoszenia kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła strona pozwana, zaskarżając go w zakresie punktu 1, 3 i 4 sentencji. Skarżący podniósł zarzuty:

I. naruszenia przepisów prawa materialnego, to jest:

- a) art. 563 § 1 k.c. poprzez przyjęcie, że powódka dochowała aktów staranności i zawiadomiła Miasto Ł. jako sprzedającego o wadach rzeczy w terminie miesiąca od och wykrycia,
- b) art. 556 § 1 k.c. i art. 560 k.c. poprzez uznanie, że rzecz sprzedana miała wady uzasadniające obniżenie ceny o 4.600 złotych, które istniały w dniu sprzedaży lokalu powódce;

II. naruszenia przepisów prawa procesowego, to jest:

- a) art. 6 k.c. poprzez przyjęcie, że został udowodniony przez powódkę fakt dokonania aktów staranności i zawiadomienie pozwanego o wadach rzeczy w terminie miesiąca od dnia ich wykrycia oraz że wady te tkwiły w rzeczy sprzedanej w dniu sprzedaży,
- b) art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego w sposób sprzeczny z doświadczeniem życiowym oraz logicznym rozumowaniem, nierozważnie w sposób wszechstronny zebranego w sprawie materiału dowodowego i w konsekwencji przyjęcie, że powódka dokonała aktów staranności opisanych w art. 563 k.c. w terminie miesiąca oraz że udowodniła, iż wady tkwiły w rzeczy sprzedanej w dniu sprzedaży.

W konkluzji pozwany wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części oraz o zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje, według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

W pierwszym rzędzie Sąd Apelacyjny uznał za zasadne rozważnie zarzutów naruszenia przepisów postępowania, ponieważ dopiero prawidłowo ustalony stan faktyczny umożliwia właściwe zastosowanie prawa materialnego.

Za chybiony należało uznać zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. Zdaniem Sądu drugiej instancji strona pozwana nie zdołała zakwestionować ani kryteriów oceny dowodów (zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego) określonych w powołanym art. 233 § 1 k.p.c. ani dokonanej przez Sąd pierwszej instancji oceny, jak i poczynionych na jej podstawie ustaleń faktycznych oraz wywiedzionych wniosków. Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. konieczne jest bowiem wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie Sądu. Strona skarżąca powinna była wykazać w wywiedzionej apelacji, jakie kryteria oceny naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 20 grudnia 2006 r., sygn. akt VI ACa 567/06, LEX nr 558390). Apelujący może li tylko wskazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że Sąd rażąco naruszył zasady logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego i że uchybienie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z 18.06.2004 r., sygn. akt II CK 369/03, LEX nr 174131). Uwzględnienie przez Sąd w ocenie materiału dowodowego powszechnych i obiektywnych zasad doświadczenia życiowego nie usprawiedliwia zarzutu przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów na tej tylko podstawie, że indywidualne

i subiektywne doświadczenia strony są od tych zasad odmienne (por. wyrok Sądu Najwyższego z 5 sierpnia 1999 r., sygn. akt II UKN 76/99, opubl. w OSNP 2000 nr 19 poz. 732). Przekonanie strony o innej niż przyjął Sąd wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu nie jest bowiem wystarczające (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 12 października 2012 r., sygn. akt I ACa 209/12, LEX nr 1223145).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy zbierając materiał dowodowy, uczynił to w sposób prawidłowy w zakresie norm prawa procesowego i wywiódł trafne wnioski jurydyczne. Nie sposób jest wszakże podzielić zarzutu naruszenia przepisów prawa procesowego w postaci art. 233 k.p.c. skoro skarżący ograniczył się jedynie do wskazania, że jego zdaniem Sąd Okręgowy dokonał oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego w sposób sprzeczny z doświadczeniem życiowym oraz logicznym rozumowaniem oraz nie rozważył w sposób wszechstronny tegoż materiału, co skutkowało uznaniem,

że powódka dokonała aktów staranności, określonych w art. 563 k.c. w terminie miesiąca, a ponadto udowodniła, że wady tkwiły w rzeczy sprzedanej w dniu sprzedaży. Pozwany nie podał jednak jakie zasady doświadczenia życiowego bądź logicznego rozumowania Sąd Okręgowy rażąco naruszył, dokonując oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego. Skarżący nie zawarł również

w treści uzasadnienia apelacji żadnej rzeczowej argumentacji, która mogłaby podważyć prawidłowość dokonanych przez Sąd pierwszej instancji ustaleń faktycznych i wyprowadzonych na ich podstawie wniosków.

W ocenie Sądu Apelacyjnego podniesiony przez pozwanego zarzut obrazy art. 233 k.p.c. stanowił w istocie wyraz gołosłownej polemiki z prawidłowymi ustaleniami Sądu pierwszej instancji. Wymaga bowiem podkreślenia,

że niezadowolenie strony z wyciągniętych na podstawie prawidłowo poczynionych ustaleń faktycznych wniosków nie może świadczyć o zasadności podniesionego zarzutu. Sąd Okręgowy oparł się w swoich ustaleniach na przedstawionych przez strony dokumentach oraz zeznaniach świadków i samej powódki, których nie udało się stronie pozwanej skutecznie zakwestionować.

Z tych też względów, należało uznać, że Sąd Okręgowy nie postąpił wbrew ustanowionej w art. 233 § 1 k.p.c. zasadzie swobodnej oceny dowodów

i w sposób kompleksowy oraz wszechstronny ocenił zebrany w sprawie materiał dowodowy, a do ustalonego stanu faktycznego prawidłowo zastosował prawo materialne.

Nie zasługiwał również na aprobatę Sądu Apelacyjnego zarzut naruszenia art. 563 § 1 k.c.

Stosownie do treści art. 563 § 1 k.c. kupujący traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie

w ciągu miesiąca od jej wykrycia, a w wypadku gdy zbadanie rzeczy jest

w danych stosunkach przyjęte, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie

w ciągu miesiąca po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności mógł ją wykryć. Z powyższego wynika, że konsekwencją nieterminowego dokonania aktów staranności przewidzianych w tym przepisie przez kupującego jest utrata przezeń uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy. Nie budziło wątpliwości Sądu Apelacyjnego, że rozstrzygnięcie tej kwestii ma zasadnicze znaczenie w niniejszej sprawie, skoro strona pozwana konsekwentnie podniosła w wywiedzonej apelacji, że w jej ocenie powódka nie dochowała miesięcznego terminu. Zdaniem apelującego nie można przyjąć,

że przekazanie informacji przez powódkę na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej czyniło zadość wymogowi z art. 563 § 1 k.c. Wbrew jednak twierdzeniom pozwanego, Sąd Apelacyjny uznał, że powódka sprostowała temu obowiązkowi. Należy bowiem w tym miejscu podkreślić, że powódce przed podpisaniem umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego i oddaniu gruntu

w użytkowanie wieczyste nie został przedstawiony żaden dokument odnośnie stanu technicznego budynku. Powódka podała, że w chwili transakcji nie miała świadomości, że stropy są niebezpieczne. Wiedziała jedynie, że podłoga jest zarwana w którymś miejscu w kuchni i w ostatnim pokoju. Wprawdzie przed wykupem mieszkania powódka była przez kilka lat jego najemcą, ale był on przez nią używany jako pracownia – magazyn i nie wiedziała wtedy

o problemach ze stropami, ścianami i nadprożami. Przed podpisaniem umowy sprzedaży J. B. został przedstawiony tylko operat szacunkowy,

w którym określono wartość lokalu według stanu na dzień 13 grudnia 2008 roku. Wymaga podkreślenia, że z treści operatu wyraźnie wynika, że w dacie jego sporządzenia nie był badany stan techniczny budynku. W „Uwagach i zastrzeżeniach” w punkcie 2 zostało nadto podane, że nie przeprowadzono ekspertyzy technicznej budynku i lokalu. Również z zeznań powódki wynika,

że kiedy rzeczoznawca przyszedł do mieszkania wycenić wartość mieszkania, nie było mowy o stropach (k. 96 odw.). Rzeczoznawca, dokonujący wyceny lokalu, nie posiada uprawnień do oceny stanu technicznego budynku. M. B. nie otrzymała szczegółowej ekspertyzy technicznej, została jej jedynie przekazana informacja, że budynek nadaje się do eksploatacji (k. 215 odw.),

co okazało się niezgodne ze stanem rzeczywistym. Przed podpisaniem oświadczenia o znajomości stanu technicznego budynku oraz zajmowanego lokalu nie została przedstawiona powódce żadna ocena techniczna całości budynku. Powódka podała, że remont w lokalu rozpoczęła jeszcze przed jego wykupem, ale wady fizyczne ujawniły się dopiero na etapie cyklinowania

i lakierowania podłóg, których to czynności dokonywała, będąc już właścicielką lokalu. W trakcie tych prac zarwała się podłoga i ujawniły się pęknięcia na ścianach (k. 96 odw.). W pierwszej kolejności o zaistniałej sytuacji poinformowała administratora budynku – P. W., który stwierdził, że konieczne jest zrobienie odkrywek. Wobec braku interwencji i jakiegokolwiek reakcji ze strony Administracji, administrator polecił powódce, żeby dokonała tych prac we własnym zakresie. W tym czasie zaczął odpadać tynk ze ścian, ujawniły się pęknięcia. Powódka rozpoczęła zatem odkrywki, ponieważ nie zostały przez Administrację podjęte żadne działania, a uszkodzenia były znacznych rozmiarów. Pęknięcia były bowiem widoczne na zewnątrz mieszkania, w częściach wspólnych i „szły” przez wszystkie kondygnacje. Wówczas powódka podjęła decyzję, żeby zawiadomić Inspektorat Nadzoru Budowlanego. W dniu 29 listopada 2010 roku dwóch pracowników (...) dokonało dokładnego badania stanu budynku, na podstawie którego stwierdzili, że stan budynku jest awaryjny (k. 97). Wskazali oni na dramatyczny stan stropów, pęknięcia nad oknami i drzwiami. Z zeznań powódki wyraźnie wynika, że dopiero po wizycie pracowników Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego, pozyskała ona wiedzę o jego stanie technicznym. Nie uszło również uwadze Sądu Apelacyjnego, że istniała rozbieżność pomiędzy sporządzonym w sierpniu 2010 roku przeglądem pięcioletnim, a stanowiskiem pracowników (...) odnośnie stanu technicznego. W konsekwencji został sporządzony kolejny przegląd pięcioletni, wykazujący już uchybienia, który został podłożony w miejsce tego poprzedniego (k. 140 i 140 odw.). Świadek A. S. przyznała, że przegląd pięcioletni został wykonany w sposób nierzetelny. Przegląd był robiony tendencyjnie, nie uwzględniał wad budynku, ponieważ stanowi on ogólny dokument. Jego weryfikacja miała miejsce

z inicjatywy powódki (k. 171 odw. – 172). Nie ulega wątpliwości, że powódka miała zatem faktyczną możliwość dowiedzenia się wadach fizycznych budynku i lokalu nr (...) dopiero w czasie oględzin w dniu 29 listopada 2010 roku. Wówczas poznała jego rzeczywisty stan techniczny. Powódka poinformowała

o wynikach oględzin, przeprowadzonych przez pracowników (...), na zebraniu Wspólnoty w dniu 3 grudnia 2010 roku, na którym obecny był również przedstawiciel Gminy – Miasta Ł. (k. 140 odw.). Niesłusznie podnosi skarżący jakoby powódka nie dokonała zawiadomienia o wadach osobiście.

Z akt sprawy nie wynika, aby zostało ono dokonane przez inną osobę, tym bardziej że powódka przyznała, iż była obecna na wszystkich zebraniach Wspólnoty i aktywnie w nich uczestniczyła (k. 140 odw.). Wobec powyższego Sąd Apelacyjny skonstatował, że powódka dochowała terminu przewidzianego dla zawiadomienia sprzedawcy o wadach.

Niezasadnie również podnosi pozwany, że powódka nie zawiadomiła sprzedawcy, którym było Miasto Ł., skoro przekazała informacje o stanie budynku jedynie Wspólnocie Mieszkaniowej. Należy bowiem zaakcentować, że w żadnym przepisie prawa nie został przewidziany wymóg osobistego zawiadomienia sprzedawcy o wadzie przez kupującego. Trzeba natomiast wskazać, że U. R. zeznała, że faktycznie o wszystkim decydowała we Wspólnocie Gmina, ponieważ miała większość głosów.

W latach 2009 – 2010 faktyczny zarząd nieruchomością sprawowała Administracja (...) Ś., której pracownikami byli między innymi P. W. i A. S.. Jeżeli pojawiały się jakieś awarie to lokatorzy informowali Administrację, a nie Wspólnotę (k. 140). Administracja wykonywała zarząd w zakresie zwykłego bieżącego zarządu nieruchomością (k. 172). P. W. podał, że powódka często do niego przychodziła z różnymi

sprawami. W głównej mierze kontaktowała się z nim telefonicznie. Pomimo tego, że świadek nie pamiętał czy rozmawiał z powódką o pęknięciach w kominie oraz czy działo się coś poważnego ze ścianami i stropem, to nie zaprzeczył on, że okoliczności te mogły mieć rzeczywiście miejsce (k. 216 i 216 odwr.). Wydaje się jednak, że umyka uwadze apelującego, że powódka dokonała zawiadomienia o wadach na zebraniu Wspólnoty w dniu 3 grudnia 2010 roku, na którym obecny był przedstawiciel Gminy. Nie był to P. W., ponieważ zakończył on pracę w AN w dniu 30 listopada 2010 roku (k. 216).

Wymaga również podkreślenia, że w art. 563 § 1 nie została przez ustawodawcę przewidziana żadna szczególna forma, w jakiej powinno być dokonane zawiadomienie sprzedawcy o wadzie rzeczy sprzedanej. Dochowanie aktów staranności stanowi w istocie złożenie oświadczenia wiedzy, dla którego nie jest zastrzeżona w przepisach prawa ani forma pisemna pod rygorem nieważności, ani nawet forma pisemna ad probationem. W zasadzie sposób i forma złożenia zawiadomienia ma wtórne znaczenie dla oceny jego skuteczności. Zgodnie bowiem z art. 563 § 3 k.c. do zachowania terminów zawiadomienia o wadach rzeczy sprzedanej wystarczy wysłanie przed upływem tych terminów listu poleconego. Nie wynika z niego natomiast obowiązek zawiadomienia sprzedawcy listem poleconym. Także dopuszczalność zawiadomienia w inny sposób, np. ustnie nie została w tym przepisie w żaden sposób wyłączona bądź ograniczona. Termin przewidziany do dokonania zawiadomienia jest także zachowany wtedy, gdy zawiadomienie dojdzie

do sprzedawcy po terminie, ale list polecony będzie nadany przed jego upływem. Natomiast w razie zawiadomienia dokonanego w inny sposób, powinno ono dojść do wiadomości sprzedawcy (art. 61 k.c.) przed upływem terminu (por. wyroki Sadu Najwyższego z 26 sierpnia 1982 r., sygn. akt III CRN 135/82, L.; z 15 kwietnia 1957 r., sygn. akt IV CR 964/55, opubl. OSN 1958, Nr 4, poz. 102). Do oświadczenia wiedzy nie można stosować wprost rygorów dotyczących oświadczeń woli. Ustawodawca odformalizował tego rodzaju czynność. Informując odpowiedzialnego pracownika jednostki organizacyjnej strony pozwanej, uzyskała ona wiedzę o faktycznych wadach w przedmiocie sprzedaży, których nie usunęła. Podobny pogląd wyraził Sąd Apelacyjny we Wrocławiu (por. wyrok z dnia 2 lutego 2012 r., sygn. akt I ACa 1394/11, Legalis nr 731221).

Z tych też względów za chybioną Sąd drugiej instancji uznał argumentację skarżącego, że zawiadomienie o wadach powinno być sporządzone na piśmie, a powódka powinna ów wady w sposób precyzyjny wskazać. Sąd Okręgowy słusznie bowiem stwierdził, że powódka dochowała terminu określonego w przepisie art. 563 § 1 k.c. i zawiadomiła pozwanego

o stwierdzonych wadach w terminie miesiąca od ich wykrycia. Zgodnie bowiem z rozkładem ciężaru dowodu (art. 6 k.c.) to powódka była zobowiązana udowodnić, że dochowała aktów staranności przewidzianych w art. 563 § 1 k.c., którego to obowiązku – zdaniem Sądu drugiej instancji – dopełniła. Przedstawione przez nią dokumenty, a także zeznania jej samej oraz świadków nie budziły w istocie wątpliwości. Stosownie zaś do treści art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Przepis ten stanowi wyraz zasady kontrydiktoryjności, zgodnie

z którą obowiązek przeprowadzenia dowodów spoczywa na stronach postępowania cywilnego. To strony są však wyłącznym dysponentem toczącego się postępowania, a nie Sąd orzekający w sprawie. Strona pozwana, chcąc więc skutecznie zakwestionować zasadność roszczenia powódki, powinna była przedstawić przekonujące dowody na poparcie swoich twierdzeń. Tymczasem apelujący nie zdołał wykazać w toku postępowania, że stwierdzone wady wynikły z innych przyczyn aniżeli tkwiących w rzeczy sprzedanej

bądź że powódka, jako kupująca, wiedziała o wadach budynku i nabytego przez nią lokalu, najpóźniej w chwili zawarcia umowy i pomimo tego zgodziła się go nabyć. Okoliczności tych, strona pozwana w żadnej mierze nie udowodniła.

Za nietrafny Sąd Apelacyjny uznał również zarzut naruszenia

art. 556 § 1 k.c. i art. 560 k.c. Przewidziana w art. 556 § 1 odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy jest odpowiedzialnością bezwzględna, której wystarczającą przesłanką faktyczną jest ustalenie, że rzecz sprzedana kupującemu wykazuje cechy kwalifikujące ją w danym stosunku prawnym jako rzecz wadliwą. Wada fizyczna występuje wtedy, gdy wartość

lub użyteczność rzeczy została zmniejszona, biorąc pod uwagę cel oznaczony w umowie albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy. Wymaga podkreślenia, że dla oceny istnienia wady we wspomnianej postaci decydujące znaczenie ma subiektywne wyobrażenie kupującego (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2002 r., sygn. akt II CKN 111/01, LEX nr 109412; z dnia 27 listopada 2003 r., sygn. akt I CK 267/02, LEX nr 479348). Wystąpienie wady fizycznej uprawnia kupującego do skorzystania z praw przyznanych mu w art. 560 k.c., zgodnie z którym jeżeli rzecz ma wady, kupujący może odstąpić od umowy, albo żądać obniżenia ceny. Stosownie

do § 3 przywołanego przepisu, jeżeli kupujący żąda obniżenia ceny, to obniżenie to powinno nastąpić w takim stosunku w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. W związku z wystąpieniem przesłanek z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, powódka była uprawniona do wystąpienia z roszczeniem o obniżenie rzeczy sprzedanej, którego istnienie udowodniła co do zasady. W kontekście ustalenia zakresu zmniejszenia wartości prawa nabytego przez powódkę w stosunku do ustalonej przy sprzedaży ceny, Sąd pierwszej instancji oparł się na opinii sporządzonej przez biegłego sądowego ds. wyceny nieruchomości opinii, której celem było określenie, o ile mniejsza jest wartość lokalu powódki wraz ze związanym udziałem w częściach wspólnych budynku przy uwzględnieniu wad dotyczących części wspólnych opisanych w decyzji (...)

z dnia 3 sierpnia 2011 roku w stosunku do wartości tego lokalu, oszacowanej na użytek sprzedaży lokalu powódce, w operacie szacunkowym, który tych wad nie uwzględniał. Wartość przedmiotu wyceny została przez biegłego sądowego określona na dzień 14 grudnia 2008 roku, tj. na dzień sporządzenia operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, który stanowił podstawę

do zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego powódce. Stan przedmiotu wyceny również określono na dzień 14 grudnia 2008 roku, tj. na dzień sporządzenia operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, który stanowił podstawę do zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego powódce z uwzględnieniem wad dotyczących części wspólnych budynku opisanych

w decyzji (...) (k. 221). Biegły w swojej opinii wskazał, że wartość rynkowa zmniejszenia się wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości

wraz z udziałem w wysokości (...) części w częściach wspólnych budynku wynosi 4.600 złotych (k. 237-238). Kwota, o którą nastąpiło zmniejszenie się wartości rynkowej lokalu mieszkalnego, uwzględnia wszystkie wady dotyczące części wspólnych budynku, opisane w decyzji (...). Należy w tym miejscu wskazać, że w trakcie oględzin dokonanych przez (...) stwierdzono silne skorodowanie belek stropu odcinkowego w klatce schodowej w zachodniej części budynku, awaryjny stan stropu nad piwnicami, pionowe pęknięcia ścian przy kominach w lokalu nr (...), silną korozję wspornikowych belek stalowych przy kominach, niewłaściwy stan techniczny konstrukcji dachu oraz porażenie biologiczne belek drewnianych stropu nad parterem w obrębie lokalu nr (...).

W konsekwencji decyzją nr (...) z dnia 3 sierpnia 2011 roku zostało nakazane usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości oraz zostało zakazane użytkowanie piwnic dostępnych z klatki schodowej w zachodniej części budynku oraz lokali mieszkalnych, w tym lokalu nr (...), będącego własnością powódki. Wykonanie nakazanych robót budowlanych miało pozwolić na doprowadzenie obiektu

do właściwego stanu technicznego i w efekcie do możliwości jego bezpiecznego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem. Wymaga podkreślenia, że strona pozwana nie kwestionowała istnienia usterek wskazanych w decyzji (...) (k. 140). Zgodnie zaś z zasadami doświadczenia życiowego oraz logiki należy podkreślić, że powstanie takich wad jak „dramatyczny stan stropu”, „pęknięcia mogące skutkować zawaleniem” nie stanowi wszak procesu krótkotrwałego, do którego mogło dojść na przestrzeni kilku miesięcy. Wobec powyższego Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, że wadliwości budynku istniały w dacie sprzedaży, natomiast ujawniły się dopiero w trakcie remontu, zatem obniżenie ceny o kwotę 4.600 złotych było w pełni uzasadnione.

Sąd drugiej instancji uznał obawy strony pozwanej co do wykonalności wyroku w całości za nieuzasadnione. Nie ulega bowiem wątpliwości,

że wyrok Sądu Okręgowego jest wykonalny. Powódka wносиła bowiem

o obniżenie ceny lokalu ustalonej w umowie, która to cena została przez Sąd obniżona w sposób globalny. Co do wysokości pozostałych do spłaty rat strony mogą w istocie zawrzeć porozumienie. W przypadku, gdyby nie było to możliwe, to wówczas w odrębnym postępowaniu może zapaść rozstrzygnięcie w tej kwestii. Zakres kognicji Sądu pierwszej instancji oraz Sądu drugiej instancji jest wyznaczany poprzez zgłoszone przez stronę powodową roszczenie, poza którego granice Sąd pierwszej instancji nie może orzekać.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację strony pozwanej, jako bezzasadną.

Na podstawie § 6 pkt. 3 w związku z § 13 ust 1 pkt 2 oraz § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku

w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013 r. poz. 461) przyznano pełnomocnikowi powódki zwrot kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej jej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym w kwocie 553,50 złotych.