

*Sygn. akt I C 356/14*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 grudnia 2014 r.

**Sąd Okręgowy w Olsztynie – Wydział I Cywilny**

w składzie następującym:

**Przewodniczący** SSO Przemysław Jagosz

Protokolant sekr. sąd. Marta Stankiewicz

**po rozpoznaniu w dniu 22 grudnia 2014 r., w Olsztynie, na rozprawie,**

sprawy z powództwa **T. S. i A. S. (1)**

przeciwko **L. Z. i M. Z.**

o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy i zapłatę

**I. stwierdza obowiązek zawarcia przez pozwanych L. Z. (PESEL (...)) i M. Z. (PESEL (...)) z powodami T. S. (PESEL (...)) i A. S. (1) (PESEL (...)) umowy zwrotnego przeniesienia na rzecz pozwanych prawa własności nieruchomości zabudowanej domem, stanowiącej działkę gruntu o nr ewidencyjnym (...) i powierzchni 0,1012 ha, położonej w L., gmina P., dla której Sąd Rejonowy w Szczytnie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) i ustala, że orzeczenie niniejsze zastępuje tę umowę;**

**II. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwotę 355 000 zł (trzysta pięćdziesiąt pięć tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 1.05.2014 r. do dnia zapłaty**

**III. oddala powództwo w pozostałej części;**

**IV. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwotę 10 480,94 zł (dziesięć tysięcy czterysta osiemdziesiąt złotych dziewięćdziesiąt cztery grosze) tytułem zwrotu części kosztów procesu.**

*Sygn. akt I C 356/14*

## UZASADNIENIE

Małżonkowie **T. S. i A. S. (1)** ostatecznie żądali:

a) stwierdzenia obowiązku zawarcia między nimi i pozwanymi małżonkami **L. Z. i M. Z.** umowy zwrotnego przeniesienia na rzecz pozwanych własności nieruchomości zabudowanej domem, stanowiącej działkę gruntu o nr ewidencyjnym (...) i powierzchni 0,1012 ha, położoną w L., gmina P., dla której Sąd Rejonowy w Szczytnie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...),

b) jednoczesnego zasądzenia na rzecz powodów od pozwanych kwoty 362 769,60 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28.02.2014 r. do dnia zapłaty,

c) zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu tego żądania powodowie wskazali, że z uwagi na wady w/w nieruchomości skutecznie odstąpili od zawartej z pozwanymi umowy, na podstawie której nabyli jej własność za kwotę 355 000 zł. W konsekwencji strony powinny zwrócić wzajemnie uzyskane świadczenia, a ponieważ pozwani uchylają się od zawarcia umowy zwrotnego przeniesienia na nich własności nieruchomości i zwrotu powodom zapłaconej ceny, konieczne stało się wniesienia powództwa, które obok zwrotu ceny obejmuje żądanie odszkodowania w kwocie 7 769,60 zł, stanowiącego równowartość kosztów zawarcia umowy sprzedaży.

(pismo precyzujące pozew k. 116-118 i pozew)

Pozwani **L. Z. i M. Z.** wnieśli o oddalenie powództwa i zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew wskazali, że:

a) nie zataili przed powodami wad nieruchomości, a powodowie znali stan techniczny domu, wiedzieli, że nie ma drenażu, izolacji przeciwwodnej i stałego ogrzewania,

b) przed nabyciem nieruchomości powodowie nie dokonali wymaganych aktów staranności, gdyż nie zażądali odsunięcia mebli, zbitcia części tynków, czego mogli zażądać, a co dałoby im większą wiedzę o stanie budynku i pozwoliło na ujawnienie wad,

c) ujawnione wady w postaci zawilgocenia i zagrzybienia ujawniły się tylko w części budynku, są punktowe i w związku z tym nie mają charakteru istotnego, natomiast są usuwalne,

d) pozwani zniweczyli skuteczność odstąpienia od umowy, gdyż zaoferowali powodom niezwłoczne usunięcie wad,

e) koszt usunięcia wad w ich ocenie nie przekroczyłby 15 000 zł, co w powiązaniu z zachowaniem powodów, którzy udaremniłi pozwany realizację uprawnienia do usunięcia wad, a nadto nabyciem innej niezabudowanej działki, wskazuje, że ich roszczenie nie powinno korzystać z ochrony prawnej, gdyż stanowi nadużycie prawa podmiotowego,

f) żądanie odsetek ustawowych jest nadużyciem prawa, albowiem wysokość depozytów bankowych jest kilkakrotnie niższa, a nadto wezwanie do zwrotu ceny stało się wymagalne dopiero po upływie terminu określonego wezwaniem do zapłaty z 15.04.2014 r., czyli po 30.04.2014 r.,

g) na wypadek uwzględnienia roszczenia o zapłatę wnoszą o jego rozłożenie na raty.

(odpowiedź na pozew)

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Na podstawie twierdzeń stron oraz dokumentów urzędowych i prywatnych - niekwestionowanych co do prawdziwości i pochodzenia - bezspornym było, że w dniu (...)r. strony zawarły przed notariuszem B. M., prowadzącą Kancelarię Notarialną w O., umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego, zapisanego w repertorium A nr (...). Na podstawie tej umowy powodowie nabyli od pozwanych prawo własności nieruchomości zabudowanej domem, stanowiącej działkę gruntu o nr ewidencyjnym (...) i powierzchni 0,1012 ha, położonej w L., gmina P., dla której Sąd Rejonowy w Szczytnie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Mimo że w treści aktu notarialnego strony wskazały cenę sprzedaży 280 000 zł, faktyczna cena wyniosła 355 000 zł, przy czym kwota 75 000 zł została przekazana pozwanemu za odrębnym od aktu notarialnego pokwitowaniem (k. 23), zaś pozostała część ceny ujęta w akcie notarialnym w kwocie 280 000 zł miała zostać wpłacona na wskazany przez pozwanych rachunek bankowy.

W ogłoszeniach oferujących nieruchomość do sprzedaży, zamieszczanych w Internecie, wskazywano, że w 2010 r. został przeprowadzony generalny remont domu znajdującego się na nieruchomości, obecnie dom nie wymaga żadnych nakładów i jest gotowy do zamieszkania od zaraz, suchy, czysty i zadbane (k. 60-63).

Zanim doszło do zawarcia umowy powodowie kilkakrotnie przebywali na nieruchomości i oglądali posadowiony na niej dom. Przy tej okazji powodowie oglądali piwnicę, w której nie dostrzegli wilgoci, a powódka wraz z architektem ustalała możliwość usunięcia jednej ze ścianek.

Przed zawarciem umowy strony rozmawiały na temat wykonania opaski odwadniającej i izolacji między fundamentami a ścianą nośną, przy czym powodom udzielono informacji na ten temat.

Po zawarciu umowy, podczas wizyty z P. R., który miał dokonać m.in. demontażu jednej ze ścianek, a nadto odmalować i odświeżyć pomieszczenia, po odsunięciu mebli, odklejeniu tapety z części ścian budynku i częściowym demontażu płyty kartonowo-gipsowej obkładającej ścianę w jednym z pokoi, powodowie stwierdzili znaczne zawilgocenie i zagrzybienie. Okoliczności te potwierdził wezwany przez nich rzeczoznawca J. L. (1) w sporządzonej w marcu 2014 r. opinii technicznej, który po oględzinach budynku wskazał na występujące w nim zawilgocenia i zagrzybenia oraz prawdopodobne przyczyny tego zjawiska.

(częściowo bezsporne, zeznania św. P. R., J. L., A. S. – za adnot. k. 249v252)

Pismem z dnia 7.04.2014 r. pełnomocnik powodów zawiadomił pozwanych o ujawnieniu wad w nabytej nieruchomości, powołując zawilgocenie i zamoczenie budynku. Jednocześnie zarzucił pozwanym zatajenie tych wad (k. 46).

Odbiór tego pisma pokwitowała pozwana w dniu 10.04.2014 r. (k. 47).

W odpowiedzi z dnia 14.04.2014 r. pozwani zaprzeczyli, by zatajali wady i wskazali, że nieruchomość przed jej zakupem była przez powodów wielokrotnie oglądana, ojciec powoda uzyskał informację, że drenaż budynku nie był wykonywany, ściany w sypialni zostały wyklejone tapetami podczas gruntownego remontu w latach 2008-2009, zaś powodowie mieli świadomość co do wieku budynku, braku jego ogrzewania i użytkowania tylko w okresie letnim (k. 52).

Zanim doszło do doręczenia tej odpowiedzi pełnomocnikowi powodów (w dniu 16.04.2014 r.), pismem z dnia 15.04.2014 r. pełnomocnik powodów wezwał pozwanych do zwrotu kwoty 355 000 zł w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania. W uzasadnieniu powołał się na dołączone do pisma oświadczenie powodów z dnia 14.04.2014 r. o odstąpieniu od umowy sprzedaży w związku z ujawnieniem wad nieruchomości (k. 48-50).

Odbiór tego wezwania pokwitował pozwany w dniu 16.04.2014 r. (k. 51).

W toku dalszej korespondencji:

- powodowie podtrzymywali zarzuty dotyczące wad i wskazywali na okoliczności ich ujawnienia oraz to, że nie byli im znane przed dokonaniem zakupu (k. 53-54),

- pozwani informowali, że nie uznają odstąpienia od umowy za skuteczne i kategorycznie odmawiali zwrotu zapłaconej ceny, podnosząc, że powodowie oglądali dom co najmniej 8-krotnie, znali wiek budynku, jego stan techniczny, w tym mieli wiedzę, że budynek nie ma izolacji przeciwwodnej i drenażu, a nadto, że oglądali piwnicę, gdzie zawilgocenie ścian piwnicznych było bardzo widoczne, w przypadku nabycia 80-letniego poniemieckiego domu jego zawilgocenie nie stanowi wady fizycznej, zaś w uwzględnieniu uwag do stanu technicznego cenę obniżono z początkowych 399 000 zł do 355 000 zł. Pismem z dnia 25.06.2014 r., czyli niemal 3 miesiące po zawiadomieniu o ujawnieniu wad, dodatkowo wskazali, że wada ujawniona po zakupie nie jest wadą istotną i zaproponowali rozwiązanie mające prowadzić do niezwłocznego usunięcia wady (naprawa przez wyspecjalizowaną firmę, przy uprawnieniu powodów do wglądu w prace, z wystawieniem faktury na powodów, ale płatnej przez pozwanych)

(bezsporne, korespondencja k. 56-57, 59, zezn. św. D. B. za adnot. k. 251v)

Istnienie zawilgocenia i zagrzybienia potwierdza dokumentacja fotograficzna wykonana na zlecenie powodów i nie kwestionowana przez pozwanych, wykonana m.in. podczas oględzin z udziałem pozwanych w dniu 26 maja 2014 r.

(k. 43-45, 24-40, k. 177)

W lipcu 2014 r. powodowie zlecieli wykonanie badania stanu zagrzybienia budynku. Opinię w tym zakresie wydała E. C. (1) – mykolog budowlany, która po oględzinach budynku stwierdziła jego duże zawilgocenie i zagrzybienie oraz występowanie jednego ze szkodników bytujących w elementach drewnianych.

(bezsporne, ekspertyza k. 208, zezn. św. E. C. za adnot. k. 250v-251)

### **Sąd zważył, co następuje:**

W świetle poczynionych w sprawie ustaleń żądania powodów zasługiwały na uwzględnienie niemal w całości.

Istota sporu w niniejszej sprawie sprowadzała się do tego, czy powodowie skutecznie skorzystali z przewidzianej w art. 560 §1 zd. 1 Kodeksu cywilnego (kc) uprawnienia do odstąpienia od umowy sprzedaży w związku z ujawnieniem wad w rzeczy sprzedanej. Skuteczne odstąpienie od umowy z mocy art. 560 § 2 kc rodziło bowiem po obu stronach obowiązek wzajemnego zwrotu otrzymanych świadczeń i przesądzałoby o związanej z tym konieczności zawarcia umowy o zwrotnym przeniesieniu na rzecz pozwanych własności sprzedanej przez nich nieruchomości oraz zwrotu przez nich na rzecz powodów zapłaconej ceny.

Zgodnie z art. 560 § 1 kc w związku z art. 557 § 1 kc, ponieważ przedmiotem umowy stron była sprzedaż konkretnie oznaczonej nieruchomości, warunkiem umożliwiającym odstąpienie od tej umowy było stwierdzenie wady nieruchomości, o której istnieniu kupujący nie wiedzieli w chwili zawarcia umowy. W świetle treści tych przepisów dla realizacji tego uprawnienia nie ma przy tym znaczenia, czy wada jest ukryta, czy jawna, istotna, czy nieistotna, usuwalna, czy nieusuwalna – jak usiłowała zasugerować strona pozwana - lecz wyłącznie to, czy kupujący miał wiedzę o jej istnieniu w dacie umowy.

Poza sporem było, że w domu znajdującym się na przedmiotowej nieruchomości część ścian jest zawilgocona i zagrzybiona. Potwierdza to dokumentacja fotograficzna wykonana na zlecenie powodów m.in. podczas oględzin z udziałem pozwanych w dniu 26 maja 2014 r. W tym kontekście trudno zrozumieć argument pozwanych o tendencyjności zdjęć, skoro przedstawiły je obie strony i wiadomym było, że obejmują one tylko część domu (por. k. 43-45, 24-40, k. 177). Zaznaczyć trzeba, że brak sporu co do występowania zawilgoceń i zagrzybień, jak również ich umiejscowienia, które potwierdzili zresztą świadkowie, czynił zbędnym przeprowadzenie wnioskowanych przez obie strony dodatkowych oględzin lub sugerowanego przez powodów dowodu z opinii biegłego.

W ocenie Sądu ponad wszelką wątpliwość uznać należy nadto, że zawilgocenie i zagrzybienie tego rodzaju i o takich rozmiarach jak na zdjęciach, umiejscowione w pomieszczeniach przeznaczonych do pobytu i zamieszkiwania przez ludzi, stanowi wadę fizyczną nabytej przez powodów nieruchomości w rozumieniu art. 556 § 1 kc, gdyż sprawia utrudnienia w użytkowaniu znajdującego się na niej domu i obniża jego wartość przynajmniej o koszty robót niezbędnych do osuszenia i usunięcia zagrzybienia.

W ocenie Sądu bezspornie należy nadto przyjąć, że zawilgocenia i zagrzybienia, na które powołali się powodowie odstępując od umowy, zostały przez nich ujawnione dopiero po jej zawarciu.

Uważna analiza zeznań świadków, twierdzeń stron, jak i treści prowadzonej przez nie korespondencji przesądowej, prowadzi do wniosku, że istnienie zawilgocenia i zagrzybienia pod tapetami i ścianami w części pomieszczeń było zaskoczeniem dla obu stron. W świetle zeznań D. B., J. L. i A. S., których prawdziwości nie podważono, można przyjąć, że zawilgoceń nie było lub przynajmniej nie były widoczne podczas zwyczajnych wizyt towarzyskich w 2013 r., jak również podczas oględzin domu przed zawarciem umowy w okresie zimy na początku 2014 r.

Zeznania P. R. i A. S. potwierdzają natomiast, że do ujawnienia zawilgoceń i zagrzybień, które stały się przyczyną odstąpienia od umowy, a znajdowały się w pomieszczeniach na parterze budynku, doszło dopiero po zakupie nieruchomości, przy okazji odsunięcia mebli, ujawnienia naderwanej tapety, a następnie po zdjęciu części tapet i częściowym demontażu ściany gipsowo-kartonowej. Zeznania świadków w tej mierze przedstawiają spójny i jasny obraz wydarzeń, co pozwala na uznanie ich za w pełni wiarygodne i dające podstawę do przyjęcia, że ujawnienie zawilgoceń i zagrzybień o takiej skali mogło być zaskoczeniem również dla pozwanych, zwłaszcza, że - jak wynikało z ich niezaprzeczonych twierdzeń - nie korzystali z domu sami, a jedynie wynajmowali go w okresie letnim.

Nie zasługuje natomiast na podzielenie argumentacją pozwanych, że powodowie przed zawarciem umowy mogli zażądać odsunięcia mebli i zbitcia tynków, co pozwoliłoby im na ujawnienie wad jeszcze przed jej zakupem. Abstrahując, że w istocie argumenty pozwanych potwierdzają, że wady ujawnione przez powodów nie były widoczne przed zakupem nieruchomości, w ocenie Sądu obowiązek zachowania należytej staranności przez kupującego nieruchomość nie wymaga zbijania tynków, zrywania tapet, czy przesuwania mebli lub badania nieruchomości przez rzeczoznawców w celu ujawnienia wszelkich wad potencjalnie tkwiących w rzeczy.

Nie zmienia tego okoliczność, że powodowie oglądali nieruchomość w obecności architekta, skoro wyjaśniono (co potwierdził świadek A. S.), że odbywało się to wyłącznie pod kątem ustalenia, czy jedna ze ścianek nadaje się do wyburzenia.

W realiach niniejszej sprawy nie zmienia tego również fakt nabycia domu kilkudziesięcioletniego. Oczywistym jest, że w przypadku rzeczy używanych kupujący zawsze musi się liczyć z pewnym zużyciem rzeczy. W niniejszej sprawie pozwani informowali jednak powodów o generalnym remoncie, jaki przeszedł budynek, zaś w ogłoszeniach o sprzedaży znajdowały się zapewnienia, że nieruchomość nie wymaga żadnych nakładów, a dom jest suchy i czysty. Za takie zapewnienia, również redagowane przez osoby działające na ich zlecenie, odpowiadają pozwani. W tych okolicznościach powodowie mogli spodziewać się, że dom jest suchy i w pełni przydatny do korzystania bez konieczności szczególnych nakładów z ich strony.

Skoro natomiast w niektórych pomieszczeniach ściany okazały się zawilgocone i zagrzybione, to należy uznać, że nieruchomość nie posiada właściwości, o których istnieniu zapewniano, ma zaś wady, które zmniejszają jej użyteczność i wartość. Ujawnienie tych wad dopiero po zakupie nieruchomości uprawniało zatem powodów do skorzystania z możliwości odstąpienia od umowy przewidzianej w art. 560 § 1 kc, zwłaszcza, że o ich wykryciu zawiadomili pozwanych niezwłocznie.

W tym miejscu podkreślenia wymaga, że podstawą odstąpienia od umowy nie było wyłącznie zawilgocone w piwnicy, które mogło być widoczne podczas kilkakrotnych oględzin budynku przed zakupem (choć – jak wynika z zeznań J. L. i A. S. - nie musiało wcale być ewidentne), ani też brak drenażu i izolacji przeciwwodnej, o których wspominało w korespondencji przedprocesowej, a które - jak wynika z zeznań A. S. - nie były przedmiotem rozmów poprzedzających zawarcie umowy, gdyż pytania ograniczały się do bliżej niesprecyzowanej izolacji między fundamentami a ścianą nośną i opaski przeciwwodnej, na które udzielono wszakże odpowiedzi (k. zezn. A. S. za adnot. k. 251v).

Odstępując od umowy powodowie powołali się bowiem na zawilgocone i zamoczone ujawnione w marcu 2014 r., czyli na okoliczność nieznaną im przed zawarciem umowy.

Pozwani mogli oczywiście zniweczyć skuteczność odstąpienia od umowy, oferując – zgodnie z art. 560 § 1 zd. drugie kc – niezwłoczne usunięcie wad.

Materiał dowodowy sprawy nie daje jednak podstaw do przyjęcia, aby taka oferta została powodom przedstawiona niezwłocznie i aby miała wystarczająco realny charakter.

W tym kontekście zaznaczyć należy, że pierwotnie stanowisko pozwanych sprowadzało się do kategorycznej odmowy uznania odpowiedzialności za wady (k. 56). Dopiero po kilku miesiącach od odstąpienia od umowy pozwani przedstawili bardziej konkretną propozycję napraw z oczekiwaniem jej akceptacji przez powodów (k. 59).

W ocenie Sądu natomiast, dla zniweczenia skuteczności odstąpienia od umowy konieczne byłoby zaoferowanie szybkiej wizyty ekipy remontowo-budowlanej, która usunęłaby zawilgocenia i zagrzybienia, wykonując wszelkie konieczne prace, z jednoczesnym zapewnieniem, że pozwani pokryją związane z tym koszty i prośbą o wskazanie terminu, w którym powodowie udostępnią w tym celu nieruchomości. Taka oferta stanowiłoby realne spełnienie obowiązku pozwanych, takiej jednak nie przedstawiono – poza wspomnianą wyżej propozycją z pisma z dnia 25.06.2014 r. (pismo k. 56, zezn. św. D. B. za adnot. k. 251v), która mogła jednak równie dobrze stanowić punkt wyjścia do dalszych negocjacji.

W konsekwencji braku realnej oferty niezwłocznego usunięcia wad, odstąpienie od umowy dokonane przez powodów należało uznać za skuteczne.

Na tle argumentów przedstawianych przez pozwanych odnieść należało się jeszcze do zarzutu, że wykonanie przez powodów uprawnienia przewidzianego w art. 560 § 1 zd. pierwsze kc stanowiło nadużycie prawa, które nie powinno podlegać ochronie.

Na poparcie tej tezy pozwani wskazali kilka okoliczności. Pierwsza z nich sprowadzała się do twierdzenia, że powodowie nabyli inną niezabudowaną nieruchomość. Ta okoliczność nie znalazła potwierdzenia w materiale dowodowym sprawy, niezależnie od tego, że nie bardzo wiadomo, dlaczego nabycie kilku nieruchomości, w tym jednej zabudowanej, a drugiej niezabudowanej, miałyby świadczyć o nadużyciu prawa wyłącznie z tej przyczyny, że od jednej z umów odstąpiono z powodu ujawnienia wad w rzeczy nabytej.

Kolejnymi z okoliczności przywoływanych przez pozwanych miał być niewielki koszt usunięcia wad, ograniczony zakres ich występowania i utrudnianie pozwanym naprawy.

Po pierwsze, w ocenie Sądu w żaden sposób nie udowodniono utrudniania pozwanym usunięcia wad, zwłaszcza, że – jak wskazano wyżej – nie było wystarczająco realnej i konkretnej propozycji w tym zakresie.

Po drugie, uciążliwość związana z usuwaniem wad nie ogranicza się do kwestii związanych z tym kosztów. Poza sporem było, że nie jest to kwota 30-50 tys. zł wskazana przez świadka J. L., zwłaszcza wobec wyjaśnienia przezeń, że nie dokonywał oszacowania kosztów usunięcia wad, a jedynie koszty wykonania prac, które w jego ocenie zapobiegałyby zawilgoceniu w przyszłości. Szacunku takiego nie przedstawiała również E. C., która skupiła się wyłącznie na zakresie prac zmierzających do osuszenia ścian i usunięcia pleśni, bez dokonywania ich wyceny.

Nie można zatem wykluczyć, że koszty wyłącznie osuszenia ścian i usunięcia zagrzybienia zbliżałyby się do kwoty wskazywanej przez pozwanych.

Niemniej, zauważyć trzeba, że zgodnie z ogłoszeniami nieruchomości miała być sucha i nadawać się do korzystania bez konieczności specjalnych nakładów. Budynek okazał się natomiast zawilgocony i zagrzybiony, a dla spokojnego korzystania konieczne byłoby jego osuszenie i odgrzybienie, przy czym niewykluczone, że w miarę dokonywania kolejnych odkrywek zakres niezbędnych w tym celu robót uległby zwiększeniu w stosunku do pierwotnie przewidzianego. To z kolei, abstrahując od uciążliwości związanych z koniecznością zatrudnienia odpowiednich pracowników, organizacji i nadzoru nad wykonaniem robót, niewątpliwie wiązałoby się z niemożnością spokojnego korzystania z nieruchomości w przewidywalnie krótkim okresie, czego mogli oczekiwać powodowie, dokonując zakupu nieruchomości, która – zgodnie z zapewnieniami ujętymi w ogłoszeniach – miała nadawać się do korzystania od zaraz.

W tych okolicznościach, nawet gdyby ostatecznie koszty usunięcia wad były na poziomie sugerowanym przez pozwanych, a zakres zawilgocenia i zagrzybienia ograniczał się do ujawnionego na obecnym etapie postępowania,

brak możliwości skorzystania z zakupionej nieruchomości w terminie i w sposób zgodny z planowanym przez powodów sprawia, że trudno uznać chęć wycofania się przez nich z umowy z powodu tych właśnie wad za nadużycie prawa sprzeczne z zasadami współzycia społecznego i nie zasługujące na ochronę. To zaś czyniło bezzasadnym argumentację pozwanych w tym względzie i czyniło zbędnym sięganie po opinię biegłego lub zeznania świadka W. S. (wnioskowanego zresztą na wypadek przesłuchania świadka J. C., do którego ostatecznie nie doszło z uwagi na poczynienie ustaleń wystarczających do rozstrzygnięcia sprawy na podstawie innych dowodów) na okoliczność wysokości kosztów usunięcia wad, czy też czasu niezbędnego do ich usunięcia. Na marginesie zauważyć natomiast trzeba, że skoro koszty usunięcia wad miałyby być tak niewielkie jak sugerują pozwani, tym bardziej zasadnym było oczekiwanie, że niezwłocznie przystąpią do ich usuwania, a przynajmniej złożą konkretną i realną ofertę w tym celu, czego jednak nie uczynili.

Reasumując, w tym stanie rzeczy należało uznać, że powodowie skutecznie odstąpili od umowy i w efekcie strony powinny sobie nawzajem zwrócić otrzymane świadczenia według przepisów o odstąpieniu od umowy wzajemnej, tj. art. 494 kc.

Zgodnie z kierunkiem wykładni powołanych przepisów przyjętym m.in. w uchwałach składu 7 sędziów SN z 7.01.1967 r. (III CZP 32/66, OSN 1968/12/199) i z 30.11.1994 r. (III CZP 130/94, OSNC 1995/3/42), odstąpienie od umowy przenoszącej własność nieruchomości wywiera skutek obligacyjny, nie powodując automatycznego przejścia własności z powrotem na zbywcę, do czego potrzebne jest zawarcie przez strony umowy zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości.

Z tego względu i na podstawie powołanych przepisów zgodnie z żądaniem pozwu stwierdzono obowiązek zawarcia przez strony umowy zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości przez powodów na rzecz pozwanych (pkt I), w celu uniknięcia wątpliwości ustalając, że orzeczenie w tym zakresie zastępuje tę umowę - zgodnie z art. 64 kc (por. powołaną wyżej uchwałę SN 7.01.1967 r., III CZP 32/66).

Odstąpienie od umowy obligowało nadto pozwanych do zwrotu na rzecz powodów uiszczonej przez nich ceny sprzedaży w kwocie 355 000 zł, co skutkowało orzeczeniem ujętym w pkt II sentencji wyroku.

O odsetkach ustawowych od tego świadczenia orzeczono po myśli art. 481 § 1 i 2 kc, przyjmując, że pozwani - nie oferując realnego naprawienia wad i nie dokonując zwrotu ceny - znaleźli się w opóźnieniu ze spełnieniem tego świadczenia po upływie 14-dniowego terminu określonego im w piśmie z dnia 15.04.2014 r., a doręczonego w dniu 16.04.2014 r. Ponieważ termin ten upłynął z dniem 30.04.2014r., na rzecz powodów należało zasądzić wspomniane odsetki od dnia 1.05.2014 r.

Nie zasługuje przy tym na uwzględnienie zarzut, że żądanie odsetek ustawowych stanowi nadużycie prawa, gdyż ich wysokość jest wyższa od stopy depozytów bankowych. Zauważyć wypada, że na wysokość tych odsetek i relacje między nimi powodowie nie mają wpływu, zaś możliwość żądania odsetek za opóźnienie stanowi naturalną i najczęściej spotykaną formę odszkodowania za niewykonanie w terminie świadczeń pieniężnych. Powszechność korzystania z tego środka prawnego sprawia, że trudno uznać żądanie w tym zakresie za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

Ponieważ jednak pozwani pozostawali w opóźnieniu dopiero od 1.05.2014 r., powództwo w zakresie żądania odsetek za okres wcześniejszy, tj. od 28.02 do 30.04.2014 r., podlegało oddaleniu w tej części.

Oddaleniu podlegało nadto żądanie odszkodowania w kwocie 7 769,60 zł, tj. kwoty kosztów zawarcia umowy. Zgodnie z art. 494 kc, stosowanym z mocy odesłania zawartego w art. 560 § 2 kc strona, która odstępuje od umowy wzajemnej, obowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko, co otrzymała od niej na mocy umowy; może żądać nie tylko zwrotu tego, co świadczyła, lecz również naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania.

W niniejszej sprawie zobowiązanie zostało jednak wykonane, a odstąpienie od umowy nastąpiło wskutek ujawnienia wad, przy czym - jak wskazywano wyżej - nie ma dowodów, że pozwani zataili ich istnienie, a równie uprawnione

jest twierdzenie, że o zawilgoceniu ścian w pomieszczeniach na parterze również nie mieli wiedzy. W tym kontekście zaznaczyć trzeba, że nie ma podstaw do przyjęcia, że w celu zatajenia zawilgocenia i zagrzybienia pozwani zlecili remont domu, a wykonane wówczas prace miały na celu wyłącznie ukrycie wad. W tym akurat zakresie zeznania świadków miały charakter wyłącznie spekulacji i nie znajdowały wystarczającego pokrycia w materiale dowodowym.

W tym stanie rzeczy, uznając, że materiał dowodowy nie daje wystarczających podstaw do przyjęcia, że pozwani zataili przed powodami istnienie wad, ani do tego, że wiedzieli o ich istnieniu, zważywszy, że – zgodnie ze zobowiązaniem przyjętym w § 6 umowy – koszty jej zawarcia mieli ponieść powodowie, jako nabywcy (k. 21v), żądanie zwrotu tych kosztów podlegało oddaleniu.

W ocenie Sądu nie było natomiast żadnych podstaw do rozłożenia zasądzzonego świadczenia na raty, czego domagali się pozwani. W tej mierze powołali się na uwagi dotyczące ich sytuacji materialnej, jakie podniesiono w zażaleniu na postanowienie w przedmiocie zabezpieczenia. Zauważyć zatem trzeba, że zasadnicza część tego zażalenia przedstawia sytuację pozwanych jako dobrą, z płynnością i zdolnością kredytową, wobec czego trudno dostrzec, dlaczego z tego akurat względu konieczne było rozłożenie świadczenia na raty.

Z mocy art. 100 Kodeksu postępowania cywilnego (kpc) koszty procesu między stronami rozliczono proporcjonalnie do stosunku, w jakim ich żądania zostały uwzględnione (98% do 2 %). Koszty te obejmowały:

a) po stronie powodów opłatę stosunkową o pozwu w kwocie 5 389 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w stawce minimalnej za postępowanie w I instancji oraz za postępowanie zażaleniowe (3 600 + 1 800 zł), wynikającej z § 6 pkt 6 oraz § 13 ust. 2 pkt 2 w związku z § 2 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie ... (Dz. U. 2013, poz. 461), a nadto opłatę za pełnomocnictwo (17 zł), tj. łącznie kwotę 10 806 zł;

b) po stronie pozwanych opłatę od zażalenia (30 zł), wynagrodzenie ich pełnomocnika w stawce minimalnej za postępowanie w I instancji oraz w postępowaniu zażaleniowym (3 600 + 1 800 zł), wynikającej z § 6 pkt 6 oraz § 12 ust. 2 pkt 2 w związku z § 2 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych ... (Dz. U. z 2013 r., poz. 490), a nadto opłatę za pełnomocnictwo, tj. łącznie 5 447 zł.

W konsekwencji, w pkt IV sentencji wyroku na rzecz powodów zasądzono od pozwanych kwotę stanowiącą różnicę między tymi kosztami w części usprawiedliwionej uwzględnieniem ich żądań (98% z kwoty 10 806 zł – 2 % z kwoty 5 447 zł).