

Sygn. akt I ACa 683/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 października 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Dariusz Małkiński (spr.)
Sędziowie	:	SSA Beata Wojtasiak SSA Bogusław Suter
Protokolant	:	Urszula Westfal

po rozpoznaniu w dniu 20 października 2017 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. M. (1) i B. C.**

przeciwko (...)w **O.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 1 czerwca 2017 r. sygn. akt I C 35/16

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I i II o tyle, że w miejsce zasądzonej w punkcie I kwoty 89.597,18 zł zasądza kwotę 89.447,18 (osiemdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta czterdzieści siedem 18/100) zł;**
- 2. oddala apelację w pozostałym zakresie;**
- 3. zasądza od pozwanego na rzecz powódek kwotę 4.050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.**

(...)

Sygn. akt: I A Ca 683/17

UZASADNIENIE

Powódki: M. M. (1) i B. C. wniosły o zasądzenie na ich rzecz od pozwanego (...) w O. kwoty 827.607,18 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 marca 2012 r. do dnia zapłaty. W uzasadnieniu wskazały m.in. że wyrokiem z dnia 20 września 2012 r. (sygn. akt: I C 643/12) Sąd Rejonowy w Olsztynie w całości uwzględnił ich żądanie zapłaty części ceny sprzedaży nieruchomości (10.000 zł). Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo, opierając się m.in. na treści 84 i 86 k.c. i ustalając, że okoliczności w jakich doszło do ujawnienia wady budynku oraz jej odkrycia przez powódki świadczyły o podstępny jej zatajeniu przez stronę pozwaną. Wyrokiem z dnia 14 lutego 2014 r. (sygn. akt: IX Ca 784/12) Sąd Okręgowy w Olsztynie oddalił apelację pozwaną. Obecnie powódki oprócz żądania zwrotu ceny w pozostałej wysokości 710.000 zł domagały się zasądzenia także równowartości nakładów poczynionych przez nie na nieruchomości i odszkodowania (nakładów poczynionych tuż przed wprowadzeniem się do nabytej nieruchomości – zakupu: mebli kuchennych za kwotę około 22.000 zł, kabiny prysznicowej z jej montażem za kwotę 8.000 zł, modernizacji kuchni za kwotę 2.500 zł, oświetlenia schodów z montażem za 600 zł, prac ogrodowych za 2.500 zł). Z tytułu zakupu nieruchomości powódki poniosły także inne znaczące wydatki, które obejmowały: koszty związane ze sporządzeniem aktu notarialnego w kwocie 2.390,63 zł, prowizję z tytułu udzielonego kredytu – 8.800 zł, sumę zapłaconych odsetek od kredytu od 2 sierpnia 2011 do 24 kwietnia 2014 r. - 69.803,55 zł, składkę na ubezpieczenie nieruchomości – 1.013 zł.

Pozwany: (...)w O. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa podnosząc, że powódkom nie przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy łączącej strony.

Wydanym w tej sprawie postanowieniem z dnia 6 marca 2015 r. Sąd Okręgowy ograniczył rozprawę i rozpoznanie do roszczeń: o zapłatę reszty uiszczonej ceny i zwrot: kwoty prowizji bankowej, odsetek bankowych i kosztów ubezpieczenia, uznając, że w tym zakresie zachodzą przesłanki do wydania wyroku częściowego. Wyrokiem tym, z dnia 18 marca 2015 r., zasądził na rzecz powódek kwotę 712.390,63 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 10 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty i oddalił powództwo co do zapłaty pozostałej kwoty objętej pozewem (79.616,55 zł). Zdaniem tego Sądu brak bowiem było podstaw do zasądzenia równowartości zapłaconych przez powódki bankowi kredytującemu odsetek kapitałowych, prowizji od udzielonego kredytu oraz kwoty ubezpieczenia nieruchomości. Sąd nie dopatrywał się, by poniesione koszty były powiązane z wykrytą wadą na zasadzie normalnego związku przyczynowego.

Na skutek apelacji obu stron od wyroku częściowego Sąd Apelacyjny w Białymstoku wyrokiem z dnia 22 października 2015 r. (sygn. akt: I A Ca 499/15) uchylił wyrok w punkcie I (zasądającym) w zakresie żądania zapłaty kwoty 2.390,63 zł i w punkcie II (oddalającym) w całości oraz przekazał sprawę w tym zakresie do ponownego rozpoznania, oddalając apelację pozwanego w pozostałym zakresie. Zdaniem Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy błędnie uznał, że szkoda powódek rozumiana jako wydatki na pozyskanie kredytu (odsetki, prowizja) nie pozostaje w normalnym związku przyczynowym z bezprawnym zachowaniem pozwanej polegającym na zatajeniu przed nimi wady budynku. Jedyną przyczyną zaciągnięcia kredytu bankowego przez powódki był bowiem zamiar nabycia nieruchomości, a to (zaciągnięcie kredytu) połączone było z poniesieniem wszystkich nieuchronnie towarzyszących ciężarów w postaci opłaty prowizyjnej, wydatków na zabezpieczenie spłaty kredytu, w tym wymaganego przez bank ubezpieczenia domu i odsetek od pożyczonego kapitału. Podobnie Sąd Apelacyjny ocenił powiązanie przyczynowo-skutkowe między poniesieniem opłat notarialnych (wieczystoksięgowych) a zawarciem umowy.

Już przed Sądem Okręgowym, na etapie ponownego rozpoznania sprawy, powódki rozszerzyły powództwo o kwotę 21.648,17 zł, przez co łącznie żądały od pozwanego solidarnie sumy 139.255,35 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty, wskazując, że kredyt został w całości spłacony w dniu 16 listopada 2015 r. (kwota 21.648,17 zł stanowiła resztę spłaconych Bankowi odsetek od kredytu).

Pozwany podtrzymał wniosek o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 1 czerwca 2017 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie, nie naruszając prawomocnej części wydanego w tej sprawie pod sygn. akt: I C 396/14 wyroku częściowego z dnia 18 marca 2015 r. (zasądającego na rzecz powódek kwotę 710.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 10 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty) zasądził na ich rzecz kwotę 111.245,35 zł z odsetkami:

- od kwoty 89.597,18 zł za okres od 10 kwietnia 2014 r. do 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za okres od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 21.648,17 zł (za opóźnienie) za okres od 30 marca 2016 r. do dnia zapłaty (pkt I);

oddalił powództwo w pozostałej części (pkt II) i zasądził od strony pozwanej na rzecz powódek kwotę 67.418 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt III).

W wyniku ponownego rozpoznania sprawy Sąd ten przyjął za własne i niewymagające powtórzenia ustalenia bezspornej części stanu faktycznego zawarte w uzasadnieniu wyroku częściowego. Wobec rozważań w uzasadnieniach wyroków obu instancji nie budził też wątpliwości Sądu Okręgowego zakres związania w tej sprawie ustaleniami faktycznymi oraz prawnymi. W świetle rozważań Sądu II instancji dalszych ustaleń wymagały natomiast sporne okoliczności dotyczące wysokości szkody poniesionej przez powódki (ponad kwoty prawomocnie już zasądzone) oraz bezprawnego przyczynienia się pozwanego do jej powstania, a przede wszystkim okoliczności powstania wady budynku w kontekście odpowiedzialności deliktowej pozwanego.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że powódka M. M. (1) pierwszy raz obejrzała dom na około miesiąc przed zawarciem umowy przedwstępnej. Okazała go K. S. – córka współników pozwanej Spółki, która zachwalała go i zapewniała, że wszystko jest w nim dobrze wykonane. Do odkrycia przez powódkę zawilgocenia na parterze budynku doszło już po podpisaniu umowy sprzedaży, zaś w grudniu lub styczniu powódka zauważyła wilgoć przy kaloryferze. Przedstawiciel strony pozwanej- M. S. odpowiedział na to zgłoszenie chęcią skruszenia posadzki i wstrzyknięcia parafiny po całym obwodzie ściany. Kuchnia została pomalowana własnoręcznie przez M. M. (2) i jego ojca. (...) kuchenne powódki zamówiły w Internecie. W łazience wstawiona została kabina prysznicowa z armaturą, a pod nią została na nowo wykonana wylewka z płytkami i odpływem liniowym oraz wstawiona została ścianka z bloczków pokryta płytkami. Do oświetlenia schodów wewnętrznych kupione i zamontowane zostały nowe lampy. Prace ogrodowe polegały na nawiezieniu ziemi, jej wypoziomowaniu, posianiu trawy i zasadzeniu tuj. Powódki nie zatrzymały dowodów zakupu mebli i w/w materiałów a ponadto nie odebrały od pozwanego żadnego z poczynionych nakładów.

Sąd zauważył, że wymiary mebli kuchennych zakupionych przez powódki (głębokość szafek, szerokość modułów) były typowe, co w połączeniu z ich dobrym stanem technicznym sprawiało, że mogły zostać zaadaptowane do innej kuchni przy ewentualnym skróceniu blatów i frontów szuflad. Nie była to więc zabudowa stała. Łączną wartość nakładów poniesionych na wykonanie całej zabudowy, według jej wartości rynkowej, Sąd oszacował na kwotę 16.605 zł, a wartość zakupu ramek oświetleniowych z żarówkami i ich montażem przy schodach wewnętrznych na 850 zł (200 zł + 650 zł), zaznaczając przy tym, że powódki dochodziły zwrotu kwoty 600 zł. Na adaptację łazienki poniosły one koszty: usunięcia wanny, z pracami zabezpieczającymi (400 zł), baterii prysznicowej (200 zł), a poza tym: prac hydraulicznych z przełożeniem baterii (150 zł), rurki, kolanka (70 zł), wykonania odpływu liniowego (600 zł), ułożenia odpływu (150 zł), wylania podestu ze spływem w kierunku odpływu liniowego i ułożenia posadzki (300 zł), wzniesienia ścianki działowej (440 zł), wykonania: drzwi szklanych kabiny z ich montażem (2.000 zł), zabudowy siedziska (150 zł plus 250 zł), mozaiki (200 zł plus 250 zł), zakupu fugi, silikonu, kleju (120 zł), wykonania hydroizolacji z jej ułożeniem (110 zł) – co łącznie złożyło się na kwotę 5.390 zł.

Sąd Okręgowy podkreślił, że w toku procesu stało się bezsporne, iż wartość rynkowa prac ogrodowych wykonanych przez powódki wyniosła 1.600 zł.

Sporny dom w zabudowie szeregowej (ul. (...)) graniczy przez ścianę z budynkiem bliźniaczym (posesja przy ul. (...)). Najniższa kondygnacja to pokój dzienny z wyjściem na taras i ogród. Po dokonaniu odkrywek w obu lokalach ustalono, że izolacja przeciwwilgociowa (hydroizolacja posadzki) nie jest zgodna z dokumentacją techniczną – powinna być wykonana bezpośrednio na warstwie chudego betonu i połączona na stałe z papą wystającą spod ściany. Wady polegały w analizowanej sprawie na braku hydroizolacji na całej powierzchni posadzki i stałego połączenia izolacji poziomej ściany z izolacją (folią) nad warstwą piaskową oraz wprowadzeniu od zewnątrz w wewnętrzną warstwę piaskowej rur o średnicy 110 mm zamiast izolacji termicznej (np. styropian posadzkowy), błędnym zastosowaniu piasku (dla

wyrównania poziomów) i niepołączeniu hydroizolacji poziomej posadzki z izolacją poziomą ściany. Zdaniem Sądu Okręgowego zawilgocenie ściany oddzielającej oba lokale wynikało w początkowym okresie użytkowania lokalu prawdopodobnie z kapilarnego podciągania wody z mokrego piasku użytego do budowy posadzki, jak też z przecieku kanalizacji w sąsiednim budynku nr (...). Gdyby nie ta awaria, zawilgocenie i tak wystąpiłoby, chociaż nie tak duże i byłoby po dłuższym czasie zauważalne z uwagi na nieprzyjemny zapach i ewentualne czarne plamki na ścianie. Ponadto w dokumentacji nie ujawniono istnienia rur, które wykonawca wprowadził do warstwy posadzkowej; były one dodatkowym elementem powodującym zawilgocenie ścian. W celu usunięcia wad należało usunąć rury i zamurować otwory, skuć całą posadzkę do płyty żelbetowej, wstawić osuszacze, wykonać prawidłową hydroizolację i wykonać dalsze warstwy posadzki (ale już bez zastosowanej tu warstwy piaskowej), a także usunąć wyciek z sąsiedniego lokalu. Sąd zaznaczył, że opisana w pozwie płyta kartonowo-gipsowa znajdowała się właśnie w pokoju dziennym na najniższej kondygnacji (z wyjściem na taras i ogród) i zakrywała ścianę konstrukcyjną, będąc umieszczoną na metalowym szkielecie w odległości 6 cm od ściany. Z technicznego punktu widzenia ściana kartonowo-gipsowa była niepotrzebna. Zdaniem Sądu Okręgowego można zatem przypuszczać, że została tam postawiona po to, by ukryć wykwyty wilgoci na ścianie właściwej.

Powyższy stan faktyczny Sąd I instancji ustalił na podstawie wiarygodnych, zgodnych ze sobą dowodów w postaci opinii obu biegłych (którzy wyczerpująco uzupełnili opinie, odpowiadając na zarzuty strony pozwanej), zeznań świadka i zeznań powódki M. M. (1) złożonych w trakcie przesłuchania stron. Sąd nie dostrzegł w wersji przedstawionej przez powódkę i jej świadka tendencji do kłamstwa czy wyolbrzymiania - z jednym tylko wyjątkiem, jednak stanowiącym kategorię oceną, dotyczącą charakteru zabudowy kuchennej. Nie była to zabudowa stała, co przesądził biegły z zakresu szacowania wartości ruchomości. Sąd podsumował tę część wskazując, że meble kuchenne powódki mogą zabrać od pozwanej i dostosować do innych pomieszczeń kuchennych.

Jako bezsporne Sąd wskazał, że całe zadłużenie kredytowe związane ze sporną nieruchomością zostało spłacone wraz z odsetkami (zapłaconymi w toku procesu w kwocie 21.648,17 zł), a hipoteka obciążająca nieruchomość została wykreślona. To ostatnie – zdaniem Sądu - czyniło bezprzedmiotowym odnoszenie się w dalszej części do problematyki związanej z hipoteką ustanowioną na nieruchomości.

Sąd zaznaczył, że w niniejszej sprawie był związany oceną prawną i wskazaniem co do przebiegu dalszego postępowania wyrażonymi w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego (art. 386 § 6 k.p.c.). W pierwszym rzędzie dotyczyło to początkowej daty odsetek liczonych od pierwotnych roszczeń powódek – Sąd Apelacyjny wskazał wyraźnie, że należy je liczyć tak, jak to wynika z wyroku częściowego (podstawa prawna - art. 481 § 1 i 2 k.c.). Sąd Okręgowy był też związany wskazaniem, że żądanie powódek było żądaniem o charakterze deliktowym (art. 415 k.c.), oraz że ich szkoda - rozumiana jako wydatki na pozyskanie kredytu (odsetki, prowizja, ubezpieczenie) i na zawarcie umowy notarialnej - pozostaje w normalnym związku przyczynowym z bezprawnym zachowaniem pozwanej polegającym na zatajeniu wady budynku. W ocenie Sądu Okręgowego, skoro w normalnym związku przyczynowym pozostawały w/w wydatki na pozyskanie kredytu, to również w takim związku pozostawały wydatki na dostosowanie lokalu do własnych potrzeb mieszkaniowych, tj. modernizacji łazienki, wykonania oświetlenia schodów wewnętrznych oraz prac ogrodowych. Były to wydatki bezpośrednio związane z zakupem nieruchomości, bowiem gdyby nie on, to koszty te w ogóle by nie powstały. Ich poniesienie – zdaniem Sądu I instancji - stanowić musiało (w obliczu wadliwości budynku) wymierną i adekwatną stratę finansową powódek.

Zdaniem Sądu Okręgowego wszystkie przesłanki odpowiedzialności deliktowej pozwanego zostały w niniejszej sprawie spełnione. Zaistniał bowiem czyn niedozwolony w postaci umyślnego doprowadzenia kontrahenta (powódek) do niekorzystnego rozporządzenia mieniem (zakup nieruchomości), przy wiedzy o jej istotnej wadzie. W ocenie Sądu materiał dowodowy wskazywał na to, że współnicy pozwanej Spółki musieli mieć świadomość wady jeszcze przed zawarciem umowy przedwstępnej i celowo działali w kierunku jej ukrycia. Świadczy o tym nie tylko postawienie ściany kartonowo-gipsowej, której jedynym logicznym i technicznym uzasadnieniem było zakrycie właściwej, wilgotnej ściany konstrukcyjnej (pomalowanej jak reszta pomieszczenia, a więc pierwotnie traktowanej jako wykończona), ale i zastosowanie nietypowego rozwiązania polegającego na wsunięciu w posadzkę rur mających odprowadzać (istniejącą już) wilgoć. Zdaniem Sądu I instancji, tak poważnych przeróbek nie dokonałby kierownik budowy ani wykonawca

bez uzgodnienia z przedstawicielami Spółki (wspólnikami). Do takich wniosków Sąd doszedł po przesłuchaniu strony pozwanej – wspólnika M. S., którego zeznania zostały potraktowane przez Sąd krytycznie. Zaznaczył, że dla przedsiębiorcy budowlanego zarzut sprzedaży nieruchomości ze świadomie ukrytą wadą polegającą na zawilgoceniu ścian i posadzki jest zarzutem bardzo poważnym, którego ujawnienie może znacząco nadszarpnąć jego reputację na rynku. Sąd jako niewiarygodną (wymijającą) potraktował wypowiedź, że wspólnikowi temu „raczej” nie zgłaszano problemów z zawilgoceniem. Niewiarygodna była wersja, że wspólnik ten dowiedział się o dodatkowej ścianie, gdy została już ona wykonana, i że nie polecał jej wykonania. Zdaniem Sądu zupełnie nielogiczna była jego wypowiedź na ostatniej rozprawie, że ścianka została postawiona, bo być może komuś (komu?) nie podobały się jakieś narożniki lub kanty. Wypowiedź ta – w ocenie Sądu – świadczyła o niepoważnym traktowaniu zarówno byłych kontrahentów, jak i Sądu. Sugerowała też (czego nie podnoszono wcześniej), że powódki same tę ścianę postawiły (w jakim celu?). Zdaniem Sądu M. S. ewidentnie też mijał się z prawdą twierdząc, że rury zostały wprowadzone w posadzkę po zakupie domu przez powódki. Z całokształtu materiału dowodowego wynikało, że powódki nie pozwoliły pozwanemu na dokonanie jakichkolwiek prac mających na celu usunięcie wilgoci, gdyż uważały je za nieskuteczne.

W ocenie Sądu, wady budynku w sposób samoistny dyskwalifikowały dom do sprzedaży jako wolny od wad. Źle wykonana posadzka – co wynikało z opinii biegłego – niezależnie od awarii w sąsiednim lokalu i tak powodowała by wilgoć w lokalu (choć prawdopodobnie w mniejszym zakresie i w nieco dłuższym przedziale czasowym). Dokładne określenie stopnia tego pomniejszenia wilgotności i okresu zawilgocenia nie było przy tym konieczne, skoro do zawilgocenia i tak by doszło. Niezależnie od tego Sąd wskazał, że wyraźne oddzielenie skutku zawilgocenia wynikłego z wady budynku od tego, który wynika z awarii w sąsiednim lokalu, było niepotrzebne jeszcze z innego (wręcz zasadniczego) powodu. Mianowicie chodziło o to, że deliktem pozwanej było nie tylko (i nie tyle) wadliwe wykonanie posadzki, co ukrycie wady przed kupującymi. Jeszcze przed umową przedwstępną strona pozwana (konkretnie pracownicy budowlani na jej polecenie) zamontowała rury w posadzce i ścianę maskującą, aby częściowo usunąć rurami (ewidentnie wbrew sztuce budowlanej), a potem zamaskować ścianką wilgoć w lokalu.

Przechodząc do wysokości poniesionej przez powódki szkody, Sąd wskazał, że w części chodziło o wydatki bezsporne co do wysokości i ustalone już w wyroku częściowym, tj.: koszty związane ze sporządzeniem aktu notarialnego w kwocie łącznej - 2.390,63 zł, prowizję z tytułu udzielonego kredytu - 8.800 zł, sumę zapłaconych odsetek od kredytu od 2 sierpnia 2011 do 24 kwietnia 2014 r. - 69.803,55 zł i składkę na ubezpieczenie nieruchomości - 1.013 zł. W dalszej części były to – również pozostające w adekwatnym związku przyczynowym z zachowaniem strony pozwanej – końcowe odsetki będące przedmiotem rozszerzonego powództwa - 21.648,17 zł (ich wysokość nie była kwestionowana i wynikała z wiarygodnego dokumentu dołączonego do pisma rozszerzającego roszczenie), ostatecznie bezsporne wydatki na prace ogrodowe - 1.600 zł oraz wydatki sporne, które na podstawie zeznań powódki, jej świadka i opinii biegłego z zakresu ruchomości należało ustalić na 5.390 zł w odniesieniu do modernizacji łazienki i 600 zł (zgodnie z żądaniem niższym od wniosków opinii) w odniesieniu do oświetlenia schodów wewnętrznych.

Łącznie wykazane przez powódki straty wynosiły zatem 111.245,35 zł (ponad prawomocny zakres wyroku częściowego) z odsetkami od: usprawiedliwionej sumy roszczeń pierwotnych (89.597,18 zł) – od 10 kwietnia 2014 r. (zgodnie ze wskazaniem Sądu Apelacyjnego) i od usprawiedliwionego roszczenia odsetkowego będącego przedmiotem rozszerzenia powództwa (21.648,17 zł) – od 30 marca 2016 r. (stosownie do doręczenia przeciwnikowi pisma rozszerzającego, jako że roszczenie to było bezterminowe a jego wymagalność zależna była od wezwania do zapłaty. W pozostałym zakresie Sąd oddalił powództwo jako zawyżone (art. 416 k.c. w zw. art. 415 k.c. i art. 481 §1 i 2 k.c.).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła strona pozwana zaskarżając go w części, tj. w pkt I i zarzucając mu:

1) naruszenie art. 415 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie, w przypadku gdy w sprawie nie udowodniono wszystkich przesłanek obciążenia pozwanego odpowiedzialnością deliktową, a w szczególności jego zawinionego i bezprawnego zachowania, co powinno skutkować oddaleniem powództwa, w szczególności co do części dotyczącej roszczeń odszkodowawczych;

2) naruszenie art. 556 k.c. poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy odpowiedzialność pozwanego oparta jest na zasadzie rękojmi za wady fizyczne rzeczy sprzedanej, a nie na podstawie odpowiedzialności deliktowej (ew. kontraktowej), a w związku z tym, powództwo powinno ulec oddaleniu, w szczególności w zakresie roszczeń odszkodowawczych, także mając na uwadze, że przed odstąpieniem od umowy powódki nie umożliwiły pozwanej dokonania usunięcia wady rzeczy sprzedanej;

3) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego i w oderwaniu od materiału dowodowego wyprowadzenie faktu, że pozwany miał wiedzę o wadzie nieruchomości i w związku z tym ponosił winę za sprzedaż tej nieruchomości z wadą, podczas gdy faktycznie takiej wiedzy nie miał i nie można mu przypisać winy za zaistniałe zdarzenie;

4) naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niedostateczne uzasadnienie stanowiska Sądu, że pozwany miał wiedzę o wadzie sprzedanej nieruchomości, gdy w istocie takowej wiedzy nie posiadał i nie ponosił winy za tę wadę - o czym świadczyły spójne i logiczne zeznania pozwanego;

5) naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z treścią zebranego materiału dowodowego tj.:

a) uznanie, że koszty zakupu ramek oświetleniowych oraz ich montażu wyniosły 850 zł (przy czym powódki dochodziły zwrotu kwoty 600 zł), gdy koszt ramek oświetleniowych wyniósł 200 zł, a według opinii uzupełniającej biegłego koszt ich montażu wyniósł 250 zł (10 x 25 zł) co razem daje koszt 450 zł a nie 600 zł i takiej kwoty – zdaniem skarżącego – mogły ewentualnie domagać się powódki,

b) ustalenie, że strona pozwana obowiązana jest zwrócić powódkom ich nakłady dokonane na modernizację łazienki w kwocie łącznej 5.390 zł (tj. przebudowę łazienki i istniejących uprzednio odpływów), podczas gdy koszty te nie stanowią nakładów koniecznych, a powódki same i wbrew temu, że łazienka była przystosowana do zainstalowania wanny, zamontowały w tej łazience prysznic, co wiązało się z poniesieniem przez nie dodatkowych kosztów.

Mając to na względzie pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w zaskarżonej części i zasądzenie na jego rzecz solidarnie kosztów procesu za obie instancje; ewentualnie – uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego okazała się być zasadna jedynie w niewielkiej części.

Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu I instancji, poza kwestią dotyczącą kosztów zakupu ramek oświetleniowych i ich montażu. Sąd I instancji przyjmując w tym względzie do rozliczenia szkody kwotę 850 zł - wynikającą z opinii biegłego z zakresu (...), pominął fakt, że na skutek zarzutów pozwanego do tej opinii (pismo z dnia 12 grudnia 2016 r., w którym doprecyzowano informację na temat stanu przygotowania ściany klatki schodowej pod montaż), biegły zrewidował swoje wcześniejsze stanowisko i w opinii uzupełniającej (k. 339 – 340) wskazał, że koszt montażu jednego punktu świetlnego w uprzednio przygotowanej ścianie wynosi 25 zł, co – zważywszy na ilość lamp (10) – dawało ostatecznie kwotę 250 zł (a nie 650 zł). Dodając do tak ustalonej sumy koszt zakupu ramek oświetleniowych (200 zł) stwierdzić trzeba, że powódki mogły z tego tytułu zasadnie domagać się zwrotu maksymalnie kwoty 450 zł. Tymczasem domagały się zapłaty kwoty 600 zł, którą Sąd I instancji w całości uwzględnił.

W tych okolicznościach podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. okazał się zasadny i skutkowało zmianą zaskarżonego wyroku poprzez obniżenie zasądzonej w pkt I kwoty o 150 zł.

W pozostałym zakresie apelacja okazała się być niezasadna. Przede wszystkim wskazać trzeba, że na gruncie art. 415 k.c. uwzględnić należy każdą postać winy, a nie jedynie winę umyślną polegającą na zamiarze bezpośrednim bądź ewentualnym. Zgodnie z art. 355 § 1 k.c. dłużnik obowiązany jest do staranności ogólnie wymaganej w

stosunkach danego rodzaju (należyta staranność). Należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności (§ 2). Wskazany przepis przewiduje zatem winę nieumyślną w postaci niedbalstwa, które ogólnie rzecz biorąc z natury swej wyklucza pełną świadomość i polega na sprzeniewierzeniu się wzorcowi należytej staranności. Wzorzec należytej staranności w stosunku do przedsiębiorcy oceniany jest przez pryzmat prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, w którą wkomponowane jest wymaganie posiadania niezbędnej wiedzy fachowej, obejmującej nie tylko czysto formalne kwalifikacje, ale także doświadczenie wynikające z praktyki zawodowej oraz ustalone zwyczajowo standardy wymagań.

Mając to na względzie i nawet przyjmując hipotetycznie za wiarygodne twierdzenia strony pozwanej odnośnie jej nieświadomości w zakresie istniejących wad budynku (choćby zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wyraźnie temu przeczy), kategorycznie stwierdzić trzeba, że przedstawiciele Spółki winni byli dokonać pełnego i dokładnego sprawdzenia budynku przed jego wydaniem kupującym, a nie poprzestać jedynie na ogólnych i pobieżnych oględzinach. Podkreślenia wymaga, że strona pozwana nie tylko była sprzedającym, ale sama wybudowała budynek, przez co powstałe w nim wady (tak istotne) mogły zostać ujawnione wcześniej (przed przekazaniem budynku), a skarżąca – przy odpowiednim zaangażowaniu – nie powinna mieć większych trudności w ich wykryciu (zakładając, że działała nieumyślnie).

Wbrew zatem zapatrywaniom Spółki – wskazywana w apelacji świadomość pełna – nie była niezbędnym warunkiem przypisania jej winy na zasadzie art. 415 k.c. i nast.

Co do pozostałych przesłanek odpowiedzialności deliktowej pozwanej i wysokości poniesionej przez powódki szkody, Sąd Apelacyjny w obecnym składzie w całości podziela wywody zawarte w uzasadnieniu jego wyroku z dnia 22 października 2015 r. (sygn. akt: I A Ca 499/15) – uchylającego częściowo wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 18 marca 2015 r. (sygn. akt: I C 396/14) i czyni je integralną częścią obecnej argumentacji, co uchyla potrzebą ich powielania. Sąd Apelacyjny omówił w nich kwestię związku przyczynowego między szkodą powódek a działaniem pozwanej oraz wskazał jakie elementy wchodziły w skład tej szkody (prowizja, wydatki na zabezpieczenie kredytu, odsetki bankowe, koszty notarialne). Obecnie nie było potrzeby przytaczania powyższych rozważań, bowiem winny być one znane pozwanej, a nadto apelacja koncentrowała się przede wszystkim na jednej przesłance odpowiedzialności deliktowej, tj. winie.

Bezzasadny jest też zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. bowiem, po pierwsze Sąd I instancji w wystarczającym stopniu umotywował swoje stanowisko odnośnie wiedzy pozwanej o wadach wskazując m.in. na budzące wątpliwości zeznania M. S. oraz poczynione przez inne Sądy w poprzednich sprawach ustalenia prejudycjalne (choćby w sprawie o sygn. akt: I C 643/12 gdzie Sąd Rejonowy w Olsztynie przyjął, że pozwana Spółka miała świadomość istniejących nieprawidłowości), po drugie zaś – według ugruntowanej linii orzeczniczej – zasadne postawienie zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. dotyczyć musi poważnych uchybień sądu powodujących niemożność kontroli instancyjnej orzeczenia (brak możliwości choćby przybliżonej oceny, wobec niezawarcia w kwestionowanym orzeczeniu danych pozwalających na weryfikację motywów i stanowiska sądu). W ocenie Sądu Apelacyjnego, w sprawie niniejszej tego typu uchybienia nie występują.

Za całkowicie nietrafny Sąd Apelacyjny uważa zarzut naruszenia art. 556 k.c., bowiem podstawą rozważań i rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego były w analizowanej sprawie przepisy art. 415 k.c. i nast., a nie przepisy dotyczące odpowiedzialności kontraktowej. Zaznaczenia wymaga, że w ramach postępowania o sygn. akt: I C 643/12 Sąd Rejonowy w Olsztynie jako podstawę prawną złożenia przez powódki oświadczenia o uchyleniu się od umowy przyjął art. 86 k.c., a nie art. 560 k.c. Sąd Okręgowy uznał się związanym prawomocnym ustaleniem, że stron nie wiązała umowa sprzedaży w wyniku skutecznego uchylenia się powódek od skutków oświadczenia woli. Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 22 października 2015 r. (sygn. akt: I A Ca 499/15) zaakceptował to stanowisko wskazując, że Sąd Okręgowy był związany ustaleniami faktycznymi i prawnymi Sądu Rejonowego w Olsztynie w przedmiocie zasadności uchylenia się powódek od skutków prawnych łączącej je z pozwaną umową kupna-sprzedaży nieruchomości. Sąd Apelacyjny przyjął też, że Sąd Okręgowy prawidłowo ocenił roszczenie powódek jako żądanie o charakterze deliktowym. Skoro zatem zostało prawomocnie przesądzone, że powódki dokonały skutecznego uchylenia

się od skutków umowy na podstawie art. 86 k.c., a nie odstąpiły od niej na zasadzie art. 560 k.c., to art. 556 k.c. siłą rzeczy nie znajdował i nie mógł znaleźć tutaj zastosowania.

Odnosząc się końcowo do zarzutu błędnego uznania przez Sąd I instancji zasadności roszczenia powódek w zakresie kosztów modernizacji łazienki w wysokości 5.390 zł, wskazać trzeba, że Sąd ten nie badał charakteru tych nakładów, ponieważ roszczenie powódek nie zostało oparte na podstawie art. 226 k.c., tj. nie było to żądanie posiadacza samoistnego wobec właściciela rzeczy, ale roszczenie odszkodowawcze polegające na wyrównaniu poniesionego uszczerbku majątkowego. Skoro zaś powódki taki uszczerbek poniosły i należycie go udowodniły to zachodziły uzasadnione podstawy, by roszczenie w tym zakresie uwzględnić.

Mając to na względzie Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnął zaś na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 zd. 1 k.p.c. oraz w oparciu o § 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. zmieniającego § 2 Rozporządzenia z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia z dnia 22 października 2015 r.

(...)