

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 października 2012 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny** w składzie:

Przewodniczący:	SSA Marek Górecki (spr.)
Sędziowie:	SA Małgorzata Gulczyńska SA Bogdan Wysocki
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Sylwia Woźniak

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2012 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. W., M. W. (1), A. W., M. W. (2)**

przeciwko **K. B., J. B.**

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 12 stycznia 2012 r., sygn. akt XII C 1666/09

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie 3 w ten sposób, że:

- zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powodów J. W., M. W. (1) kwotę 35.439 zł (trzydzieści pięć tysięcy czterysta trzydzieści dziewięć) z ustawowymi odsetkami od dnia 11 września 2009 r.;

- zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powodów A. W., M. W. (2) kwotę 44.468,70 zł czterdzieści cztery tysiące czterysta sześćdziesiąt osiem złotych siedemdziesiąt groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 11 września 2009 r.;

b) w punktach 4, 5 i 6 w ten sposób, że kosztami procesu obciąża pozwanych i na tej podstawie:

- zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powodów J. W., M. W. (1) kwotę 7.242,50 zł oraz na rzecz powodów A. W., M. W. (2) kwotę 6.518,50 zł;

- nakazuje ściągnąć solidarnie od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Poznaniu) kwotę 530,57 zł tytułem nieuiszczonych kosztów opinii biegłego;

II. umarza postępowanie apelacyjne w pozostałym zakresie,

III. tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego zasądza solidarnie od pozwanych:

1. na rzecz powodów J. W., M. W. (1) kwotę 3.122 zł;
2. na rzecz powodów A. W., M. W. (2) kwotę 3.590 zł.

Małgorzata Gulczyńska Marek Górecki Bogdan Wysocki

I ACa 734/12

## UZASADNIENIE

Powodowie J. W. i M. W. (1) oraz A. W. i M. W. (2) wnieśli o zasądzenie solidarnie od pozwanych K. B. i J. B. na rzecz J. W. i M. W. (1) kwoty 43.204 zł tytułem odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy sprzedaży nieruchomości i kwoty 35.439 zł tytułem obniżenia ceny za przedmiot sprzedaży na podstawie rękojmi wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz na rzecz A. W. i M. W. (2) kwoty 49.388,09 zł tytułem odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy sprzedaży nieruchomości i kwoty 44.786,70 zł tytułem obniżenia ceny za przedmiot sprzedaży na podstawie rękojmi wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa oraz obciążenie powodów kosztami postępowania.

Wyrokiem z dnia 12 stycznia 2012 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz J. W. i M. W. (1) kwotę 43.204 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 września 2009 r. do dnia zapłaty, a na rzecz A. W. i M. W. (2) kwotę 49.388,09 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 września 2009 r., oddalił powództwo w pozostałym zakresie i rozstrzygnął o kosztach procesu.

Podstawą tego orzeczenia były następujące ustalenia faktyczne:

Dnia 14 lutego 2008 r. pomiędzy powodem M. W. (2), działającym także w imieniu i na rzecz żony A. W. a R. B. (1) działającym w imieniu i na rzecz pozwanych K. i J. B. doszło do zawarcia przedwstępnej umowy o ustanowienie odrębnej własności i przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego na piętrze budynku mieszkalnego przy ul. (...) w S..

Budynek miał zostać wybudowany w ramach działalności gospodarczej prowadzonej przez K. B. po firmą (...), wg projektu budowlanego jako luksusowe wille o podwyższonym standardzie – oferowane jako (...) Miejskie (...). Strony określiły rodzaj materiałów budowlanych, z których miał zostać wykonany przedmiot umowy. Powodowie nie wyrazili zgody na zmianę materiału przeznaczanego na wykonanie balustrad, ani na inne odstępowstwa od przyjętych tam rozwiązań technologicznych, w tym rezygnację z pełnego deskowania dachu na rzecz foli paroprzepuszczalnej.

Dnia 27 czerwca 2008 r. pomiędzy powodem M. W. (1) a R. B. (1) doszło do podpisania protokołu odbioru ww. lokalu mieszkalnego nr (...) w stanie do wykończenia. Strony zgodnie potwierdziły istnienie wad technicznych przedmiotu odbioru, które R. B. (1) w imieniu pozwanych zobowiązał się usunąć w terminie 7 dni.

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 27 czerwca 2008 r. J. W. i M. W. (1) nabyli od pozwanych odrębną własność przedmiotowego lokalu wraz z udziałem w gruncie i częściach wspólnych budynku za cenę 809.400 zł brutto. W umowie strony potwierdziły istnienie wad wskazanych w protokole odbioru i zobowiązanie pozwanych do ich usunięcia.

Dnia 11 sierpnia 2008 r. pomiędzy powodem M. W. (2) a R. B. (1), działającym jako pełnomocnik firmy (...) doszło do podpisania protokołu odbioru lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z tarasem, ogrodem przydomowym i garażem, a

także zagospodarowania terenu na działkach (...), w którym stwierdzono istnienie szeregu wad przedmiotu odbioru. Wady te miały zostać usunięte odpowiednio do dnia 25 sierpnia, 30 sierpnia i 30 września 2008 r.

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 14 sierpnia 2008 r. M. W. (2), działający także w imieniu i na rzecz A. W. nabył od pozwanych odrębną własność przedmiotowego lokalu wraz z udziałem w gruncie i częściach wspólnych budynku za cenę 815.705 zł brutto. W umowie strony potwierdziły istnienie wad i zobowiązanie pozwanych do ich usunięcia w terminach wynikających z protokołu odbioru.

Pismem z dnia 19 września 2008 r. pełnomocnik powodów W. wezwał pozwanych do niezwłocznego usunięcia wad ujawnionych w protokole z dnia 11 sierpnia 2008 r. i w protokole przeglądu technicznego z dnia 15 września 2008 r. – sporządzonym przez R. B. (2), któremu powodowie zlecieli bieżącą kontrolę usuwania wad.

W piśmie z dnia 13 października 2008 r. pozwani odmówili uznania wszystkich wad zgłoszonych dotąd przez powodów W.. Powodowie zgłaszali pozwanym na bieżąco kolejne wady ujawniające się w późniejszym okresie.

Podobnie powodowie W. dokonywali zgłoszenia stwierdzonych wad i wzywali pozwanych do ich usunięcia.

Decyzją z dnia 19 sierpnia 2009 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w P. nakazał powodom W. i W. wykonać remont budynku mieszkalnego przy ul. (...) polegający na doprowadzeniu do należytego stanu technicznego bram garażowych, schodów zewnętrznych wraz z balustradami prowadzącymi na taras na piętrze budynku, balustrady na tarasie na piętrze, stolarki otworowej oraz izolacji przeciwwodnej płyt stropowych na tarasach i opierzenia na murkach tarasu w terminie do 1 grudnia 2009 r. Do czasu wykonania powyższych robót zostały wyłączone z użytkowania garaż oraz taras na piętrze budynku.

Wobec braku podjęcia przez pozwanych usunięcia niektórych wad oraz niewłaściwego naprawy części zgłoszonych usterek, powodowie przystąpili na własny koszt do naprawy stwierdzonych wad.

Powodowie W. ponieśli koszty: naprawy kanału powietrznego kominka (760,21 zł brutto), naprawy izolacji przeciwwodnej na tarasie i poprawienia ułożenia glazury tarasu (2.927,50 zł), naprawy instalacji elektrycznej (897,60 zł), naprawy drzwi wejściowych (3.691,50 zł), naprawy instalacji centralnego ogrzewania i instalacji solarnej (2.839,78 zł brutto).

Powodowie W. ponieśli koszty ocieplenia sufitów i wykonania wentylacji w łazience (6.043,70 zł brutto).

Ponadto powodowie W. i W. ponieśli wspólnie koszt wymiany pokrycia dachowego budynku mieszkalnego (68.220 zł brutto) i wymiany wełny mineralnej (11.192 zł brutto), naprawy tarasu i murku tarasu (13.297,82 zł), wymiany bramy wjazdowej na posesję (12.858,80 zł brutto), bram garażowych (3.317 zł brutto), usunięcia zagrzybienia murku tarasu (3.231,40 zł).

Poniesienie wszystkich tych kosztów było uzasadnione potrzebą dostosowania przedmiotu umowy do stanu zgodnego z projektem budowlanym, wymogami prawa budowlanego i sztuki budowlanej.

Powodowie ponieśli też wspólnie koszt sporządzenia opinii technicznych przez rzeczoznawcę majątkowego W. P., a dotyczącej wadliwości pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi (2.074 zł), a pozwani W. dodatkowo zlecieli sporządzenie opinii rzeczoznawcy M. Z. na okoliczność prawidłowości wykonania schodów ogrodowych, balustrady, bramy wjazdowej na posesję, za cenę 1.220 zł brutto.

Do dnia dzisiejszego nie zostały usunięte przez żadną ze stron wady w postaci nieprawidłowego wykonania murków oporowych, nieprawidłowego pomalowania furtki ogrodowej, zamontowania schodów ogrodowych z tarasu, wizerów w stolarce okiennej oraz zastosowania niewłaściwych balustrad balkonowych.

Naprawa balustrad wg cen rynkowych winna wynosić 14.429 zł brutto, naprawa stolarki okiennej 3.103 zł brutto, naprawa furtki przy zastosowaniu stali nierdzewnej 2.590 zł brutto, naprawa zagrzybionego murku 3.420 zł brutto, a murków oporowych 6.921 zł brutto.

Na gruncie ustalonych okoliczności faktycznych Sąd Okręgowy uznał powództwo za częściowo uzasadnione.

Sąd uznał, że roszczenie powodów o zapłatę kwoty 35.439 zł na rzecz powodów W. i kwoty 44.786,70 zł na rzecz powodów W. nie mogło być rozpoznane jako roszczenie odszkodowawcze z art. 471 k.c., bowiem powodowie wyraźnie wskazali, że żądania te opierają na przepisach dotyczących odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady przedmiotu sprzedaży, zakreślając w ten sposób ramy kognicji sądu i obrony strony pozwanej. Powodowie domagali się obniżenia ceny sprzedaży przedmiotowych nieruchomości, którą zgodnie z art. 560 § 3 k.c. oblicza się przyrównując wartość rzeczy wolnej od wad do wartości rzeczy wadliwej. Żądane przez powodów kwoty stanowiły tymczasem wartość kosztów niezbędnych do usunięcia wad lub już poniesionych na usunięcie wad. Zdaniem sądu odjęcie sumy nakładów niezbędnych do usunięcia wad od uiszczonyj ceny zakupu, nie stanowi prawidłowej realizacji dyspozycji art. 560 § 3 k.c., do której niezbędna była wycena wartości zakupionych nieruchomości. Niezbędnym było bowiem ustalenie jak się ma wartość sprzedanej rzeczy, która byłaby niewadliwa do ceny jaką powodowie powinni zapłacić z uwzględnieniem istniejących, a nie usuniętych wad. Skoro powodowie, reprezentowani przez fachowego pełnomocnika nie przejawili inicjatywy dowodowej w tym zakresie, powództwo w tej części podlegało oddaleniu.

Pozostałych roszczeń powodowie dochodzili tytułem naprawienia szkody jakiej doznali ze strony pozwanych na skutek nienależytego wykonania zobowiązania umownego, ponosząc koszty usunięcia wad zgłoszonych pozwany, których w wyznaczonym terminie nie usunęli lub których nie uznali za wady. Podstawę tego żądania stanowił przepis art. 471 k.c., zgodnie z którym dłużnik zobowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba, że było to następstwem okoliczności za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności.

Zdaniem Sądu powodowie wykazali fakt poniesienia szkody na skutek nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwanych oraz pozostawanie tej szkody w normalnym związku przyczynowym z nienależytym wykonaniem tego zobowiązania. Z opinii biegłego sądowego z dziedziny budownictwa S. K. jednoznacznie wynika, że zgłoszone przez powodów w protokole zdawczo-odbiorczym z dnia 11 sierpnia 2008 r., w kolejnych protokołach przeglądu technicznego oraz pismach powodów, były wadami przedmiotu umowy. Były to bowiem wady w rozumieniu prawa budowlanego, sztuki budowlanej lub wynikały z niezgodności z projektem budowlanym. Powodowie musieli zatem ponieść koszty usunięcia tych wad, aby doprowadzić stan przedmiotowych lokali do stanu umówionego w umowie. Biegły potwierdził w szczególności niezbędność wykonania prac, negowanych przez pozwanych. Powodowie słusznie odmawiali wykonania przez wykonawców pozwanych naprawy dachu i wymiany wełny mineralnej, gdyż proponowane przez pozwanych rozwiązania były niezgodne z projektem budowlanym i zasadami sztuki budowlanej. Niezbędne było bowiem dokonanie pełnego deskowania dachu jako rozwiązanie przyjęte w projekcie budowlanym, a nie tylko zastosowanie folii paroprzepuszczalnej, konieczna była też wymiana całej wełny mineralnej, a nie tylko zamkniętego fragmentu. Niezbędne było również zabezpieczenie tarasu na piętrze przed dostawaniem się wody do lokalu W., naprawa instalacji elektrycznej, solarnej, centralnego ogrzewania, wykonanie kanału nawiewu powietrza. Podobnie oceniono prace związane z ociepleniem sufitów i wentylacją w łazience w lokalu W..

Pozwani nie wykazali, że nie ponoszą winy za wystąpienie wad i brak ich usunięcia. Budynek został wybudowany przez stronę pozwaną w ramach działalności gospodarczej i sprzedany ze świadomością co do jakości przedmiotu umowy.

Badając wysokość poniesionej szkody Sąd miał na względzie przede wszystkim wydatki faktyczne poniesione przez powodów a udokumentowane stosownymi umowami, oświadczeniami i fakturami VAT, których oceny pod kątem zgodności z cenami rynkowymi obowiązującymi na terenie okolic P. dokonał biegły sądowy S. K., stwierdzając, że koszty poniesione mieszczą się w realiach rynkowych. Jedynie koszty naprawy dachu nieznacznie odbiegały od kalkulacji biegłego, była to jednak różnica na tyle nieznaczna, że pomijalna. Za szkodę poniesioną Sąd uznał zatem wydatki rzeczywiście przez powodów poniesione. Jako element szkody potraktowano też koszty opinii technicznych

poniesionych przez powodów, niezbędnych dla oceny stanu technicznego przedmiotu umowy i jego udokumentowania w przedmiotowym procesie.

W tym stanie rzeczy Sąd zasądził od pozwanych na rzecz powodów W. kwotę 43.204 zł, a na rzecz powodów W. kwotę 49.388,09 zł.

O odsetkach Sąd orzekł zgodnie z art. 481 § 1 i 2 kc w zw. z art. 455 kc zasądzając je od dnia doręczenia pozwanym odpisu pozwu (11 września 2009 r.), uznając, że powodowie nie wzywali pozwanych wcześniej do zapłaty dochodzonych kwot, a jedynie do usunięcia wad. Dalej idące roszczenie odsetkowe oddalono.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 kpc.

Wyrok ten zaskarżyli powodowie w części oddalającej powództwo i rozstrzygającej o kosztach procesu:

Powodowie zarzucili naruszenie:

- art. 556 § 1 kc w zw. z art. 560 § 1 kc poprzez odmowę jego zastosowania,
- art. 560 § 3 poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie,
- art. 6 kc przez jego nieuwzględnienie,
- art. 471 kc poprzez odmowę jego zastosowania wobec roszczenia opartego na szacowanych kosztach napraw nieruchomości,
- art. 481 § 1 kc przez brak zasądzenia od pozwanych odsetek od dnia wniesienia pozwu t.j. od dnia 25 sierpnia 2009 r.,
- art. 2 oraz art. 45 ust. 1 Konstytucji RP poprzez odmowę zastosowania kwalifikacji prawnej uznanej przez Sąd za właściwą,
- art. 102 kpc w zw. z art. 100 kpc przez brak jego zastosowania,
- art. 232 kpc poprzez naruszenie zasady kontradiktoryjności procesu cywilnego,
- art. 328 § 2 kpc poprzez wadliwe uzasadnienie wyroku.

Wskazując na te zarzuty powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez określenie początkowej daty naliczenia odsetek od zasądzzonego roszczenia od dnia 25 sierpnia 2009 r. oraz przez zasądzenie dodatkowo na rzecz powodów W. kwoty 35.439 zł, a na rzecz powodów W. kwoty 44.786,70 zł, a to z ustawowymi odsetkami od tej właśnie daty oraz przez modyfikację orzeczenia o kosztach procesu. Powodowie wnieśli też o zasądzenie od pozwanych kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powodów pozwani wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie solidarnie na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 17 października 2012 roku pełnomocnik powodów cofnął apelację w zakresie w jakim zaskarżył niezasądzenie odsetek od kwot zasądzonych w pkt. 1 i 2 wyroku za okres od 25 sierpnia 2009 roku do 10 września 2009 roku oraz sprecyzował początkowy termin zasądzenia odsetek od kwot niezasądzonych na dzień 11 września 2009 roku.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja powodów – po jej ograniczeniu i sprecyzowaniu – w całości zasługiwała na uwzględnienie.

Nie mają co prawda powodowie racji zarzucając odmowę zastosowania art. 471 kc. Powodowie którzy kupili od pozwanych nieruchomości obciążone wadami fizycznymi mogli dochodzić roszczeń opartych na reżimie odpowiedzialności z tytułu rękojmi, gwarancji lub odszkodowawczym kontraktowym lub deliktowym. Każdy z powyższych reżimów opiera się na innych przesłankach i zasadach.

Wybór każdej z tych podstaw odpowiedzialności determinuje inny zakres okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, faktów, które powodowie muszą udowodnić oraz środków obrony pozwanych i faktów które muszą oni udowodnić.

Jeżeli powodowie wskazali w pozwie, że żądają zasądzenia od pozwanych określonych kwot z tytułu obniżenia ceny rzeczy wadliwych, określili tym samym, że opierają swe powództwa na reżimie odpowiedzialności pozwanych z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej i ukształtowali proces jako oparty na bezwzględnej odpowiedzialności pozwanych na zasadzie ryzyka. Roszczenie o obniżenie ceny jest bowiem roszczeniem przewidzianym jedynie w art. 560 kc dotyczącym odpowiedzialności sprzedaży z tytułu rękojmi za wady.

Nie jest to roszczenie odszkodowawcze, gdyż szkodą w rozumieniu art. 471 kc w zw z art. 361 § 2 kc jest różnica między stanem majątku poszkodowanego istniejącym przed zdarzeniem wywołującym szkodę i po nim, a więc między innymi obniżenie wartości rzeczy wadliwej a nie jej ceny w sposób określony w art. 560 § 3 kc /por.wyrok SN z 11 grudnia 2009 r. V CSK 180/09, Lex nr 551156/.

Zatem zarzut odmowy zastosowania art. 471 kc nie zasługiwał na uwzględnienie. Natomiast rację mają skarżący o ile zarzucają nieprawidłowe zastosowanie art. 560 § 3 kc poprzez błędne przyjęcie, że nie jest możliwe obniżenie ceny o rzeczywiste koszty usunięcia wad rzeczy sprzedanych.

Przepis art. 560 § 3 kc stanowi, iż obniżenie ceny powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolniej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad.

Jeśli strony nie dojdą do porozumienia w kwestii skali obniżki ceny, wówczas decyduje o tym sąd, stosując takie kryterium skali obniżki jakie uzna zastosowane.

Strony nie doszły do porozumienia w kwestii skali obniżki ceny a powodowie zaproponowali obniżenie ceny o rzeczywisty koszt usunięcia istniejących wad.

Sąd Okręgowy uznał, że ustalenie skali obniżki ceny w taki sposób jest niedopuszczalne i powództwo w tym zakresie oddalił.

Z takim stanowiskiem nie sposób się zgodzić.

Po pierwsze, pozwani nie kwestionowali takiego sposobu (kryterium) obniżenia ceny, kwestionując jedynie wysokość kosztów usunięcia wad.

Mieli więc możliwość obrony swoich praw.

Po drugie jeśli nawet słusznie byłoby stanowisko Sądu Okręgowego, że taki sposób obniżenia ceny jest niedopuszczalny, to uznając roszczenie o obniżenie ceny za uzasadnione co do zasady, winien dokonać obniżenia ceny stosując kryterium jakie uznawał za właściwe.

Nie ma żadnych podstaw do twierdzenia, że sąd nie może ujawnić swojej koncepcji prawnej – w tym przypadku kryterium obniżenia ceny – jeżeli jest ona odmienna od przedstawionej przez powoda i może powodować niekorzystne skutki dla strony.

Winien wówczas poinformować o tym strony, umożliwiając im tym samym wypowiedzenie się. Żadna ze stron nie powinna być zaskakiwana wynikiem procesu.

Po trzecie zaś, w ocenie Sądu Apelacyjnego zaproponowany przez powodów sposób obniżenia ceny jest w pełni do zaakceptowania.

W art. 560 § 3 kc uregulowane są jedynie ogólnie sposób i skala obniżenia ceny. Użyte w tym artykule określenie można więc skonkretyzować w ten sposób, że obniżenie ceny rzeczy powinno uwzględniać koszt nakładów i starań niezbędnych do doprowadzenia rzeczy poprzez usunięcie wad, do stanu zgodnego z przeznaczeniem i umową.

Taki sposób i skala obniżenia ceny pozwala w miarę w prosty sposób obliczyć o ile powinna ulec obniżeniu cena rzeczy wadliwej. Doświadczenie życiowe uczy, że często strony w ten sposób ustalają skalę obniżenia ceny w drodze porozumienia. Jeśli bowiem jakaś rzecz ma określoną wadę, to kupujący nabywa ją po cenie obniżonej o koszt usunięcia tej wady.

Wskazany przez Sąd I instancji jako jedyny sposób ustalenia skali obniżki ceny tj. dokonanie wyceny wartości nieruchomości z uwzględnieniem istniejących wad i porównanie tej wartości z wartością nieruchomości bez wad, jest o tyle trudny do uwzględnienia, że – jak słusznie podnoszą powodowie – nie istnieje rynek nieruchomości z wadami.

W istocie więc dokonując wyceny wartości nieruchomości z wadami, powołany biegły ustalałby wartość tej nieruchomości uwzględniając koszty niezbędne do usunięcia tych wad.

Podkreślić jeszcze trzeba, że pozwani mieli możliwość usunięcia tych wad, z czego nie skorzystali.

Nie mogą więc zarzucać, że sami usunęliby wady mniejszym nakładem kosztów.

Biorąc powyższe pod uwagę uznać należało, że istniały podstawy do obniżenia ceny w oparciu o kryterium kosztów niezbędnych do doprowadzenia nieruchomości do stanu zgodnego z umową przez usunięcie wad. Wysokość tych kosztów określające skalę obniżki ceny wynika z opinii biegłego, którą Sąd Okręgowy uznał za w pełni wiarygodne i przydatne do rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Apelacyjny w pełni tą ocenę podziela, pozwani zaś skutecznie nie zakwestionowali tej opinii.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu I instancji w zaskarżonej części (art. 386 § 1 kpc) i zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powodów J. W. i M. W. (1) kwotę 35.439 zł a na rzecz powodów A. W. i M. W. (2) kwotę 44.468,70 zł z ustawowymi odsetkami – zgodnie z żądaniem apelacji – od dnia 11 września 2009 r., na podstawie art. 560 § 1 i 3 kc.

Zmiana rozstrzygnięcia o roszczeniu głównym spowodowała zmianę rozstrzygnięcia o kosztach procesu za I instancję. W wyniku zmiany rozstrzygnięcia powodowie wygrali spór w całości, co uzasadniało obniżenie pozwanych całością kosztów procesu. Dlatego też Sąd Apelacyjny na podstawie art. 98 kpc zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powodów J. W. i M. W. (1) kwotę 7.242,50 zł (3.933 zł wpis sądowy, 1.800 zł połowa kosztów zastępstwa procesowego, 1.500 zł zaliczki na koszty biegłego, 8,50 zł połowa opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, 1 zł połowa kosztów przelewu bankowego) oraz na rzecz powodów A. W. i M. W. (2) kwotę 6.518,50 zł (4.709 zł wpis sądowy, 1.800 zł połowa kosztów zastępstwa procesowego, 8,50 zł połowa opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, 1 zł połowa kosztów przelewu bankowego).

Nadto na podstawie art. 113 ust. 1 i 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd Apelacyjny orzekł ściągnięcie od pozwanych solidarnie kwotę nieuiszczonych kosztów opinii biegłego.

W pozostałym zakresie – w jakim powodowie cofnęli apelację – Sąd Apelacyjny postępowanie umorzył (art. 391 § 2 kpc).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc zasądzając solidarnie od pozwanych na rzecz powodów J. W. i M. W. (1) kwotę 3.122 zł (1772 zł wpisu od apelacji + 1350 zł połowa

kosztów zastępstwa procesowego) oraz na rzecz powodów A. W. i M. W. (2) kwotę 3.590 zł (2.240 zł wpisu od apelacji + 1.350 zł połowa kosztów zastępstwa procesowego).

Małgorzata Gulczyńska Marek Górecki Bogdan Wysocki