

Sygn. akt *I ACa 932/18*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 października 2019 r.

Sąd Apelacyjny w (...) I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Andrzej Daczyński

Sędziowie: Mariola Głowacka (spr.)

Ryszard Małecki

Protokolant: st. sekr. sąd. Ewa Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 26 września 2019 r. w (...)

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. M.**

przeciwko **L. K. i K. P. (1)**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w (...)

z dnia 16 maja 2018 r. sygn. akt I C 1838/11

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 o tyle tylko, że obniża wysokość zasądzonej w nim kwoty z 517.232,50 zł do kwoty 494.732,50 zł (czterysta dziewięćdziesiąt cztery tysiące siedemset trzydzieści dwa złote pięćdziesiąt groszy) i oddala powództwo w pozostałej części;

II. w pozostałym zakresie apelację oddala;

III. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 8.100 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Mariola Głowacka Andrzej Daczyński Ryszard Małecki

Sygn. akt I ACa 932/18

UZASADNIENIE

Powódka A. M. pozwem skierowanym przeciwko L. K. i K. D. się zasądzenia solidarnie od pozwanych na jej rzecz kwoty 100.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 czerwca 2011r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przepisanych w tym kwoty 7.200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Kwota 100.000 zł obejmowała 85.000 zł z tytułu zwrotu ceny lokalu oraz 15.000 zł z tytułu poniesionych przez powódkę nakładów i prac naprawczych.

Pozwani L. K. i K. P. (1) w odpowiedziach na pozew wniosli o oddalenie powództwa i zwrot kosztów procesu.

Powódka w piśmie procesowym z dnia 28 listopada 2012r. rozszerzyła powództwo wskazując, że w miejsce kwoty 100.000 zł domaga się 532.232,50 zł wraz z odsetkami ustawowymi za okres od dnia 1 czerwca 2011r. do dnia zapłaty przy czym w piśmie z dnia 4 stycznia 2013r. doprecyzowała, że na kwotę 532.232,50 zł składa się należność z tytułu zwrotu ceny w wysokości 517.232,50 zł oraz z tytułu poczynionych przez nią nakładów w wysokości 15.000 zł.

Sąd Okręgowy w (...) wyrokiem z dnia 16 maja 2018r. zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 517.232,50 zł z odsetkami ustawowymi za okres od dnia 1 czerwca 2011r. do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty. Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie, kosztami procesu obciążył strony stosunkowo, pozwanych w 97%, a powódkę w 3% i z tego tytułu zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 32.899,11 zł, nakazał ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w (...) kwotę 19,19 zł i nakazał ściągnąć solidarnie od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w (...) kwotę 620,44 zł.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że G. P., jej mąż L. K. oraz K. P. (1) zawarli w 2007r. spółkę cywilną pod nazwą (...) zajmującą się montażem domów składanych z części sprowadzanych z (...). W 2008r. (...) spółki (...) postanowili zrealizować inwestycję polegającą na budowie budynku mieszkalnego w W. przy ul. (...), który miał zostać wzniesiony na nieruchomości stanowiącej współwłasność - w udziałach po Vi - małżonków K. P. (1) i J. P. (1). Była to pierwsza i zarazem jedyna inwestycja podjęta przez (...) spółki (...).

Sąd pierwszej instancji ustalił, że A. M. w dniu 23 grudnia 2008r. zawarła ze współnikami spółki cywilnej (...) tj. G. P., L. K. i K. P. (1) umowę oznaczoną jako „przedwstępna umowa sprzedaży”. Mocą tej umowy współnicy spółki (...) zobowiązali się do wybudowania budynku mieszkalnego w W. przy ul. (...) na działce stanowiącej własność K. P. (1) i J. P. (1) (za ich zgodą), a następnie do wyodrębnienia w tym budynku własności lokalu oznaczonego tymczasowo jako (...), o powierzchni 93 m² oraz do jego sprzedania A. M. (§ 4). Powódka z kolei zobowiązała się do kupienia odrębnej własności lokalu nr (...) i do zapłaty ceny w wysokości 534.732,50 zł (§ 4 i 7). W § 5 strony postanowiły, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta do dnia 30 czerwca 2008r. Umowa zastrzegła prawo do odstąpienia od niej wyłącznie na rzecz pozwanych wskazując, że współnicy będą mogli odstąpić od umowy, jeśli powódka popadnie w opóźnienie przekraczające 30 dni w zapłacie którejś z rat ceny lub suma zaległości przekroczy 15% ceny brutto (§ 8 i 11). W § 14 umowy strony postanowiły, że współnicy spółki cywilnej (...) udzielą powódce gwarancji co do jakości przedmiotu umowy na okres 2 lat, ponadto zaś kupującej będzie przysługiwać - na podstawie art. 556 k.c. w związku z art. 568 k.c. - rękojmia za wady fizyczne przez okres 2 lat.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że współnicy spółki cywilnej (...) zakończyli budowę lokalu mieszkalnego powódki w listopadzie 2009r. W dniu 9 listopada 2009r. pozwani przekazali powódce lokal do prac wykończeniowych. W spotkaniu uczestniczyła powódka z przyjacielem R. C. oraz K. P. (1) i A. P. występujący jako pełnomocnik L. K. i G. P.. Z przekazania lokalu sporządzono protokół odnotowując w nim następujące usterki:

- nierówna długość rynien nad wejściem,
- nie podbite, nierówne listewki nad wejściem i przy kominie,
- brak klamek i osłon parowych do okien,
- brak klamki i zamka drzwi wejściowych,
- ściany nierówne, nierówne tynki,
- wentylacja w kuchni powinna zostać podciągnięta do sufitu gipsowo- kartonowego,
- przewody elektryczne pod kinkiety w salonie wyprowadzone na różnych wysokościach,

- brak instalacji domofonu,
- różne wysokości stopni schodów,
- łuszcząca się posadzka w salonie,
- nierówna posadzka w łazience na II kondygnacji,
- brak oświetlenia w łazience na parterze,
- nieprawidłowe osadzenie kratki wentylacyjnej pod schodami,
- nierówna ściana przy oknie w sypialni,
- wykwyty na świeżo położonym gipsie w narożniku pokoju na parterze.

W protokole odnotowano, że wszystkie usterki należy poprawić w ciągu 10 dni roboczych. Po podpisaniu protokołu z dnia 9 listopada 2009r. pozwani podjęli prace w celu naprawy stwierdzonych usterek. A. M. nadal jednakże zgłaszała zarzuty do jakości wykonywanych prac. Strony wspólnie uznały, że pozwani nie są w stanie zadowolić oczekiwań powódki w związku z czym uzgodniono, że A. M. otrzyma od (...) spółki (...) łącznie 22.500 zł w celu usunięcia usterek we własnym zakresie. Uzgodnienia stron znalazły odzwierciedlenie w porozumieniu z dnia 30 listopada 2009r. mocą którego uzgodniono, że spółka (...) udzieli powódce upustu w wysokości 20.000 zł za niedotrzymanie terminu oddania lokalu oraz celem pokrycia kosztów samodzielnego usunięcia usterek. Spółka zobowiązała się również, że zwróci powódce 2.500 zł jako rekompensatę za drzwi i wentylator. Na mocy porozumienia z dnia 30 listopada 2009r. Spółka zapłaciła powódce łącznie 22.500 zł wystawiając faktury korygujące.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powódka rozpoczęła wykańczanie mieszkania od końca grudnia 2009r. Po wymalowaniu ścian stwierdziła pojawienie się zacieków na suficie w salonie. Na podłodze między kuchnią a jadalnią zaczęła wychodzić wilgoć. Do marca 2010r. powódka stwierdziła zawilgocenie ścian i sufitu w salonie i łazience. (...) grzewczy składał się z ogrzewania podłogowego, pieca CO oraz kominka. Panowała wówczas sroga zima i mieszkanie było trudno dogrzać (temperatura w nim sięgała 17 stopni C.). Drzwi przemarzały, od wewnątrz pojawiał się na nich szron. Powódka poinformowała o tym (...) spółki (...), którzy w odpowiedzi na jej zastrzeżenia wskazali w piśmie z dnia 23 stycznia 2010r., że przyczyną niewydolności systemu grzewczego jest niewłaściwe usytuowanie mebli i innych przedmiotów zakrywających powierzchnię grzewczą podłogi oraz nie ogrzewanie mieszkań sąsiednich, które w tym okresie nie były jeszcze zamieszkane. Powódka dostrzegła następnie, że okna są źle zamontowane, dach się ugina, a komin popękał. Zgłaszała również pęknięcie płotu i brak drenażu terenu przed domem, co skutkowało gromadzeniem się wody opadowej. Powódka zgłaszała pozwanym dostrzeżone przez siebie wady lokalu wielokrotnie - ustnie i pisemnie.

A. M. korzystała z faktu sąsiedztwa z K. P. (1) (zamieszkał on również w jednym z lokali przy ul. (...)) i każdorazowo dopominała się, by Spółka usunęła stwierdzone przez nią wady. K. P. (1) traktował powódkę lekceważąco, uważał bowiem, że zgłaszane przez nią nieprawidłowości w ogóle nie istnieją. Między stronami zaczął narastać konflikt, bowiem powódka ponawiała pretensje związane z dostrzeżonymi przez nią wadami, nadto zaś naciskała na pozwanych w celu przyspieszenia przez nich procedury wyodrębnienia lokalu. W połowie 2010r. powódka udzieliła pełnomocnictwa adwokat K. K. do reprezentowania jej w sporze z pozwanymi dotyczącym lokalu nr (...). Adwokat K. K. wysłała w imieniu powódki pisma z dnia 11 czerwca 2010r., 21 czerwca 2010r., 6 lipca 2010r. i 13 sierpnia 2010r. w których domagała się wyodrębnienia lokalu nr (...) i przeniesienia jego własności na jej mandantkę. W sierpniu 2010r. powódka odmówiła wstępu do lokalu osobie, która zgłosiła się do niej celem wykonania inwentaryzacji powykonawczej. Był to dla powódki obcy mężczyzna, pozwani zaś nie przekazali jej informacji, że ma oczekiwać jego wizyty.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że w dniu 12 października 2010r. powódka wystąpiła z pozwem o nakazanie pozwanym złożenia oświadczenia woli ..w którym zobowiążą się oni, do wyodrębnienia własności lokalu nr (...). Po podjęciu przez

nią decyzji o odstąpieniu od umowy powódka cofnęła pozew. Między stronami wywiązał się ponadto konflikt na tle korzystania z mediów. Powódka korzystała od grudnia 2009r. z wody, jednakże wodomierz została zamontowany dopiero w lutym 2010r. Na wezwanie pozwanych z 23 stycznia 2010r. do pokrycia kosztów wywozu nieczystości powódka zażądała przedstawienia Dziennika budowy oraz protokołu odbioru przyłączy, chciała bowiem ustalić ile faktycznie wody zużyła. W tym samym czasie jeden z lokali był zamieszkiwany przez pracowników z Ukrainy, którzy również korzystali z mediów i powódka chciała zweryfikować stan poszczególnych liczników, podejrzewała bowiem, że opłaty naliczone przez Spółkę (...) (nie dołączono do nich żadnych rachunków) mogą obejmować także opłaty należne od lokatorów innych lokali.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powódka zażądała usunięcia wad lokalu m. in. pismami z dnia 10 lutego 2011r. i z dnia 11 maja 2011r. W tym ostatnim piśmie powódka wyznaczyła pozwany ostateczny termin usunięcia wad (21 maja 2010r.) pod rygorem odstąpienia od umowy z dnia 23 grudnia 2008r. Pisma te sporządziła w jej imieniu adwokat K. K.. Pozwani nie podjęli działań w celu usunięcia wad, ponownie zażądali jednakże zwrotu 22.500 zł pismami z dnia 19 kwietnia 2011r. i z dnia 7 czerwca 2011r. W piśmie z dnia 19 kwietnia 2011r. pozwani dodatkowo potwierdzili, że otrzymali pełnomocnictwo udzielone przez powódkę reprezentującej ją adwokat K. K.. Pismem z dnia 23 maja 2011r. powódka reprezentowana przez adwokat K. K. „wypowiedziała” pozwany umowę wzywając ich do zwrotu uiszczonej przez nią ceny oraz do zwrotu nakładów poczynionych na lokal nr (...).

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powódka nadal zamieszkuje w lokalu nr (...). Lokal ten został wyodrębniony w 2012r. w ramach postępowania nieprocesowego o zniesienie współwłasności nieruchomości. Lokal nr (...) przy ul. (...) został wykonany niezgodnie z zasadami sztuki budowlanej. Najpoważniejszą wadą jest nieprawidłowo wykonany system wentylacji grawitacyjnej. Składa się on z przewodów, które ze względu na ich średnicę, jakość oraz brak wyprowadzenia ponad połac dachową nie spełniają swej funkcji wentylacyjnej. W lokalu powódki nie ma wymiany powietrza pomiędzy wnętrzem budynku a atmosferą zewnętrzną. Brak cyrkulacji powietrza spowodował odkładanie się wilgoci na ścianach i suficie, skutkując powstaniem ciemnych, nieestetycznych pasów wilgoci (grzyba). W lokalu zamieszkiwanym przez powódkę nieprawidłowo osadzono ponadto okna połaciowe (powinny być ułożone poziome, a mają spadek), wadliwie zamontowano rynny dachowe, źle ułożono fragment dachu, który się ugiął. Komin nie został wyposażony w czapę żelbetową, co powoduje jego pęknięcie. Obróbki blacharskie murków frontowych kwalifikują się do wymiany, skrzynki pomiarowe instalacji gazowej i elektrycznej osadzono w sposób utrudniający ich otwieranie, nieprawidłowo zagospodarowano wody opadowe, odprowadzając je do otwartych dołów chłonnych. Ściana frontowa została wybudowana niezgodnie z przepisami Prawa budowlanego, gdyż nie zachowano odstępów min. 4 m od ogrodzenia (odstęp wynosi 3,60 m). Wszystkie dostrzeżone wady są możliwe do usunięcia. Część z nich ma charakter istotny w szczególności wadliwy system wentylacyjny, nieprawidłowe ułożenie fragmentu dachu, niewłaściwe spadki rynien, nieprawidłowe zamontowanie okien połaciowych.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że istotnym dowodem w sprawie okazały się powołane wyżej dokumenty w tym korespondencja stron, która potwierdziła, że powódka już od początku 2010r. zgłaszała pozwany wady, nadto zaś wielokrotnie żądała wyodrębnienia własności lokalu nr (...). Co do kwestionowanego przez nią pisma pozwanych z dnia 18 sierpnia 2010r. Sąd ustalił, że faktycznie zostało ono przez pozwanych nadane, jednakże odebrała je schorowana matka powódki, która je odesłała bez jego okazania powódce. Jeśli zaś chodzi o „protokół” spotkania z dnia 4 stycznia 2010r. na który powoływała się powódka, a który kwestionowali pozwani, to wobec braku umieszczenia na nim podpisów stron, jak i wobec braku dowodu potwierdzającego fakt sporządzenia go w obecności pozwanych, Sąd nie oparł na nim żadnych ustaleń faktycznych. Sąd za wiarygodne uznał zeznania R. C. (przyjaciela powódki) i A. W. (znajomej powódki, która miała zamieszkać w sąsiednim lokalu, jednakże ostatecznie w nim nie zamieszkała, gdyż nie została na nią przeniesiona własność tej nieruchomości). R. C. bardzo dobrze orientował się w stanie lokalu powódki, bowiem bywa w nim prawie codziennie i był obecny w dniu- jego przekazania, Jak i w kolejnych dniach w których następowało ujawnianie się wad. Świadek potrafił rzeczowo i konkretnie nazwać wady i usterki, które sam zauważył jak i te, na które zwrócili uwagę osoby trzecie (pracownicy wykonujący prace wykończeniowe i naprawcze). A. W. była w lokalu powódki tylko dwa razy, mimo to dość dobrze zapamiętała jego stan, gdyż sama miała zamieszkać w sąsiednim mieszkaniu po przeniesieniu na nią jego własności. R. C. podkreślał w szczególności, że ściany były krzywe, na ścianach

pojawiała się wilgoć i grzyb, nie można było dogrzezać budynku,, płot się' zawałał, dach przeciekał, dachówki popękały. A. W. również wskazała na obsypujący się płot i grzyb na ścianach, podkreśliła również, że w miejscu przeznaczonym na śmietnik gromadziła się woda. Co istotne A. W. zeznała, że także w lokalu, którego ona miała zostać właścicielką, na ścianach zaczęła pojawiać się wilgoć. W ocenie Sądu zeznania tych świadków potwierdziły, że w lokalu przekazanym powódce przez pozwanych w dniu 9 listopada 2009r. ujawniło się szereg wad, które utrudniały korzystanie z niego i silnie obniżały jego walory estetyczne.

Sąd pierwszej instancji za częściowo wiarygodne uznał zeznania A. P. - brata pozwanego K. P. (1), który występował jako pełnomocnik pozwanych w sprawach dotyczących inwestycji polegającej na budowie domu w W. przy ul. (...). Świadek ten kilkakrotnie był w lokalu powódki po jego przekazaniu i to każdorazowo w związku ze zgłaszanymi przez nią usterkami. A. P. przyznał, że faktycznie ściany były krzywe, a schody nierówne, nadto zaś potwierdził, że mógł występować problem z nadmierną wilgotnością podłoża, bowiem w tej okolicy występuje bardzo wysoki poziom wód gruntowych. Świadek przyznał również, że na ścianach i na suficie rzeczywiście pojawiła się wilgoć wyjaśnił jednakże, że po konsultacji z rzeczoznawcami pozwani uznali, iż przyczyną tego zawilgocenia było nadmierne korzystanie przez powódkę z wody, która - pod wpływem wysokich temperatur - skraplała się i powodowała nasiąkanie murów wilgocią. Świadek zaprzeczył natomiast, by w lokalu powódki zaistniały jeszcze jakieś inne wady zgłaszane przez powódkę. W ocenie Sądu zeznania A. P. w części w jakiej potwierdzały istnienie wad lokalu były szczerze i prawdziwe, bowiem znajdowały odzwierciedlenie w opinii biegłych R. B. i M. S.. W pozostałym zakresie ich moc dowodowa była jednak zbyt słaba, aby oprzeć na nich jednoznaczne ustalenia faktyczne, gdyż świadek - jako brat pozwanego - był zainteresowany w rozstrzygnięciu sporu na korzyść pozwanych. Nadto zaś ustalenie kluczowego spornego faktu jakim było istnienie bądź nieistnienie wad lokalu wymagało wiadomości specjalnych.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji istotną moc dowodową miały zeznania A. Z. - świadka nie związanego z żadną ze stron. A. Z. również zamieszkała w budynku wzniesionym przez pozwanych, w lokalu nie przylegającym bezpośrednio do lokalu powódki. Zeznała, że będąc w mieszkaniu A. M. naocznie stwierdziła, że na ścianach i suficie w łazience i w salonie jest pleśń. Świadek zaznaczyła, że ją to zdziwiło, gdyż w swoim mieszkaniu nie zauważyła żadnych wad, Zeznania A. Z. potwierdziły ostatecznie, że ściany w lokalu powódki rzeczywiście były zawilgocone i zaczął pokrywać je grzyb. Z kolei zeznania P. P. Sąd uznał za nieszczerze i tendencyjne. Świadek twierdził, że w lokalu powódki nie było żadnych wad mimo, iż fakt ich istnienia wynikał już z samego protokołu odebrania lokalu jak i z zeznań A. P.. P. P. wielokrotnie zasłaniał się ponadto niewiedzą, co wynikało albo z tego, że nie był zbyt dobrze zorientowany w sprawie, albo z chęci zatajenia pewnych okoliczności, które mogłyby się okazać niekorzystne dla pozwanych. Za tendencyjne Sąd uznał również zeznania świadka K. P. (2), który wykonywał prace dekarские w budynku wznoszonym przez pozwanych. Świadek stanowczo zaprzeczał, by wykonał te prace wbrew zasadom sztuki dekarskiej, stwierdził ponadto, że kiedy na wezwanie powódki wykonywał poprawki, to zauważył pęknięcie dachówek spowodowane nieumiejętnym chodzeniem po dachu przez osobę montującą antenę satelitarną. Świadek ten stwierdził również, że przyczyną zawilgocenia ścian musiała być „sauna” panująca w lokalu powódki, nie zaś wady techniczne budynku. Zeznania świadka były bardzo kategoryczne i wskazywały wyraźnie na jego chęć przerzucenia odpowiedzialności za ewentualne wady lokalu na powódkę. Sąd miał ponadto na względzie, że wobec sporu stron co do faktu dotyczącego istnienia bądź nieistnienia wad fizycznych jedynym miarodajnym dowodem na którym Sąd mógł oprzeć swoje ustalenia wymagające wiadomości specjalnych, był dowód z opinii biegłego. Za nieprzydatne do poczynienia ustaleń faktycznych Sąd uznał zeznania świadków L. S. oraz E. W.. L. S. (znajomy K. P. (1)) był w lokalu powódki tylko przed jego przekazaniem powódce i jak zeznał - nie zauważył wówczas niczego odbiegającego od standardu. Sąd miał jednak na względzie, że świadek był w lokalu powódki tylko przypadkowo, z uwagi na znajomość z K. P. (1), nie wykonywał tam natomiast żadnych prac, a już w szczególności nie oglądał lokalu pod kątem stwierdzenia w nim istnienia bądź nieistnienia wad. Z kolei E. W. (szwagier K. P. (1)) w ogóle nie był w lokalu nr (...). Jeśli chodzi o zeznania świadków S. L. oraz J. P. (2) to zachodził pomiędzy nimi istotny dysonans co do oceny jakości technicznej lokalu powódki. Obaj świadkowie są ekspertami w dziedzinie budownictwa, przy czym S. L. wykonał opinię na zlecenie powódki (korzystną dla niej), zaś J. P. (2) sporządził opinię na zlecenie pozwanych (korzystną dla pozwanych, bowiem w zasadzie nie stwierdzała ona żadnych wad istotnych). Sąd moc dowodową zeznań tych świadków uznał, za niewielką, a to w związku z zaistniałą różnicą w ich treści, jak i z uwagi na to, że relacjonowali oni swoje obserwacje wyłącznie z pozycji świadków

posiadających fachową wiedzę, nie zaś z pozycji biegłego sądowego. Tylko świadek S. L. oglądał lokal powódki od wewnątrz, bowiem J. P. (2) w ogóle nie został do niego wpuszczony (powódka nie była informowana przez pozwanych o tym, że będzie wykonywana wizja lokalna).

Sąd pierwszej instancji za wiarygodne uznał zeznania powódki, która konsekwentnie, rzeczowo i logicznie przedstawiła ciąg zdarzeń w szczególności akcentując moment stwierdzenia przez nią poszczególnych wad lokalu. A. M. podkreślała, że była ignorowana przez pozwanych, kiedy zgłaszała im zastrzeżenia co do jakości wykonanych robót. Okoliczność ta znalazła potwierdzenie w zeznaniach pozwanych z których wynikało, że nie uznawali oni podnoszonych przez powódkę wad sugerując, iż stwierdzone usterki są wynikiem złego użytkowania lokalu przez A. M.. Zeznania powódki znajdowały ponadto potwierdzenie w złożonej przez nią korespondencji stron układając się w harmonijny, spójny ciąg zdarzeń. Z zeznań powódki wyłaniał się konsekwentny obraz relacjonowanych wydarzeń układający się w logiczną całość także z treścią jej pism procesowych. Ostatecznie zeznania powódki znalazły potwierdzenie także w opiniach biegłych R. B. i M. S.. Jeśli chodzi zaś o zeznania pozwanego K. P. (1) to Sąd dał im wiarę jedynie w części w jakiej relacjonował on fakty bezsporne. Jeśli chodzi zaś o okoliczności dotyczące wad lokalu powódki oraz postawy A. M. w trakcie narastania konfliktu stron, to Sąd uznał je za tendencyjne i nieszczerze. Pozwany w swoich zeznaniach forsował linię obrony przyjętą - zdaniem Sądu - wyłącznie na potrzeby procesu twierdząc, że to z winy powódki nie doszło do wyodrębnienia lokalu, gdyż nie chciała ona wpuścić osoby uprawnionej do wykonania inwentaryzacji powykonawczej. Pozwany zaznaczył, że osobą uprawnioną był kierownik budowy P. P., któremu powódka miała jakoby odmówić prawa wejścia do lokalu celem zrobienia pomiarów już w marcu 2010r. W ocenie Sądu zeznania te były nieszczerze, gdyż w odpowiedzi na pozew i w kolejnych pismach procesowych pozwani twierdzili, że sytuacja w której powódka nie wpuściła do lokalu osoby uprawnionej do inwentaryzacji miała miejsce dopiero w sierpniu 2010r. Zeznania pozwanego stały nadto w sprzeczności z zasadami doświadczenia życiowego. Sąd ustalił bowiem, że A. M. przez cały 2010r. intensywnie dążyła do wyodrębnienia lokalu i przeniesienia na nią jego własności, o czym świadczą jej pisma z tego okresu jak również fakt, że w październiku 2010r. wystąpiła ona z pozwem o nakazanie pozwanym złożenia oświadczenia woli zobowiązującego ich do wyodrębnienia lokalu nr (...). Powódka wyjaśniła przy tym logicznie, że cofnęła pozew w momencie, kiedy podjęła decyzję o odstąpieniu od umowy, co nastąpiło dopiero w maju 2011r. Sąd za niewiarygodne uznał zeznania K. P. (1) w części w jakiej zarzucał on, że wady lokalu powstały z winy powódki, gdyż niewłaściwie go użytkowała (nadmierna wilgoć i ogrzewanie mieszkania). Sąd twierdzenia pozwanego w tym zakresie uznał za jego wyłącznie subiektywne przypuszczenia. Rzeczywisty powód zawilgocenia ścian i sufitu w lokalu powódki Sąd ustalił po zasięgnięciu wiadomości specjalnych tj. na podstawie opinii biegłych.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że kluczowym dowodem w sprawie okazały się opinie biegłych R. B. oraz M. S.. R. B. wykonał opinię z zakresu budownictwa w której, jednoznacznie stwierdził, że lokal powódki był dotknięty wadami fizycznymi polegającymi m. in. na nieprawidłowym ułożeniu fragmentu dachu, niewłaściwym spadku rynien, braku zabezpieczenia komina czapą żelbetową, zawilgoceniu ścian (wady istotne), wadliwym zagospodarowaniu wód opadowych (do otwartych dołów chłonnych), nieprawidłowym osadzeniu skrzynek pomiarowych instalacji gazowej i elektrycznej (wady nieistotne). Biegły wskazał ponadto na niezachowanie wyznaczonego przepisami prawa odstępu ściany frontowej od ogrodzenia (o 40 cm). Ustosunkowując się do zarzutów stron biegły wyjaśnił, że wszystkie dostrzeżone przez niego wady są możliwe do usunięcia po przeprowadzeniu odpowiednich prac naprawczych. Wyjaśnił również na czym polegają utrudnienia w użytkowaniu lokalu wynikające ze wskazanych przez niego nieprawidłowości. Podkreślił, że twierdzenie pozwanych, jakoby część dostrzeżonych wad wyniknęła z amortyzacji budynku (jego zużycia się w trakcie eksploatacji) jest nie do zaakceptowania, gdyż budynek mieszkalny buduje się z przeznaczeniem na dziesięciolecia, stąd też tego typu usterki nie powinny ujawniać się w pierwszym roku użytkowania. Zaznaczył również, że powziął wątpliwości co do systemu wentylacji, gdyż lokal użytkowany przez A. M. nie ma odpowiedniej wymiany powietrza i to stało się przyczyną zawilgocenia ścian i sufitu. Opinię z zakresu wentylacji i kominiarstwa sporządził biegły M. S.. Sąd uznał ją za zwięzłą, ale rzetelną i wyczerpującą. Biegły kategorycznie stwierdził, że lokal nr (...) nie posiada sprawnego systemu wentylacyjnego, gdyż przewody wykorzystane w celu wykonania tego systemu w ogóle nie są przewodami wentylacyjnymi, gdyż nie spełniają norm tak co do średnicy, jak i do sposobu ich wyprowadzenia ponad połać dachową. Nadto użyto łączników o długości większej niż długość samych przewodów, co dyskwalifikuje wykonany system jako system' wentylacji grawitacyjnej. Biegły zaznaczył,

że nie spełnia on norm aktualnych, nie spełniał jednak także norm obowiązujących w chwili wykonania projektu budowlanego, gdyż już wówczas obowiązywały przepisy nakazujące - w przypadku kominków - zapewnienia otworu nawiewnego. M. S. wyjaśnił ponadto, że prawidłowy system wentylacyjny jest możliwy do wykonania w lokalu powódki, wymagałby jednak albo zapewnienia prawidłowych przewodów wentylacyjnych (system grawitacyjny), albo zainstalowania systemu wentylacji mechanicznej z nawietrzakami. Ustosunkowując się do wspólnego zarzutu obu stron dotyczącego braku procentowego określenia sprawności systemu wentylacyjnego M. S. wskazał, że taki pomiar uznał za niecelowy z uwagi na to, że system zainstalowany w lokalu nr (...) w ogóle nie spełnia wymogów systemu wentylacyjnego, bowiem w żadnym stopniu nie zapewnia on wymiany powietrza w lokalu.

Sąd pierwszej instancji w tak ustalonym stanie faktycznym i po dokonaniu oceny przeprowadzonych dowodów uznał, że powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Zdaniem Sądu wbrew twierdzeniu pozwanych umowy stron z dnia 23 grudnia 2008r. w żadnym razie nie można kwalifikować jako przedwstępnej umowy sprzedaży. Przeciwno takiej możliwości wielokrotnie wypowiedziała się judykatura wskazując, że umowa, której cel gospodarczy został określony w art. 9 ust. 1 ustawy z 1994r. o własności lokali jest szczególnym rodzajem umowy nienazwanej, która składa się z elementów wielu typów umów nazwanych tworząc nierozłączną i jednolitą całość. W szczególności tego rodzaju umowa zawiera elementy umowy o świadczenie usług polegających na zastępstwie deweloperskim (vide: wyrok (...) z dnia 20 kwietnia 2006r. (...) wyroki Sądu Najwyższego z dnia (...) i z dnia 9(...)) Na dzień zawarcia umowy przez strony (23 grudnia 2008r.) nie obowiązywała jeszcze ustawa z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t. j. (...), która reguluje typ umowy nazywany deweloperską. Przepisy tej ustawy były odpowiedzią na wieloletnią praktykę konstruowania umów nienazwanych o celu określonym w art. 9 ust. 1 ustawy o własności lokali. Ponieważ jednak w/w ustawa weszła w życie dopiero w dniu 29 kwietnia 2012r. jej przepisy nie mogą znaleźć zastosowania do umowy stron z dnia 23 grudnia 2008r.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że 'oboje pozwani byli legitymowani biernie w niniejszej sprawie, zaś ich współuczestnictwo nie miało charakteru współuczestnictwa koniecznego, gdyż - jako współnicy spółki cywilnej - odpowiadali solidarnie wraz z G. P. (art. 864 k.c.). Z istoty zaś solidarności wynika, że powódka miała możliwość pozwania wszystkich współników solidarnych, jednego z nich lub części z nich (art. 366 § 1 k.c.).

Sąd pierwszej instancji wskazał, że celem gospodarczym umowy stron było wybudowanie budynku mieszkalnego przez (...) spółkę cywilną, wyodrębnienie w nim własności lokalu nr (...) oraz jego sprzedaż powódce. (...) spółki (...) wybudowali budynek z lokalem mieszkalnym nr (...), jednakże powódka zarzucała, że lokal ten miał wady istotne, które - po bezskutecznym wzywaniu pozwanych o ich usunięcie - uprawniały ją do wypowiedzenia umowy pismem z dnia 23 maja 2011r. Wypowiedzenie umowy tym różni się od odstąpienia od umowy, że w pierwszym wypadku chodzi o wywołanie skutków ex nunc, w drugim zaś skutków ex tunc, Wypowiedzenie rozwiązuje umowę na przyszłość, nie niwecząc skutków nią wywołanych, które nastąpiły od chwili jej zawarcia do wypowiedzenia. Odstąpienie od umowy powoduje natomiast zniweczenie skutków wywołanych umową już od chwili jej zawarcia, stąd też w takim wypadku strony są zobowiązane do zwrotu tego, co otrzymały w wykonaniu umowy (art. 395 § 2 k.c., 494 § 1 k.c.). Z treści pisma powódki z dnia 23 maja 2011r. wynika, że jego celem miało być zniweczenie skutków umowy z dnia 23 grudnia 2008r., bowiem A. M. zażądała zwrotu całości uiszczonych dotąd ceny rezygnując z roszczenia o przeniesienie na nią własności lokalu. Wbrew zatem oznaczeniu pisma Sąd nie uznał je za wypowiedzenie, a za odstąpienie od umowy. Wskazuje na to także odwołanie się w konstrukcji pisma do dyspozycji art. 491 k.c. poprzez zacerpnięcie z niej elementu wyznaczenia terminu dodatkowego do spełnienia świadczenia. Odstąpienie od umowy dokonane przez powódkę pismem z dnia 23 maja 2011r. nie wymagało zachowania formy pisemnej. Zgodnie z art. 77 § 1 k.c. uzupełnienie i zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia. Z kolei art. 77 § 3 k.c. wyraźnie stanowi, że jeżeli umowa została zawarta w innej niż pisemna formie szczególnej odstąpienie od niej lub jej wypowiedzenie powinno zostać stwierdzone pismem. Z zacytowanych przepisów wynika jednoznacznie, że w przypadku umowy zawartej w formie aktu notarialnego dla jej wypowiedzenia tudzież odstąpienia od niej wymagane jest jedynie, by stosowne oświadczenie woli zostało stwierdzone pismem.. Rygor formy jest tu zatem znacznie złagodzony, bowiem ustawodawca przyjął, że dla odstąpienia od umowy (wypowiedzenia

jej) nie jest wymagana nawet zwykła forma pisemna, a samo li tylko „stwierdzenie pismem”, co oznacza w praktyce tzw. „zaczątek” dowodu na piśmie (może nim być np. rachunek, pokwitowanie, wiadomość e-mail, itp.).

Sąd pierwszej instancji uznał, że wyłącznie na potrzeby procesu pozwani przytoczyli zarzut, iż oświadczenie powódki z dnia 23 maja 2011r. należy uznać za nieistniejące, gdyż pełnomocnik, który je złożył w jej imieniu nie był do tego umocowany. Sąd ustalił, że powódka kierowała do pozwanych pisma przez swojego pełnomocnika (adwokata K. K.) już od połowy 2010r. Pozwani odbierali przedmiotowe pisma, odpowiadali na nie i - co istotne - sami też kierowali korespondencją na adres kancelarii. Co więcej w piśmie z dnia 19 kwietnia 2011r. pozwani potwierdzili odbiór pełnomocnictwa i wskazali, że „przyjmują do wiadomości” deklarację złożoną w imieniu powódki o odstąpieniu od umowy. Zdaniem Sądu powyższe świadczy niezbicie o tym, że pozwani wiedzieli o fakcie umocowania adwokata K. K. do reprezentowania powódki w sprawach dotyczących lokalu nr (...). Zasady doświadczenia życiowego wskazują ponadto, że gdyby pozwani mieli jakiegokolwiek wątpliwości co do udzielenia pełnomocnictwa tej osobie, to zwróciliby się bezpośrednio czy to do powódki o jego potwierdzenie, czy też do adwokata K. K. o nadesłanie stosownego umocowania. Tymczasem pozwani w ogóle nie zgłaszali takich wątpliwości ani przed wytoczeniem procesu, ani nawet w odpowiedzi na pozew, a dopiero w swoim kolejnym piśmie procesowym.'

Sąd pierwszej instancji uznając pismo powódki z dnia 23 maja 2011r. za skuteczne odstąpienie od umowy deweloperskiej rozważył czy było ono dopuszczalne, a tym samym czy wywołało oczekiwany przez powódkę skutek prawny. Sąd podkreślił, że pismo z dnia (...) nawiązuje swą konstrukcją do art. 491 k.c., który przewiduje prawo do odstąpienia od umowy wzajemnej na wypadek opóźnienia w spełnieniu świadczenia, po wyznaczeniu drugiej stronie dodatkowego terminu do jego wykonania wraz z zastrzeżeniem, że po jego upływie kontrahent będzie miał prawo odstąpić od umowy. Przepis art. 491 k.c. nie mógł jednakże znaleźć zastosowania w niniejszej sprawie, gdyż powódka dokonała odstąpienia od umowy nie z uwagi na niespełnienie świadczenia w terminie, lecz ze względu na wady lokalu. A. M. zastosowała zatem uprawnienie wynikające z rękojmi za wady fizyczne rzeczy. Sąd wskazał, że uprawnienia z rękojmi za wady fizyczne rzeczy przysługiwały powódce już z samej umowy z dnia (...), gdyż postanowiono o tym w § 14. Strony postanowiły w § 14 umowy, że powódce zostaje udzielona gwarancja na 2 lata i przez ten sam okres będzie mogła ona skorzystać z rękojmi za wady rzeczy sprzedanej na podstawie art. 556 k.c. w zw. z art. 568 k.c. Pozwani zobowiązali się zatem wobec powódki, że w razie stwierdzenia wad wydanego jej lokalu, będzie ona mogła skorzystać z roszczeń przewidzianych w przepisach art. 556-576 k.c. regulujących rękojmię za wady rzeczy sprzedanej. Ubocznie Sąd wskazał, że nawet gdyby strony nie zawarły w umowie postanowienia regulującego uprawnienia powódki z tytułu rękojmi, to A. M. i tak mogłaby z nich skorzystać na podstawie odpowiednio zastosowanych przepisów art. 556-576 k.c., a to poprzez uznanie, że skoro umowa zawarta na podstawie art. 9 ust. 1 ustawy o własności lokali zawiera elementy umowy o roboty budowlane, to przepisy o rękojmi mają do niej odpowiednie zastosowanie na podstawie art. 656 § 1 k.c. w zw. z art. 638 k.c. Do takiego samego wniosku prowadzi analiza przepisów ustawy z dnia 16 września 2011r., która weszła w życie w dniu 29 kwietnia 2012r. Ustawa ta „zalegalizowała” funkcjonujący w obrocie typ umowy tzw. deweloperskiej, co oznacza, że jej przepisy można traktować jako wskazówkę interpretacyjną przy badaniu umowy zawartej przed dniem 29 kwietnia 2012r. na podstawie art. 9 ust. 1 ustawy o własności lokali. W art. 27 ust. 6 ustawy o ochronie praw, nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego wskazano, że w zakresie nieuregulowanym w art. 27 ust. 1-5 do odpowiedzialności dewelopera za wady fizyczne i prawne lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego) stosuje się wprost przepisy kodeksu cywilnego o rękojmi. Skoro zatem ustawodawca usankcjonował w taki właśnie sposób dotychczasową praktykę zawierania umów nienazwanych to należy przyjąć, że do odpowiedzialności za wady lokalu wybudowanego w ramach umowy z art. 9 ust. 1 o własności lokalu można również odpowiednio stosować przepisy o rękojmi za wady rzeczy sprzedanej.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że zgodnie z art. 560 § 1 k.c. w jego brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy stron tj. w dniu 23 grudnia 2008r., jeżeli rzecz sprzedana ma wady kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny. Jednakże kupujący nie może od umowy odstąpić, jeżeli sprzedawca niezwłocznie wymieni rzecz wadliwą na rzecz wolną od wad albo niezwłocznie wady usunie. Ograniczenie to nie ma zastosowania, jeżeli rzecz była już wymieniona przez sprzedawcę lub naprawiana, chyba że wady są nieistotne. Z powyższego przepisu wynika, że powódka mogła skorzystać z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej pod warunkiem, że pozwani

niezwłocznie ich nie usunęli. Istotność bądź 'nieistotność' wad miałyby natomiast znaczenie tylko dla określenia, czy powódka miała obowiązek „znosić” wielorazowe naprawienie rzeczy (usuwanie wad lokalu), czy też była uprawniona do odstąpienia od umowy już po jednorazowym usunięciu usterek. Sąd na podstawie opinii biegłych R. B. i M. S. ustalił, że lokal powódki rzeczywiście został wybudowany wadliwie. Najistotniejsza z wad dotyczyła systemu wentylacji, który nie spełniał prawidłowo swej funkcji powodując w efekcie zawilgocenie ścian i sufitu. M. S. wskazał, że sposób wykonania systemu wentylacyjnego dyskwalifikował zamontowane przewody jako system wentylacji grawitacyjnej, gdyż posiadał elementarne błędy dotyczące jego wykonania. Użyto niewłaściwych przewodów, część z nich zastąpiono łącznikami, nie wyprowadzono ich ponad połac dachową. Błędy te spowodowały, że w lokalu nr (...) w ogóle nie zachodziła wymiana powietrza pomiędzy wnętrzem budynku a powietrzem zewnętrznym. Opinia M. S. potwierdziła przy tym przypuszczenie R. B., który wskazał, że prawdopodobną przyczyną zawilgocenia ścian musiała być nieprawidłowa cyrkulacja powietrza pomiędzy wnętrzem budynku a atmosferą zewnętrzną. Z opinii R. B. wynikało ponadto, że wadliwie wykonano także rynny dachowe, fragment dachu, który się ugiął, komin, który zaczął pękać, źle zamontowano okna połaciowe. Ściana frontowa została ponadto wybudowana bez zachowania minimalnej odległości od ogrodzenia (o 40 cm). Biegły R. B. miał ponadto wątpliwości co do wystarczającej wydajności ogrzewania podłogowego, jednakże wskazał, że w tym zakresie nie mógł się kategorycznie wypowiedzieć, gdyż nie posiadał odpowiednich kwalifikacji, nadto zaś w aktach nie było dokumentacji dotyczącej systemu grzewczego mieszkania. Sąd ustalił ponadto na podstawie opinii biegłych, że wszystkie stwierdzone wady są możliwe do usunięcia. Powódka udowodniła, że wielokrotnie wzywała pozwanych do usunięcia stwierdzonych wad, co jednakże każdorazowo okazywało się bezskuteczne. Sąd ustalił, że pozwani tylko początkowo byli otwarci na współpracę i godzili się na naprawianie zgłoszonych im usterek. Po podpisaniu porozumienia z dnia 30 listopada 2009r. pozwani uznali jednakże, że skoro przekazali powódce 22.500 zł na naprawienie dostrzeżonych usterek, to nie powinna ona więcej kierować do nich roszczeń z tego tytułu. Pozwani nie przyjmowali ponadto do wiadomości, że w lokalu ujawniły się kolejne wady, uznawali bowiem, że powódka nie ma rąk w tym przedmiocie, a jeśli jakieś wady rzeczywiście się ujawniły, to muszą wynikać z nieprawidłowego użytkowania lokalu przez A. M..

Sąd pierwszej instancji za niewykazane uznał zarzuty pozwanych dotyczące odpowiedzialności powódki za powstanie wad. Z opinii biegłych R. B. i M. S. jednoznacznie wynikało, że przyczyną zawilgocenia ścian był niewydolny system wentylacyjny. Za nieudowodnione Sąd uznał twierdzenie pozwanych, że to powódka doprowadziła do powstania zacieków na suficie i ścianach, ponieważ w jej mieszkaniu panowała „sauna” wywołana przez bardzo wysokie temperatury przy jednoczesnym bardzo wysokim zużyciu wody. Postawiona przez pozwanych teza została oparta na ich własnych przypuszczeniach zasugerowanych im przez kierownika budowy - P. P.. Nie została ona potwierdzona opinią biegłych, wręcz przeciwnie, biegły z dziedziny wentylacji M. S. stwierdził, że wytwarzanie się wilgoci w warunkach domowych jest normalną konsekwencją korzystania z mieszkania i to właśnie sprawny system wentylacyjny ma zapobiec odkładaniu się wilgoci w elementach konstrukcyjnych budynku. Pozwani nie udowodnili ponadto, by w mieszkaniu powódki rzeczywiście panowały wysokie temperatury. Teza ta była sprzeczna z konsekwentnymi twierdzeniami A. M., która od początku procesu zarzucała, że mieszkanie miało niewydolny system grzewczy, gdyż panowała w nim temperatura ok. 17 stopni C.. Twierdzenie to znalazło odzwierciedlenie w piśmie pozwanych z dnia 23 stycznia 2010r. w którym wskazali oni, że przyczyną trudności w dogrzaniu mieszkania jest m. in. nieodpowiednie ustawienie mebli, które zasłaniają źródła ciepła z ogrzewania podłogowego, jak również fakt pustostanów panujących w sąsiednich lokalach, który powoduje utratę ciepła na rzecz tych lokali.

W konsekwencji Sąd pierwszej instancji uznał, że pozwani wybudowali lokal powódki wadliwie, a wady te miały charakter istotny. Powódka wzywała pozwanych kilkakrotnie do usunięcia dostrzeżonych usterek, jednakże pozwani nie poczuli się do odpowiedzialności za te wady zaprzeczając ich wystąpieniu. W tej sytuacji dla powódki zaktualizowało się uprawnienie z art. 560 § 1 k.c. tj. prawo do odstąpienia od umowy, a to z mocy § 14 umowy stron z dnia 23 grudnia 2008r. Ostatecznie bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy okazał się zarzut pozwanych, jakoby do umowy sprzedaży nie doszło z winy powódki, która - według pozwanych - miała uniemożliwić przeprowadzenie inwentaryzacji powykonawczej koniecznej do wyodrębnienia lokalu. Sąd ustalił, że A. M. skutecznie zrealizowała swoje uprawnienie do odstąpienia od umowy z dnia 23 grudnia 2008r. na tej podstawie, że wydany jej lokal miał wady fizyczne. Ta właśnie okoliczność faktyczna została wskazana w piśmie z dnia 23 maja 2011r. jako uzasadnienie

skorzystania przez nią z prawa odstąpienia i także ta sama okoliczność została powołana w pozwie jako uzasadnienie jej roszczenia o zwrot uiszczonej ceny oraz poczynionych nakładów. Powódka nie wspomniała natomiast w piśmie z dnia 23 maja 2011r., że przyczyną odstąpienia od umowy był także brak wyodrębnienia lokalu i przeniesienia na nią jego własności przez pozwanych. Wręcz przeciwnie z twierdzeń powódki wynikało, że początkowo dążyła ona do usunięcia wad licząc na przeniesienie na nią własności lokalu, jednakże wiosną 2011r. definitywnie zrezygnowała z dążenia do zawarcia umowy sprzedaży z tej przyczyny, że wady lokalu nadal nie zostały usunięte. Z powyższego wynika, że powódka nie wywodziła swoich roszczeń z faktu niezawarcia przez nią umowy sprzedaży, a jedynie z faktu zaistnienia wad fizycznych lokalu. Przytoczenie przez nią twierdzeń dotyczących niewywiązania się pozwanych z obowiązku wyodrębnienia i sprzedaży lokalu miało na celu jedynie wzmocnienie argumentacji powódki dotyczącej postawy pozwanych przy wykonywaniu umowy z dnia 23 grudnia 2008r. Nawet gdyby pozwani ostatecznie doprowadzili do wyodrębnienia lokalu, to okoliczność ta i tak niczego by nie zmieniała w ocenie żądania powódki, bowiem roszczenie o zwrot ceny należałoby uznać za uzasadnione wobec skutecznego odstąpienia od umowy z powodu wad fizycznych lokalu. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy była ostatecznie okoliczność czy do wyodrębnienia lokalu nie doszło z winy pozwanych czy też z winy powódki. Skoro bowiem lokal był obciążony wadami uzasadniającymi odstąpienie od umowy, to powódka mogła skorzystać z tego uprawnienia bez względu na to z czyjej winy nie doszło do jego wyodrębnienia. Pozwani i tak nie wykazali, by przeszkodą do wyodrębnienia lokalu nr (...) była postawa A. M.. Sąd ustalił, że bezpośrednio po przekazaniu lokalu w listopadzie 2009r. powódka intensywnie dążyła do zawarcia umowy sprzedaży i to pomimo stwierdzonych przez nią wad lokalu. Świadczą o tym pisma z dnia (...) z których każde zawiera żądanie wyodrębnienia lokalu i zawarcia umowy jego sprzedaży. Świadczy o tym także pozew powódki wytoczony w październiku 2010r, w którym domagała się ona zobowiązania pozwanych do złożenia oświadczenia woli o zobowiązaniu się do wyodrębnienia lokalu nr (...) przy ul. (...) w W..

Sąd pierwszej instancji za niewykazany uznał zarzut pozwanych, że powódka celowo utrudniała przeprowadzenie inwentaryzacji powykonawczej, bowiem w sierpniu 2010r. nie wpuściła osoby uprawnionej do wykonania pomiarów. Sąd ustalił, że pismo (...) spółki (...) z dnia (...) wysłane do powódki na adres jej matki przy ul. (...), zostało odebrane przez H. R. i odesłane bez przekazania go powódce. Powódka nie wiedziała zatem, że ma się spodziewać wizyty osoby uprawnionej do sporządzenia inwentaryzacji powykonawczej i jak sama zeznała, nie wpuściła do mieszkania osoby, która zgłosiła się do niej w sierpniu 2018r., gdyż był to dla niej obcy mężczyzna, który powoływał się na konieczność zrobienia pomiarów, o których powódka nie wiedziała, że zostały one zaplanowane przez pozwanych.

Sąd pierwszej instancji mając powyższe na względzie uznał, że powódka skutecznie odstąpiła od umowy pismem z dnia (...), co oznaczało, że z mocy art. 494 § 1 k.c. pozwani byli zobowiązani do zwrotu uiszczonej przez nią ceny. Jak wynikało z pisma A. M. z dnia 4 stycznia 2013r. w którym definitywnie sprecyzowała ona swoje powództwo, żądanie z tytułu zwrotu ceny opiewało ostatecznie na kwotę 517.232,50 zł i taką też kwotę Sąd zasądził na jej rzecz.

Sąd pierwszej instancji za uzasadnione w całości uznał roszczenie odsetkowe. Powódka domagała się odsetek ustawowych od kwoty zasądzonej z tytułu zwrotu ceny za okres od dnia 1 czerwca 2011r. do dnia zapłaty. Sąd ustalił, że w piśmie z dnia (...) A. M. wezwała wspólników spółki cywilnej (...) do zwrotu ceny w terminie do dnia 31 maja 2011r., a pismo to zostało nadane w dacie jego sporządzenia. Kierując się zasadami doświadczenia życiowego Sąd przyjął, że pozwani otrzymali pismo powódki przed upływem wyznaczonego przez nią terminu zapłaty, a tym samym od dnia 1 czerwca 2011r. popadli w opóźnienie ze spełnieniem świadczenia polegającego na zwrocie ceny. Mając na względzie zmianę art. 481 § 2 k.c., jaka weszła w życie od dnia 1 stycznia 2016r. (z mocy art. 2 pkt 2a ustawy z dnia 9 października 2015r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw - Dz. U. z 2015r. poz. 1830) Sąd zasądził od pozwanych na rzecz powódki 517.232,50 zł wraz z odsetkami ustawowymi za okres od dnia 1 czerwca 2011r. do 31 grudnia 2015r., zaś począwszy od dnia 1 stycznia 2016r. wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

Sąd pierwszej instancji oddalił żądanie o zapłatę 15.000 zł tytułem zwrotu poczynionych przez powódkę nakładów, gdyż roszczenie o zwrot nakładów może być dochodzone dopiero po wydaniu rzeczy właścicielowi i to zarówno w

odniesieniu do nakładów koniecznych, jak i użytecznych oraz zbytkownych. Powódka do dnia wyrokowania nie wydała lokalu pozwany, stąd jej roszczenie o zwrot nakładów Sąd uznał za przedwczesne.

Sąd pierwszej instancji o kosztach procesu rozstrzygnął w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy (art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 100 k.p.c.). Powódka wygrała sprawę w 97%, a zatem powinna ponieść koszty procesu jedynie w 3%.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli pozwanym L. K. i K. P. (1) zaskarżając wyrok w części w zakresie rozstrzygnięć zawartych w pkt 1 i 3 wyroku. Pozwani wnieśli o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na ich rzecz zwrot kosztów postępowania według norm przepisanych za obie instancje. Ewentualnie pozwani wnieśli o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w (...) do ponownego rozpoznania i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych zwrot kosztów postępowania według norm przepisanych.

Powódka w odpowiedzi na apelację wniosła o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od pozwanej (winno być pozwanych) na rzecz powódki zwrot kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja pozwanych w nieznacznym zakresie dotyczącym kwoty 22.500 zł zasługiwała na uwzględnienie, w pozostałej części została oddalona.

Pozwani zarzucili w apelacji, że przed sporem przekazali powódce kwotę 22.500 zł, stąd kwota zasądzona zaskarżonym wyrokiem winna być umniejszona o 22.500 zł. Strony niniejszego procesu w dniu 30 listopada 2009r. zawarły porozumienie na mocy którego pozwani zwrócili powódce kwotę w łącznej wysokości 22.500 zł obejmującą kwotę 20.000 zł tytułem rekompensaty za niedotrzymanie terminu odbioru, wszelkie niedokładności, usterki i błędy wykonawcze oraz kwotę 2.500 zł obejmującą dopłatę do drzwi i wentylatora (vide: k. 201 akt). Powódka w piśmie z dnia 13 sierpnia 2010r. złożyła oświadczenie o odstąpieniu od zawartego w dniu 30 listopada 2009r. porozumienia (vide: pismo pozwanego A. P. z dnia (...). - k. 1408 akt). Powódka odstępując od zawartego porozumienia winna więc była zwrócić pozwany kwotę 22.500 zł, czego nie uczyniła. Stąd Sąd (...) na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w pkt 1 w ten sposób, że obniżył wysokość kwoty w nim zasądzonej z 517.232,50 zł do 494.732,50 zł i w pozostałym zakresie powództwo oddalił. Przy czym ustalenia poczynione przez Sąd pierwszej instancji, jako znajdujące uzasadnienie w materiale zgromadzonym w aktach sprawy, Sąd (...) przyjmuje za własne. Wnioski z nich płynące aprobeje z wyłączeniem tego, że zasądzeniu podlega kwota 517.232,50 zł, gdyż - z przyczyn wskazanych wyżej - powództwo winno być uwzględnione do kwoty 494.732,50 zł.

Apelację pozwanych, stosownie do art. 385 k.p.c., w pozostałym zakresie oddalono.

Za bezpodstawny należało uznać podniesiony przez skarżących zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 233 § 1 k.p.c. Podkreślić należy, że skuteczne zakwestionowanie art. 233 § 1 k.p.c. wymaga od skarżącego wykazania, że w następstwie istotnych błędów logicznego rozumowania bądź sprzeniewierzenia się zasadom doświadczenia życiowego albo też pominięcia dowodów prowadzących do wniosków odmiennych, niż przyjęte przez sąd orzekający, ocena dowodów była oczywiście błędna lub rażąco wadliwa. Skuteczność zarzutu naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 233 § 1 k.p.c. uzależniona jest zatem od wykazania, że Sąd ten uchybił określonym zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego przy ocenie konkretnych dowodów, gdyż jedynie to może być przeciwstawione uprawnieniu Sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Tym samym niewystarczające jest przekonanie skarżącego o innej niż przyjął to Sąd doniosłości poszczególnych dowodów w sprawie i ich odmiennej ocenie niż ocena Sądu orzekającego (vide: wyrok Sądu Najwyższego (...)). W pkt 2 podpunkt III zarzutów apelacji (vide: k. 1071 akt) pozwani zarzucili przekroczenie przez Sąd pierwszej instancji granic swobodnej oceny dowodów poprzez uznanie zeznań pozwanych, a także świadka A. P. za wiarygodne jedynie w części w sytuacji, gdy zeznania te znajdują potwierdzenie w innych dowodach zgromadzonych w sprawie, są spójne, logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego. Pozwani w uzasadnieniu do apelacji nie uzasadnili tegoż zarzutu. Nie jest więc wiadomym w jakich konkretnie dowodach zgromadzonych w sprawie wyjaśnienia pozwanych i zeznania A. P. miałyby

znaleźć potwierdzenie. Sąd Apelacyjny akceptuje wiarygodność i moc tych dowodów dokonaną przez Sąd pierwszej instancji jako nie zakwestionowaną skutecznie w apelacji. Z kolei w pkt 2 podpunkt IV zarzutów apelacji zarzucono przekroczenie przez Sąd pierwszej instancji granic swobodnej oceny dowodów poprzez Uznanie zeznań powódki za wiarygodne w całości w sytuacji, gdy stoją one w sprzeczności z opinią biegłego B. z także zasadami doświadczenia życiowego. Także ten zarzut nie zawiera uzasadnienia. Pozwani w uzasadnieniu do apelacji nie wyjaśnili w czym konkretnie upatrują sprzeczność wyjaśnień powódki z opinią biegłego sądowego R. B. i z zasadami doświadczenia życiowego.

Pozwani w uzasadnieniu do apelacji zarzucili, że pismem z dnia 28 grudnia 2017r. pozwany K. P. (1) wniósł o ponowne przesłuchanie biegłego sądowego R. B., gdyż bez swojej winy nie brał udziału rozprawie w dniu 11 lutego 2016r. na której wyjaśnienia złożył biegły. Biegły sądowy R. B. w dniu 20 sierpnia 2015r. sporządził pisemną opinię w sprawie. Odpis tej opinii został doręczony ówczesnemu pełnomocnikowi pozwanych w dniu 14 września 2015r. (vide: zwrotne potwierdzenie odbioru - k. 824 akt). Pełnomocnik pozwanych w piśmie procesowym z dnia 28 września 2015r. oświadczył, że generalnie nie kwestionuje opinii biegłego R. B. z dnia 20 sierpnia 2015r., a jedynie uszczegółowienia wymaga jej część dotycząca opisu wad, stąd wniósł o przesłuchanie biegłego na rozprawie (vide: pismo z dnia 28 września 2015r. - k. 831 akt). Na rozprawę w dniu 11 lutego 2016r. nie stawili się żaden z pozwanych jak i ich pełnomocnik procesowy. Sąd Okręgowy na tejże rozprawie przesłuchał biegłego R. B.. Pozwany K. P. (1) w piśmie z dnia 18 grudnia 2017r. wniósł o uzupełniające przesłuchanie biegłego R. B. (vide: k. 958 akt). Jednakże pozwani od dnia 23 czerwca 2017r. byli reprezentowani przez adwokata W. Z. jako zastępcę adwokata Z. M. (vide: zarządzenie W. Okręgowej Rady Adwokackiej w P. z dnia 22 czerwca 2017r. - k. 929 akt), który w pismach z 7 sierpnia 2017r. i z 29 sierpnia 2017r. jak i później złożonych nie wniósł o ponowne uzupełniające przesłuchanie biegłego sądowego R. B.. Następną rozprawą przed Sądem Okręgowym miała miejsce w dniu 5 kwietnia 2018r. Zdaniem Sądu Apelacyjnego pozwany K. P. (1) już w piśmie z dnia 28 grudnia 2017r., a najpóźniej na rozprawie w dniu 5 kwietnia 2018r. powinien sformułować treść pytań, które zamierzałby zadać biegłemu sądowemu R. B., żeby Sąd pierwszej instancji mógł ocenić czy zachodzi konieczność ponownego przesłuchania R. B.. Jednakże pozwany nie uczynił tego, stąd nie zasza konieczność w trybie art. 286 k.p.c. ponownego złożenia przez biegłego R. B. ustnych wyjaśnień do opinii złożonej przez niego na piśmie.

Pozwani w apelacji kwestionują opinie wydane w niniejszej sprawie przez biegłych sądowych R. B. i M. S.. Jednakże pozwani reprezentowani przez fachowego pełnomocnika procesowego nie zaoferowali Sądowi pierwszej instancji dowodu z opinii innego biegłego czy biegłych, taki wniosek nie został też zawarty w apelacji. Sąd w odniesieniu do dowodu z opinii biegłego ma obowiązek ocenić czy dowód ten ze względu na swoją treść, zakres, poziom merytoryczny, przyjętą przez biegłego metodologię, kompletność odniesienia się do zgromadzonego materiału dowodowego i zastosowane na jego podstawie założenia, jest dowodem przydatnym dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu do wyroku dokonał oceny opinii sporządzonych przez biegłych sądowych R. B. i M. S. i ocena ta skutecznie nie została w apelacji zakwestionowana przez pozwanych. Specyfika oceny dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna kontrolowana jest przez Sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie tylko w zakresie zgodności tej opinii z zasadami doświadczenia życiowego, logiki i wiedzy powszechnej. Odwołanie się przez Sąd do tych kryteriów oceny stanowi należyte i wystarczające uzasadnienie przyczyn uznania opinii biegłego za przekonywującą (vide: wyrok Sądu Najwyższego z (...)) Biegły sądowy R. B. w pisemnej opinii z dnia 20 sierpnia 2015r. wskazał, że podczas prowadzenia robót wykończeniowych w okresie jesienno-zimowym (...) w pomieszczeniach występowało duże zawilgocenie powietrza, pomieszczenia nie były zapewne ogrzewane (vide: k. 813 akt). Biegły składając na rozprawie w dniu 11 lutego 2016r. ustne wyjaśnienia do pisemnej opinii podał, że wszelkie zawilgocenia powinny być usunięte na zewnątrz, sprawnie działająca wentylacja powinna to pochłoniąć (vide: transkrypcja wyjaśnień biegłego - k. 862 akt). R. B. stwierdził więc, że dodatkowo opinię w sprawie winien wykonać kominiarz w przedmiocie sprawności zainstalowanej wentylacji. Z kolei biegły sądowy M. S. w pisemnej opinii z dnia 6 lipca 2017r. stwierdził, że wentylacja została wykonana niezgodnie z zasadami sztuki budowlanej i obowiązującymi przepisami, stąd nie jedt ona w pełni wystarczająca do zapewnienia wymiany powietrza w salonie, pomieszczeń wc, łazienki na piętrze i pralni (vide: opinia biegłego - k. 909 akt). Sąd Najwyższy w uzasadnieniu do wyroku z dnia (...) podkreślił, że występowanie w budynku mieszkalnym zawilgocenia, zagrzybienia wskazuje na

istnienie wady fizycznej sprzedanej rzeczy, tego typu wada zmniejsza użyteczność budynku mieszkalnego. To na pozwanych ze względu na treść art. 559 k.c. spoczywa ciężar dowodu, że wady lokalu powstały po wydaniu powódce lokalu, gdyż wykazanie tej okoliczności z której pozwani jako sprzedawcy lokalu wywodzą skutki prawne, zwolni ich od odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne lokalu. Pozwani nie wykazali, że powstanie wad w lokalu nastąpiło dopiero po wydaniu lokalu powódce, wręcz przeciwnie z opinii biegłych sądowych wynika, że wady te były efektem prac nieprawidłowo wykonywanych przez pozwanych.

Pozwani w apelacji wywodzą, że pełnomocni powódki nie byli umocowani do złożenia oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy stron, gdyż pełnomocnictwo z dnia 10 czerwca 2010r. nie obejmuje swoim zakresem umocowania do składania jednostronnego oświadczenia woli. Od połowy 2010r. powódka kierowała do pozwanych pisma przez swojego pełnomocnika radcę prawnego K. K.. Pozwani odbierali te pisma i na adres kancelarii (...) kierowali własne pisma, co wskazano w odpowiedzi na apelację (str. 3 odpowiedzi na apelację - k. 1101 akt). Pozwani w piśmie z dnia 19 kwietnia 2011r. potwierdzili odbiór przesłanego pełnomocnictwa (vide: k. 1108 akt). Pozwani po otrzymaniu od radcy prawnego K. K. pisma z dnia 23 maja 2011r. nie kwestionowali, że pismo to sporządziła pełnomocnik nie posiadająca umocowania do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Powyższy zarzut nie został podniesiony także w odpowiedzi na pozew z dnia 23 listopada 2011r.

Kryterium rozróżnienia między pełnomocnictwem ogólnym a rodzajowym jest zakres umocowania do działania w imieniu mocodawcy;

pełnomocnictwo ogólne nie określa ani nie wyodrębnia czynności prawnych do jakich pełnomocnik jest umocowany, natomiast pełnomocnictwo rodzajowe powinno określać rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot (vide: uzasadnienie do wyroku Sądu Apelacyjnego w (...) z dnia (...) LEK nr (...)). Sąd Najwyższy w uzasadnieniu do wyroku z dnia (...) (LEK nr (...)) wskazał, że udzielenie pełnomocnictwa nie jest umową, stąd do wykładni pełnomocnictwa pisemnego nie ma zastosowania art. 65 § 2 k.c.; w takim przypadku, gdy chodzi o określenie zakresu pełnomocnictwa znaczenie ma jedynie tekst tego dokumentu i językowe reguły znaczeniowe użytych wyrażań. Z pełnomocnictwa udzielonego w dniu 10 czerwca 2010r. przez powódkę radcy prawnemu K. K. wynika, że miało ono charakter ogólny, gdyż upoważniało pełnomocnika do reprezentowania powódki w sprawie związanej z nieruchomością położoną w W. przy ulicy (...) (vide: pełnomocnictwo - k. 6 akt). Mając więc na uwadze tekst tegoż dokumentu brak jest podstaw do uznania, że radca prawny K. K. nie była upoważniona do złożenia w piśmie z dnia 23 maja 2011r. oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Zarzut więc naruszenia art. 104 k.c. nie był trafny.

Pozwani zarzucili w apelacji, że Sąd pierwszej instancji nieprawidłowo uznał, że pismo powódki z dnia 23 maja 2011r. stanowi oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Faktem jest, że pismo to zostało nazwane „wypowiedzenie przedwstępnej umowy sprzedaży” i podpisane przez pełnomocnika powódki będącego radcą prawnym (vide: k. 47-48 akt). Jednakże powódka w piśmie tym wezwała pozwanych do zapłaty do dnia 31 maja 2011r. kwoty 652.232,50 zł obejmującej także zwrot uiszczonej ceny za lokal w wysokości 534.732,50 zł. Powyższe pismo poprzedzało pismo powódki z dnia 11 maja 2011r., którym powódka wezwała pozwanych w terminie do dnia 21 maja 2011r. do usunięcia wad pod rygorem odstąpienia od przedwstępnej umowy sprzedaży (vide: k. 44-45 akt). W piśmie z dnia 11 maja 2011r. został więc podany prawidłowy rygor, a pismo z dnia 23 maja 2011r. zostało sporządzone na skutek nie usunięcia wad przez pozwanych. W istocie więc stanowiło ono wykonanie pisma z dnia 11 maja 2011r. Podkreślić należy, że Sąd Najwyższy w uzasadnieniu do wyroku z dnia (...) (LEK nr (...)) wskazał, że skierowane do sprzedawcy żądanie zwrotu zapłaconej ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej zawiera implicite oświadczenie o odstąpieniu od umowy. W tych warunkach zasadnie Sąd pierwszej instancji pismo powódki z dnia 23 maja 2011r. potraktował jako oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Zarzut więc przytoczony w apelacji naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 65 § 1 k.c. nie zasługiwał na uwzględnienie.

Pozwani na wypadek uznania przez Sąd Apelacyjny odstąpienia od umowy przez powódkę za skuteczne w uzasadnieniu do apelacji zgłosili zarzut potrącenia kwoty 473.612,88 zł z wierzytelnością powódki z tytułu zwrotu ceny (vide: k. 1075 akt). Powyższy zarzut został zgłoszony w uzasadnieniu do apelacji. Pozwani nie wykazali ani nawet nie twierdzili, że złożyli powódce oświadczenie o potrąceniu. Oświadczenie o potrąceniu wierzytelności powinno

być złożone dłużnikowi wzajemnemu (w niniejszej sprawie powódce) osobiście; doręczenie pisma procesowego zawierającego takie oświadczenie pełnomocnikowi procesowemu dłużnika wzajemnego nie wywiera skutków przewidzianych w art. 61 § 1 zdanie pierwsze k.c, (vide: uzasadnienie do wyroku Sądu Najwyższego z dnia (...))

|Pozwani w ogóle nie złożyli powódce oświadczenia o potrąceniu

stosownie do obowiązku wynikającego z art. 499 k.c. Nawet, gdyby założyć, że oświadczenie o potrąceniu zostało złożone w uzasadnieniu do apelacji, co Sąd Apelacyjny nie przyjmuje, gdyż zgłoszono tam wyłącznie zarzut potrącenia, to i tak oświadczenie to nie wywołuje skutku przewidzianego w art. 498 k.c., gdyż odpis apelacji został doręczony pełnomocnikowi powódki, a nie powódce. Nadto podkreślić należy, że pozwani zgłaszając zarzut potrącenia w żaden sposób nie wykazali wyliczenia odszkodowania na kwotę 6.000 zł miesięcznie i nie zaoferowali na tą okoliczność jakiegokolwiek dowodu. Z powyższych względów nie było możliwe uznanie, że doszło do umorzenia się wierzytelności pozwanych w wysokości 473.612,88 zł z wierzytelnością powódki z tytułu zwrotu ceny. W konsekwencji nie zasługiwał też na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 496 k.c. w związku z art. 225 k.c. i art. 230 k.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 100 zdanie drugie k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. obciążając nimi pozwanych. Pozwani wygrali apelację co do kwoty 22.500 zł, co oznacza, że powódka uległa co do nieznaczej części swojego żądania tj. w 4,3%. Stąd na podstawie § 2 punkt 7 w związku z § 10 § ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie ((j.t. Dz.U. z 2015r. poz. 1800 ze zm.)) zasądzono od pozwanych na rzecz powódki kwotę 8.100 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Mariola GłowackaAndrzej DaczyńskiRyszard Małecki

--	--	--