

Sygn. akt I ACa 128/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 marca 2014 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Lamparska
Sędziowie:	SSA Beata Wolfke - Kobzar (spr.) SSO del. Jolanta Burdukiewicz - Krawczyk
Protokolant:	Teresa Wróbel - Płatek

po rozpoznaniu w dniu 18 marca 2014 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **J. J.**

przeciwko **Przedsiębiorstwu Budowlano - Usługowemu (...)spółce z o.o. w O.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Legnicy

z dnia 29 października 2013 r. sygn. akt VI GC 112/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Powód J. J. domagał się zasądzenia od pozwanego Przedsiębiorstwa Budowlano-Usługowego (...) - (...) z o.o. z siedzibą w O.

257.430,47 zł z odsetkami. W pozwie powód wskazał, że w/w sumy dochodzi realizując roszczenie o obniżenie ceny zakupionych od pozwanego sześciu lokali użytkowych oraz stosownych udziałów w częściach wspólnych, w tym w garażach. Uzasadniając żądanie powód podniósł, że budynek oraz znajdujące się w nim lokale użytkowe będące odrębną własnością powoda są dotknięte szeregiem istotnych wad, których pozwany nie usunął, a które szczegółowo opisano w fachowej ekspertyzie i kalkulacji. Zdaniem powoda, wady obniżają cenę (wartość) nieruchomości o równowartość kosztu usunięcia tychże wad. W sprzeciwie od wydanego w sprawie nakazu upominawczego pozwany wniósł o oddalenie powództwa zarzucając, że usterki bądź to nie istniały, bądź to zostały usunięte, bądź wreszcie powstały z powodu naturalnego zużycia obiektu i przyległego terenu lub niewłaściwej jego eksploatacji przez użytkowników.

W toku sprawy powód ograniczył do 43.540.180 zł żądanie dotyczące wad w częściach wspólnych (wcześniej dochodził 70.176,84 zł).

Sąd Okręgowy ustalił:

Na podstawie umowy z 4.05.2009 r. pozwany sprzedał powodowi sześć lokali użytkowych w budynku położonym w Ś. przy ul. (...) wraz z przynależnym udziałem w częściach wspólnych budynku i gruncie, za łączną cenę 286.5011,40 zł. Jednocześnie powód nabył od pozwanego prawo do sześciu konkretnych miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, za 131.760 zł.

Przy zawarciu umowy powód oświadczył, że jest mu znany stan techniczny budynku i odrębnych lokali użytkowych oraz garażu i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.

Protokolarny odbiór lokali użytkowych nastąpił 26.03.2009 r. i wówczas powód nie stwierdził oświadczonych wad. Wspólnota mieszkaniowa przedmiotowego budynku powierzyła zarząd M. G. – licencjonowanemu zarządcy działającemu pod nazwą (...).

W trakcie zapoczątkowanych w 2010 roku przeglądów ujawniły się usterki w częściach wspólnych, które zarządca zgłaszał na piśmie pozwanemu. Były to m.in. uszkodzenia domofonu, drzwi wejściowych, rynny nad wejściem (...), zapadnięcie kostki granitowej, brak automatu awaryjnego otwierania bramy, zacieki i zawilgocenia w garażu podziemnym. Później ujawniono także nieszczelność połowy dachu, skutkującą zalewaniem klatki schodowej nr (...).

Pozwany niektóre usterki kwestionował, inne próbował usuwać.

W marcu 2011 roku Wspólnota zleciła rzeczoznawcy budowlanemu ekspertyzę aktualnego stanu technicznego części wspólnych budynku. W ekspertyzie rzeczoznawca wskazał na szereg usterek dachu, garażu i innych elementów nieruchomości wspólnej, a także nierówność posadzek w dwóch sąsiadujących lokalach usługowych.

Większości zgłoszonych usterek pozwany nie usunął w terminie wyznaczonym mu przez wspólnotę w pismach z marca i kwietnia 2011 roku, tj. do 390.09.2011 r.

Właściciel firmy budowlanej (...) – wycenił koszt usunięcia wad wskazanych w w/w ekspertyzie na 301.239,84 zł. Powód odrębnie zlecił inż. A. P. (1) oszacowanie kosztu usunięcia wad. Według jego kalkulacji ogólny koszt wynosi 246.372,44 zł, w tym 187.253,63 zł dotyczy odrębnych lokali usługowych powoda.

Proces usuwania usterek przez pozwanego trwał jeszcze w lutym 2012 roku, część usunięto, co do części pozwany kwestionował swoją odpowiedzialność.

Pismem z 6.03.2012 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty 239.940,47 zł – kosztu likwidacji wad w jego lokalach użytkowych (187.253,63 zł) oraz w częściach wspólnych, stosownie do udziału powoda (52.686,84 zł).

W latach 2009-2010 powód zbył miejsca w garażu wielostanowiskowym.

Obecnie w lokalach użytkowych (...) mieści się sklep (...) oraz placówka (...) Bank (...). Ujawnione przez A. P. usterki zostały usunięte, przypuszczenie w trakcie prac adaptacyjnych prowadzonych na potrzeby najemców. Dlatego nie jest możliwe ustalenie kosztów usunięcia innych wad niż zróżnicowanie poziomów między lokalami 16b i 16c (14.873,91 zł brutto).

Przedmiotowy budynek jest dotknięty wieloma wadami wynikłymi z błędów wykonawczych, m.in. w garażu (wilgoć, korozja nawierzchni). Największym problemem są wady dachu i docieplenia stropu. Koszt usunięcia wad części wspólnych wynosi 248.946,83 zł, zaś garażu 4.158,01 zł.

Przy takich ustaleniach, zgodnie z wolą powoda, Sąd Okręgowy rozważał jego żądanie na gruncie art. 560 § 1 i 3 kc i stwierdził, że co do zasady powód może się domagać obniżenia ceny zarówno w odniesieniu do odrębnych lokali użytkowych, jak i w odniesieniu do części wspólnych budynku, w części odpowiadającej udziałowi powoda (17,49 %).

Sąd Okręgowy uznał jednak, że zbywszy udział w garażu wielostanowiskowym – mającym status odrębnej nieruchomości – w tym zakresie powód nie jest już legitymowany do realizacji uprawnień z rękojmi.

Sąd Okręgowy przyjął także, że powód dochował aktów staranności, zgłaszając (przez zarządcę) wady przed upływem trzyletniej rękojmi i wzywając pozwanego do ich usunięcia.

W ocenie Sądu należna powodowi obniżka ceny wynosi 42.813,56 zł i dotyczy jedynie części wspólnych (bez garaży), ponieważ w odrębnych lokalach użytkowych powoda nie da się stwierdzić, czy rzeczywiście były wadliwe i jaki byłby koszt usunięcia ewentualnych wad. Udowodniony jest jedynie koszt wyrównania poziomów między lokalami 16b i 16c (14.873,91 zł).

Wyrokiem z 29.10.2013 r. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powoda 57.687,37 zł z ustawowymi odsetkami od 17.03.2012 r. (pkt I), co do 26.636,04 zł postępowanie umorzył, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił (pkt II i III), nadto zasądził od powoda na rzecz pozwanego 2.181,29 zł kosztów procesu (pkt IV) i obciążył strony wydatkami na opinię (pkt V).

Powód zaskarżył wyrok w pkt III i wniósł o jego zmianę przez zasądzenie od pozwanego na jego rzecz dalszej kwoty 173.107,96 zł oraz kosztów postępowania w obu instancjach.

Zarzucił naruszenie art. 233 § 1 w zw. z art. 316 § 1 kpc przez wadliwe przyjęcie, że powód nie udowodnił oddalonego roszczenia; zdaniem powoda ekspertyzy i zeznania A. P. i Z. M. dostatecznie wykazały istnienie wad i koszt ich usunięcia. Powód zarzucił także naruszenie art. 328 § 2 kpc przez zaniechanie oceny dowodów.

Zdaniem powoda, błędnym było też przyjęcie, że sprzedaż udziału w garażu pozbawiła powoda roszczeń.

Powód utrzymuje, że w wyniku sprzedaży zmalał tylko jego udział w częściach wspólnych, który obecnie ogranicza się do 17,49 % w ścianach zewnętrznych i posadzkach.

### **Sąd Apelacyjny zważył:**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Żądanie pozwu, które powód jednoznacznie określił jako żądanie obniżenia ceny, przynależy kupującemu w ramach rękojmi za wady rzeczy sprzedanej, jako alternatywne wobec uprawnienia do odstąpienia od umowy (art. 560 § 14c). Przepis art. 560 § 3 stanowi, że obniżenie ceny powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem wad.

Powyższa regulacja nie uprawnia do automatycznego zrównania zakresu obniżki ceny z kosztem, potencjalnym czy rzeczywistym, usunięcia wad rzeczy sprzedanej. Konieczność wykonania robót naprawczych można co najwyżej przyjąć jako jeden z czynników rzutujących na wynik porównania, o którym mowa w art. 560 § 2 kc

W rozpoznawanej sprawie powód sprzecznie z w/w normą prawną utożsamiał zakres obniżenia ceny z szacowanymi kosztami usunięcia wad, co zaakceptowali zarówno Sąd Okręgowy, jak i pozwany, który wyroku nie zaskarżył, tyle że ich akceptacja dotyczyła jedynie prawomocnego orzeczenia o obniżeniu ceny udziału powoda w nieruchomości wspólnej oraz fragmentarycznie ceny dwóch lokali użytkowych.

Uwzględnienie żądania powoda w tym zakresie nie jest dla Sądu Apelacyjnego wiążące w dalszym postępowaniu. Oznacza to, że w odniesieniu do oddalonego roszczenia Sąd Apelacyjny jest uprawniony do własnych ustaleń faktycznych i ocen prawnych.

Z uzasadnienia skarżonego wyroku jasno nie wynika, czy stwierdzenie o zachowaniu przez powoda tzw. aktów staranności w realizacji uprawnień rekojmianych Sąd odnosił do wszystkich wad, czy tylko do wad w częściach wspólnych i na styku dwóch lokali powoda, ujawnionych i reklamowanych przez zarządcę w imieniu członków wspólnoty mieszkaniowej.

Intencja Sądu Okręgowego nie ma jednak tu znaczenia, ponieważ Sąd Apelacyjny nie ma wątpliwości co do tego, że w odniesieniu do pozostających nadal w sporze wad odrębnych lokali użytkowych powód uprawnienia z rękojmi utracił. W pozwie powód nawet nie twierdził – w konsekwencji także nie wykazał – by o tych wadach wcześniej zawiadomił pozwanego, a trzeba przypomnieć, że zgodnie z art. 563 § 2 kc winien był to co uczynić niezwłocznie po wykryciu wady (obie strony są przedsiębiorcami). Tym samym należy przyjąć, że o ewentualnych innych niż nierówność posadzki na styku lokali 16b i 16c wadach lokali użytkowych powód zawiadomił pozwanego dopiero pozwem złożonym w Sądzie 26.03.2012 r., doręczonym pozwanemu 5.04.2012 r., co nie spełnia wymogu bezzwłoczności, skoro wady miały zostać ujawnione najpóźniej 27.02.2012 r. (data wizji lokalnej – str. 2 kalkulacji kosztów – k. 138).

W konsekwencji powód utracił roszczenie o obniżenie ceny, co definitywnie przesądza o prawidłowości orzeczenia o oddaleniu powództwa w zakresie wad opisanych w w/w kalkulacji inż. A. P.. Dodatkowo należy zauważyć za Sądem Okręgowym, że skoro powód wad wprowadził do swoich lokali najemców i na ich potrzeby wykonano remont oraz prace adaptacyjne, powód bezpowrotnie pozbawił się możliwości wykazania, że wady rzeczywiście istniały. W konsekwencji nie można też określić, czy i w jakim stopniu obniżały one wartość lokali. Trzeba też podnieść, że w sporządzonym 26.09.2009 r. protokole końcowego przekazania obiektów przy udziale powoda oraz J. B., uprawnionego wówczas do samodzielnej reprezentacji pozwanej spółki, strony ograniczyły rękojmię do wad istotnych (pkt IV.3 – k. 32), co w świetle art. 558 § 1 kc było dopuszczalne. Dalszym argumentem jest jawność szeregu wad opisanych przez A. P. (braki tynku gipsowego, brak progu drzwiowego). Należy wreszcie zauważyć, że A. P. stwierdził jedynie prawdopodobieństwo braku we wszystkich lokalach izolacji cieplnej przewodów C.O. pod posadzką, które wysnuł z odkrywki w lokalu E.

Nie wiadomo też, czy izolacja jest niezbędna ze względu na przeznaczenie lokalu, bo przecież stron nie łączyła umowa o roboty budowlane, odwołująca się do projektu, treść projektu zresztą też nie jest znana.

Wobec jednoznacznego określenia żądania przez samego powoda, orzekające w sprawie sądy nie były władne zmieniać jego charakteru. Warto jednak zauważyć, że gdyby je traktować jako odszkodowawcze (na zasadach ogólnych z art. 471 kc), również nie zasługiwało na uwzględnienie, ponieważ nie dość, że powód nie wykazał, by rzeczywiście poniósł szkodę w związku z wadliwością odrębnych lokali i udziałów w częściach wspólnych, to w odniesieniu do sprzedanych miejsc postojowych oraz lokali oddanych w najem zgromadzony w sprawie materiał szkodę powoda wręcz wyklucza.

Jedynym trafnym zarzutem apelacji jest zarzut nieuprawnionego przyjęcia, że zbywając miejsca postojowe powód utracił uprawnienia z rękojmi co do udziału w nieruchomości garażowej. Uprawnienia z rękojmi przynależą kupującemu niezależnie od tego, czy w okresie rękojmi zachowuje własność lub posiadanie rzeczy sprzedanej. Co do zasady służyło więc powodowi żądanie obniżenia ceny udziału w garażu wielostanowiskowym, tyle że choć dochodzi z tego tytułu tylko 727,24 zł, nie wykazał ani istotności wad, ani różnicy wartości, o której mowa w art. 560 § 3 kc.

Z tych przyczyn na podstawie art. 385 kpc oraz art. 98 kpc oddalono apelację i orzeczono o kosztach postępowania apelacyjnego.

bp