Sygn. akt I ACa 368/16

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Artur Kowalewski /spr./
Sędziowie:	SSA Mirosława Gołuńska SSO del. Agnieszka Bednarek-Moraś
Protokolant:	sekr. sądowy Karolina Baczmaga

po rozpoznaniu w dniu 7 grudnia 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa E. C. , A. C.

przeciwko I. C.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie z dnia 18 listopada 2015 roku, sygn. akt I C 207/11

uchyla zaskarżony wyrok w punkcie 1, w części obejmującej roszczenie ewentualne o zapłatę kwoty 69.364 zł. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie tytułem obniżenia ceny w związku z wadami lokalu i części wspólnych budynku, oraz w punkcie 2 i 3 w całości i w tym zakresie przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Koszalinie, pozostawiając temu Sadowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

SSA M. Gołuńska SSA A. Kowalewski SSO del. A. Bednarek-Moraś

Sygn. akt I ACa 368/16

UZASADNIENIE

Powodowie E. C. i A. C., po ostatecznej modyfikacji powództwa zawartego w pozwie skierowanym przeciwko pozwanej I. C., domagali się na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. zobowiązania pozwanej do złożenia w formie aktu notarialnego oświadczenia woli o treści: „W związku ze skutecznym odstąpieniem na podstawie art. 560 § 1 zd. 1 k.c. oraz art. 560 § 1 zd. 1 w zw. z art. 555 k.c. przez E. C. i A. C. od umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku numer (...) przy ul. (...) w S., dla którego przez Sąd Rejonowy w Szczecinku została założona księga wieczysta numer (...), sporządzonej przez notariusza M. R. w Kancelarii Notarialnej w S. w dniu 11 czerwca 2008 roku, zarejestrowanej w repertorium A pod numerem (...), I. C. wyraża zgodę na powrotne przeniesienie przez E. C. i A. C. na jej rzecz własności lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na

parterze w budynku numer (...) przy ul. (...) w S., dla którego przez Sąd Rejonowy w Szczecinku została założona księga wieczysta numer (...), wyżej wymieniony lokal położony jest na parterze i składa się z pokoju z aneksem kuchennym, pokoju, łazienki i przedpokoju o powierzchni 44,04m^2 oraz pomieszczenia piwnicznego oznaczonego numerem (...) o powierzchni 7,36m - łączna powierzchnia lokalu wynosi 51,40m^2,

- z lokalem związany jest udział do 198/1.000 we współwłasności w części wspólnych budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w działce gruntu numer (...) o powierzchni 605m^2, dla której Sąd Rejonowy w Szczecinku prowadzi księgę wieczystą numer (...).

I. C. zobowiązuje się do zwrotu w ciągu 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy otrzymanej tytułem ceny sprzedaży kwoty 186.000,oo złotych E. C. i A. C.. I. C. co do obowiązku zwrotu kwoty 186.000,oo złotych w podany wyżej sposób oraz w zakreślonym wyżej terminie poddaje się rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.

Wydanie przez E. C. i A. C. wyżej opisanego lokalu mieszkalnego w posiadanie I. C. nastąpi w dniu zwrotu przez I. C. kwoty 186.000,oo złotych. Z dniem wydania na I. C. przejdą wszelkie korzyści i ciężary związane z przeniesionym powrotnie lokalem, powstałe po dniu wydania."

W ramach żądania ewentualnego, z ostrożności procesowej, powodowie domagali się obniżenia ceny nabycia spornego lokalu mieszkalnego - z kwoty 186 000 złotych brutto do kwoty 75.900 złotych brutto i zasądzenie od pozwanej I. C. na rzecz powodów kwoty 110.100 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za okres od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Jako podstawę tego ewentualnego roszczenia strona powodowa wskazała na treść art. 560 § 1 zd. 1 k.c. oraz art. 560 § 1 zd. 1 w zw. z art. 555 k.c.

Dodatkowo powodowie sformułowali kolejne żądanie ewentualne, domagając się zasądzenia od pozwanej na ich rzecz kwoty 110.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za okres od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem naprawienia szkody wynikłej z nienależytego wykonania przez nią zobowiązania. Jako podstawę tego roszczenia ewentualnego powodowie wskazali na treść art. 471 k.c.

Pozwana I. C. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz od powodów solidarnie kosztów procesu według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 18 listopada 2015 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie oddalił powództwo, nie obciążył powodów obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanej oraz nakazał pobrać solidarnie od powodów E. C. i A. C. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Koszalinie kwotę 12.678,72 złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Podstawę tego orzeczenia stanowiły następujące ustalenia faktyczne i ich ocena prawna.

Budynki przy ulicy (...) w S. pozwana I. C. nabyła w 2006 roku, w ramach prowadzonej przez nią działalności gospodarczej pod firmą Przedsiębiorstwo (...) w S.. Po nabyciu budynku nr (...), na podstawie inwentaryzacji i projektu przebudowy przygotowanego przez inż. R. P., rozpoczęto roboty budowlane. Pomimo obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę, pozwana poprzestała jedynie na zgłoszeniu remontu do Starostwa Powiatowego w S.. Pracami faktycznie kierował A. K. (2), choć nie ustanowiono formalnie kierownika budowy, ani inspektora nadzoru inwestorskiego.

Remont nie został wykonany zgodnie z projektem przebudowy inż. R. P.. Nie została także sporządzona dokumentacja powykonawcza.

Na stronie internetowej www.superhomes.republika.pl, osoba trzecia, działając na polecenie pozwanej, zamieściła szereg informacji, dotyczących budynku przy ulicy (...) w S. oraz znajdujących się w nim lokali. Wskazano min., że remont budynku rozpoczął się w grudniu 2006 roku, a jego celem było stworzenie najładniejszego i najbardziej przyjaznego dla mieszkańców domu, ze szczególną troską o jakość zastosowanych materiałów i przyszłe koszty

eksploatacji. Z tego względu w pierwszej kolejności budynek został pozbawiony wszystkich elementów, które na przestrzeni lat zużyły się, w tym usunięto stary dach oraz część docieplеń stropów. Zapewniono także o wymianie wszystkich instalacji.

Dnia 11 czerwca 2008 roku powodowie E. C. i A. C. zawarli z pozwaną I. C. umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży. Umowę tę strony zawarły w formie aktu notarialnego przed notariuszem M. R. w jego kancelarii notarialnej w S. . Umowę zapisano w repertorium A pod numerem (...).

W § 3 tej umowy pozwana za zgodą powodów ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na parterze w budynku nr (...), składającego się z pokoju z aneksem kuchennym, jednego pokoju, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni 44,04 m2. W akcie notarialnym wskazano, że do lokalu przynależy pomieszczenie piwniczne oznaczone numerem (...) o powierzchni 7,36 m2, a ponadto z lokalem związany jest udział do 198/1.000 części w częściach wspólnych – budynku i działce. Pozwana sprzedała nabyty przez nią na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej lokal mieszkalny nr (...) w budynku nr (...) wraz z udziałem w częściach wspólnych i działce za cenę brutto 186.000 złotych, a powodowie oświadczyli, że lokal ten kupili do majątku wspólnego.

Przed podjęciem decyzji o tej inwestycji i nabyciu lokalu, powód wielokrotnie w nim przebywał. W mieszkaniu tym trwały wówczas prace wykończeniowe – kładziono panele podłogowe i malowano ściany.

Po nabyciu przedmiotowego lokalu, na podstawie umowy darowizny z 5 listopada 2008 roku sporządzonej w formie aktu notarialnego, powódka przeniosła na rzecz swojego męża lokal mieszkalny wraz z przynależnym do niego udziałem we wspólnej nieruchomości. Strony tej umowy notarialnej postanowiły, że wskazana nieruchomość lokalowa stanowić będzie majątek osobisty powoda.

Na mocy umowy z 13 stycznia 2009 roku, sporządzonej w formie aktu notarialnego, powodowie wyłączyli obowiązującą ich majątkową wspólność ustawową i postanowili, że obowiązującym w ich małżeństwie ustrojem majątkowym będzie rozdzielność majątkowa.

Powód częściowo przebudował nabyty umową darowizny lokal mieszkalny przystosowując go do prowadzenia w nim biura, w tym przestawił ściankę działową (z płyt gipsowo- kartonowych) o około 40 cm między pokojem, przedpokojem i łazienką, powiększając korytarz, a pomniejszając pokój i łazienkę. W trakcie robót nie dokonywano zmian w zakresie znajdujących się w lokalu instalacji.

Lokal początkowo użytkowany był na potrzeby działalności gospodarczej spółki (...), w której powód zatrudniony był na stanowisku managera. W toku jego użytkowania zgłaszane były usterki, które pozwana usuwała. W tym zakresie wykonano dwukrotnie regipsy, po pojawieniu się pęknięć oraz zacieków. Wymieniono także panele podłogowe.

W 2010 roku A. C. podejmował próby wynajęcia lub sprzedaży przedmiotowego lokalu, początkowo za kwotę 265.000 złotych, a następnie za 245.000 złotych, jednak nie znalazł nabywcy. W późniejszym okresie lokal był wynajmowany i w dalszym ciągu wykorzystywany jako pomieszczenia biurowe.

O wadach lokalu, które znalazły odzwierciedlenie w dokumencie sporządzonym przez inż. E. Ł. oraz mgr inż. A. P. powód dowiedział się w lutym 2011 roku, na spotkaniu lokatorów tego budynku wielomieszkaniowego.

Pismem z 14 kwietnia 2011 roku pełnomocnik powoda zawiadomił pozwaną, iż po przeprowadzeniu w dniach 11 i 14 maja 2011 roku oględzin przedmiotowego lokalu i otrzymaniu ekspertyzy stanu technicznego budynku, w którym lokal ten się znajduje, zostały wykryte liczne wady całego budynku wielomieszkaniowego oraz lokalu powoda , opisane w załączonej do pisma ekspertyzie inż. E. Ł..

Wskazano, że wady te dotyczą konstrukcji budynku (drewnianej i stalowej), fundamentów, ścian piwnic, zewnętrznych i wewnętrznych ścian nadziemia, ścian wewnętrznych, stropów, nadproży, więźby dachowej, poszycia dachowego, stolarki okiennej, tynków, ocieplenia budynku, na nadto budynek i lokal nie spełniają norm akustycznych.

W dokumencie, oznaczonym jako „ekspertyza stanu technicznego budynku mieszkalnego zlokalizowanego w S., przy ulicy (...)", sporządzonym przez inż. E. Ł. oraz mgr inż. A. P. wskazano, że z uwagi na przeprowadzenie przeglądu w obiekcie zamieszkanym przez powoda i innych lokatorów i w stanie wykończonym, nie było możliwości skontrolowania całości konstrukcji. Stwierdzili oni również brak projektu oraz dokumentacji powykonawczej wykonanych robót przez pozwaną. Losowo wykonane odkrywki oraz oględziny zewnętrzne pozwoliły stwierdzić, iż dotychczas przeprowadzone prace remontowe ograniczyły się głównie do prac wykończeniowych i nie objęły elementów konstrukcyjnych budynku. Nie zrealizowano założeń projektu inż. R. P.. Autor dokumentu wskazał, że stwierdzone w trakcie przeglądu obiektu usterki nie stwarzają bezpośredniego zagrożenia dla statyki obiektu, jednak z uwagi na wybiórcze dokonanie odkrywek, trudno odnieść to do stanu technicznego całości tego obiektu budowlanego. Wyszczególnił on także listę prac remontowych, które należy wykonać.

Dnia 9 czerwca 2011 roku, działając w imieniu swoim oraz w imieniu swojej małżonki, powód złożył w formie aktu notarialnego oświadczenie. W jego treści, na podstawie art. 560 k.c., odstąpił od umowy sprzedaży nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w S., zawartej z pozwaną. Jako przyczyny odstąpienia od umowy wskazał wady przedmiotowego lokalu oraz udziału w budynku dotyczące m.in. konstrukcji budynku (drewnianej i stalowej), fundamentów, ścian piwnic, zewnętrznych i wewnętrznych ścian nadziemia, ścian wewnętrznych, stropów, nadproży, więźby dachowej, poszycia dachowego, stolarki okiennej, tynków, ocieplenia budynku, na nadto budynek i lokal nie spełniają norm akustycznych.

W piśmie z 9 czerwca 2011 roku, działając jako pełnomocnik powodów, adw. J. W. (1) poinformował pozwaną o oświadczeniu, złożonym przez powoda oraz wyznaczył termin na dzień 5 lipca 2011 roku do zawarcia umowy zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości.

W odpowiedzi, pełnomocnik pozwanej wskazał, że oświadczenie o odstąpieniu od umowy uznaje za bezskuteczne. Zadeklarował gotowość usunięcia dostrzeżonych wad lokalu i budynku oraz zwrócił się o udzielenie zgody na wykonanie koniecznych napraw. Powód nie wyraził zgody na ich wykonanie.

W związku ze stwierdzonym nieprawidłowościami, właściciele lokali w budynkach przy ul. (...) w S., zwrócili się do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w S. o interwencję. Decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w S. z dnia 12 kwietnia 2011 roku w sprawie (...) nakazano właścicielom lokali położonym w budynku przy ul. (...), również przebudowanym przez pozwaną i sąsiadującym z budynkiem przy ul. (...), usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości do 31 grudnia 2011 roku.

Ustalenia w sprawie oraz określenie zakresu koniecznych robót oznaczono na podstawie ekspertyzy wykonanej przez inż. E. Ł. oraz mgr inż. A. P., przy czym w toku tego postępowania administracyjnego te osoby stwierdziły, że zakres robót został opracowany na podstawie wybiórczych oględzin i odkrywek elementów konstrukcyjnych obiektu co może nie odzwierciedlać faktycznego stanu technicznego całego budynku.

Dnia 27 czerwca 2011 roku, decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w S., w sprawie (...), nakazano m.in. powodowi usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w budynku mieszkalnym nr (...) przy ulicy (...) w S., w terminie do 31 grudnia 2011 roku. Ustalenia w sprawie oraz określenie zakresu koniecznych robót oznaczono również na podstawie ekspertyzy wykonanej przez inż. E. Ł. oraz mgr inż. A. P.. Decyzją z dnia 31 stycznia 2012 roku powyższą decyzję zmieniono przez zmianę terminu wykonania robót na 30 czerwca 2012 roku.

Do dnia orzekania w sprawie decyzje Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w S. nie zostały wykonane w żadnym zakresie.

Na stan budynku nie miały wpływu czynniki zewnętrzne, takie jak prace drogowe, czy warunki pogodowe.

Pomimo tego, że stan techniczny budynku w chwili jego nabycia przez pozwaną w 2006 roku wymagał wymiany i naprawy wszystkich zużytych, zniszczonych lub uszkodzonych elementów konstrukcyjnych, pozwana prace takie wykonała jedynie częściowo. Wady występujące w lokalu powodów oraz częściach wspólnych budynku są efektem

nieprofesjonalnie wykonanej przebudowy i remontu elementów konstrukcyjnych budynku. Aktualny jego stan (zakryte roboty), nie pozwala na jednoznaczne ustalenie pełnego zakresu wad lokalu przy ul. (...) S., zakresu wad w częściach wspólnych budynku oraz kosztów usunięcia tychże wad. Rzeczywisty stan konstrukcji, zakres prac niezbędnych do wykonania wraz z ich kosztem będzie możliwy do ustalenia w trakcie wykonywania robót wyszczególnionych w decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w S..

Ustalenie zakresu wad oraz kosztów ich usunięcia bez dokonania znaczącej ilości odkrywek lub przystąpienia do wykonania decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w S. może mieć jedynie charakter szacunkowy.

Powodowie nie wyrażają zgody na wykonanie odkrywek w spornym lokalu, celem ustalenia zakresu jego wad oraz kosztów ich usunięcia.

W kontekście tych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy uznał, że niezasadne jest żądanie powodów skierowane do pozwanej I. C. o nakazanie złożenia przez nią oświadczenia w trybie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c., mające być następstwem skutecznego odstąpienia przez powodów od notarialnej umowy nabycia tego lokalu, na podstawie art. 560 § 1 zd. 1 k.c. oraz art. 555 k.c.

W ocenie Sądu I instancji nie budzą wątpliwości okoliczności wskazane przez stronę powodową, że budynek wielomieszkaniowy, w którym znajduje się lokal strony powodowej ma szereg wad . Niespornym jest to, że powodowie wzywali pozwaną do usunięcia wad nabytego od niej lokalu wraz z wadami części wspólnych budynku, które ujmowali w pismach kierowanych do I. C.. Wad tych strona pozwana nie usunęła a jedynie zgłosiła gotowość ich usunięcia w bliżej nieokreślonym terminie - dlatego powodowie byli uprawnieni do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy na podstawie art. 560 par 1 k.c. Fakt występowania wad w przedmiotowym lokalu powodów oraz budynku wielomieszkaniowym w S. przy ulicy (...) potwierdził nadto Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w S. oraz świadkowie E. Ł. i R. P. . Podmioty te był obecne na terenie tej nieruchomości zabudowanej i ujawniły odstępstwa od właściwego stanu technicznego jakim powinna odpowiadać tego typu budowla. Strona pozwana nie przedstawiła żadnego przeciwdowodu wskazującego na nieprawdziwość opisu przedmiotowego lokalu i budynku dokonanego przez te osoby.

W tych okolicznościach, to na pozwanej ciążył obowiązek usunięcia niezwłocznie ujawnionych i zgłoszonych przez powodów wad, a tym samym uzyskania zgody pozostałych współwłaścicieli nieruchomości budynkowej tak, by mieć dostęp do części wspólnych budynku i rozpocząć budowlane prace naprawcze. Analiza treści decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w S. nakazująca wykonanie szeregu prac budowlanych na spornej nieruchomości prowadziła przy tym do przyjęcia, że opisane w niej wady budynku są możliwe do usunięcia, lecz z uwagi na zakres tych prac budowlanych oraz konieczność ingerencji w konstrukcję tego budynku i poszczególne jego kondygnacje skutkowałoby to długotrwałą niemożliwością korzystania przez stronę powodową z tego lokalu. Tym samym niemożliwym jest niezwłoczne usunięcie tych wad przez stronę pozwaną.

Po odstąpieniu przez powodów od umowy strony zobowiązane są zwrócić sobie świadczenia w naturze, zgodnie z art. 494 k.c., Powodowie nie są w stanie jednak tego uczynić, bo dokonali przebudowy lokalu, zmieniając jego przeznaczenie z mieszkalnego na biurowe. Nie ma przy tym w systemie prawa przepisu, który nakazywałby pozwanej przyjąć świadczenie o wartości pomniejszonej o inne czynniki, niż wynikające z prawidłowej eksploatacji. Z tej przyczyny traci rację bytu żądanie powodów o nakazanie złożenia przez pozwaną wyżej oświadczenia woli w trybie art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. gdyż nie jest możliwe zawarcie umowy zwrotnego przeniesienia własności przedmiotu pierwotnej umowy sprzedaży. Niemożliwym jest bowiem wydane orzeczenia sądowego, które doprowadzić ma do uregulowania sytuacji prawnej takiej, jakby do umowy nigdy nie doszło .

W zakresie roszczenia ewentualnego o obniżenie ceny opartego na treści art. 560 § 1 zd 1 k.c., Sąd Okręgowy podkreślił w pierwszej kolejności, że o tym żądaniu – zdaniem samych powodów - decydować winna opinia biegłych sądowych

Kontynuując wywód, Sąd I instancji przedstawił – na tle przepisu art. 560 k.c. – rozważania prawne dotyczące kryteriów rozróżnienia wad na istotne i nieistotne. Podkreślił, że możliwość skorzystania z uprawnień wynikających z

rękojmi za wady fizyczne, w szczególności z odstąpienia od umowy, jest uzależniona od tego, czy wady są istotne (art. 560 § 4 k.c.) Zgodnie zaś z art. 560 § 1 k.c. kupujący nie może skorzystać z prawa do obniżenia ceny i odstąpienia od umowy, jeżeli sprzedawca niezwłocznie i bez nadmiernych niedogodności dla kupującego wymieni rzecz wadliwą na wolną od wad albo na takich samych warunkach niezwłocznie wady usunie.

Z uwagi na taką wykładnię przepisu art. 560 k.c. oraz twierdzenia strony powodowej o konieczności ustalenia zakresu i charakteru wad, Sąd I instancji dopuścił dowody z opinii biegłych z zakresu budownictwa w osobach W. B., G. K. i M. W..

W ocenie Sądu I instancji, opinia bieglej sądowej W. B. nie może stanowić podstawy do ustalenia pełnego zakresu wad zarówno lokalu powodów jak i części wspólnych budynku wielomieszkaniowego położonego w S. przy ulicy (...), albowiem biegła ta nie dokonała pełnych prac odkrywkowych. Analiza treści tej opinii wskazuje, że biegła wyliczyła koszt usunięcia wad jedynie szacunkowo z uwagi na to, że nie dokonała tych niezbędnych odkrywek. Z kolei treści opinii sądowych biegłych G. K. i M. W. wskazują, że koszt usunięcia wad jest możliwy do ustalenia w sposób rzeczywisty a nie szacunkowy jak to przyjęła biegła sądowa W. B.. Wymaga to jedynie uzyskania zgody powodów na wykonanie prac odkrywkowych lub też przystąpienie przez właścicieli lokali w tym budynku wielomieszkaniowym do wykonania prac budowlanych zaleconych decyzją przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w S..

Rzeczą niesporną jest to, że w przedmiotowym budynku wady budowlane występują. Te ujawnione wady zostały wyartykułowane przez stronę powodową w jej pismach zaadresowanych do pozwanej, w prywatnych ekspertyzach i decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w S.. Jednakże z opinii biegłego sądowego M. W. wynika, że wady nieujawnione mogą pojawić się w efekcie odkrycia elementów dotychczas zakrytych, do których dostęp jest w obecnej chwili bardzo ograniczony lub wręcz niemożliwy.

Tym samym na obecnym etapie postępowania, wobec braku zgody powodów na przeprowadzenie prac odkrywkowych zarówno w ich lokalu jak i na częściach wspólnych przedmiotowej nieruchomości niemożnością jest pełne określenie rodzaju i zakres występujących wad. W następstwie aktualnego braku możliwości ustalenia zakresu rzeczowego – skali wad występujących w tym lokalu i budynku niemożliwym jest kosztorysowanie robót mających na celu usuniecie wad, w formule szczegółowej. Jest to przedwczesne a dokonanie tej czynności w oparciu o decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowalnego w S. miałoby jedynie charakter szacunkowy a nie rzeczywisty.

Sąd Okręgowy w pełni podzielił argument wyrażony w opinii przez biegłego sądowego M. W., że w pierwszej kolejności powodowie winni wyrazić zgodę na pełne prace odkrywkowe, tak aby ustalić skalę i rozmiar wad występujących w ich lokalu i w częściach wspólnych nieruchomości i aby w pełni sporządzić inwentaryzację obecnego stanu technicznego budynku, zwłaszcza jego konstrukcji. Następnie należałoby opracować dokumentację projektową co do zakresu i technologii wykonania budowlanych prac usuwających ujawnione wady .

Tym samym brak możliwości dokonania powyższych ustaleń nie pozwolił Sądowi na ocenę, czy wady (ilość i rodzaj) mają charakter istotny oraz na ocenę zasadności twierdzeń strony powodowej, że odmowa udzielenia pozwanej zgody na naprawienie wad była zasadna ze względu na przewidywany czas wykonania tych prac naprawczych. Dlatego roszczenie to podlegało oddaleniu

Podobnie niezasadne okazało się roszczenie odszkodowawcze wywodzone z treści art. 471 k.c., bowiem z analogicznych, jak w przypadku żądania obniżenia ceny przyczyn, nie było możliwe ustalenie szkody poniesionej przez powodów i jej wysokości.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., nakładając na powodów – w oparciu o art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych - obowiązek pokrycia kosztów dowodów z opinii sądowych biegłych z zakresu budownictwa i kosztorysowania, w łącznej kwocie 12.678,72 złotych, tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa.

Powyższy wyrok zaskarżyli apelacją powodowie E. C. i A. C.. Zakresem zaskarżenia, jak to wynika z treści apelacji oraz oświadczenia pełnomocnika powodów złożonego na rozprawie odwoławczej w dniu 7 grudnia 2016 r. (k. 848), objęli wyłącznie żądanie ewentualne w zakresie roszczenia o obniżenie ceny z tytułu wad przedmiotowego lokalu i części wspólnych budynku, położonego w S. przy ul. (...), w części oddalającej to powództwo ponad kwotę 69.364 zł. wraz z ustawowymi odsetkami. Kwestionowanemu orzeczeniu zarzucili:

1. naruszenie prawa materialnego tj. art. 560 § 1 zd. 1 k.c. i art. 471 k.c. poprzez uznanie, że nie ma podstaw do uwzględnienia wywiedzionego przez powodów powództwa, na podstawie powyższych przepisów, pomimo że z przeprowadzonych w sprawie dowodów wynika zakres wad w spornym lokalu jak i w częściach wspólnych budynku, nie ulega wątpliwości, że wady mają charakter istotny, powodowie ponieśli szkodę nabywając lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) od pozwanej a szkoda ta wynika z niewykonania przez pozwaną remontu budynku w wymaganym zakresie;

2. naruszenie prawa procesowego tj. art. 227 k.p.c. i 232 k.p.c. poprzez nierozpoznanie wniosku dowodowego zgłoszonego w piśmie procesowym z dnia 2 czerwca 2014 r. w przedmiocie dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego na okoliczności jak w postanowieniu Sądu Okręgowego w Koszalinie z dnia 12 kwietnia 2012 r. oraz wniosku dowodowego z dnia 17 marca 2015 r., w przedmiocie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny i zarządzania nieruchomościami (rzeczoznawcy) na okoliczność ustalenia rzeczywistej wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości lokalowej położonej w S., przy ul. (...) ((...)) wraz ze związanym z nim udziałem wynoszącym 198/1000 części w prawie własności działki gruntu nr (...) i takim samym udziałem w częściach wspólnych budynku, na dzień 11 czerwca 2008 r. tj. na dzień dokonywania sprzedaży, biorąc pod uwagę stan techniczny budynku oraz lokalu w dacie dokonania sprzedaży z uwzględnieniem treści opinii sporządzonych dotychczas w sprawie, co zaś skutkowało naruszeniem prawa materialnego tj. art. 560 § 3 k.c. i oddaleniem powództwa wywiedzionego przez powodów z uwagi na brak udowodnienia wysokości szkody; a co za tym idzie:

a) naruszenie prawa procesowego tj. art. 236 k.p.c. poprzez nierozpoznanie przez Sąd wniosków dowodowych zgłoszonych przez powodów przed zamknięciem rozprawy, w zakreślonych przez Sąd terminach, co w efekcie uniemożliwiło ochronę interesów powodów i skutkowało oddaleniem powództwa pomimo, że przeprowadzenie wnioskowanych dowodów miało na celu ustalenie wysokości szkody poniesionej przez powodów i miało istotne znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy co do istoty;

b) naruszenie prawa procesowego tj. art. 217 § 1 i 2 w zw. z art. 227 k.p.c. przez niedopuszczenie zgłoszonych prawidłowo dowodów (z opinii innego" biegłego oraz z opinii biegłego rzeczoznawcy) podczas gdy dowody te dotyczą okoliczności, które mają istotne znaczenie dla sprawy, a sporne okoliczności nie zostały w ocenie Sądu dostatecznie wyjaśnione, z samej zaś treści art. 560 § 3 k.p.c. wynika, że obniżona cena powinna pozostawać w takiej proporcji do ceny wynikającej z umowy, w jakiej wartość rzeczy z wadą pozostaje do wartości rzeczy bez wady, co wprost wskazuje na konieczność przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy;

3. naruszenie prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie swobodnej oceny dowodów i nienależytą ocenę i rozważenie materiału dowodowego, co doprowadziło zdaniem apelującego do poczynienia przez Sąd dowolnych ustaleń faktycznych, polegających na przyjęciu, że niemożliwym jest określenie kwoty należnej powodom z tytułu poniesionej przez nich szkody pomimo, że w aktach sprawy znajdują się dowody wskazujące w jakiej proporcji pozostaje cena, którą powodowie zapłacili za lokal położony w S. przy ul. (...) więc cena wynikająca z umowy oraz jaką wartość przedstawia nieruchomość z określonymi już na tym etapie wadami; pominięcie w tym zakresie wniosków płynących ze sporządzonej do akt sprawy opinii biegłej W. B. w tej części w jakiej opisuje istniejące w nieruchomości powodów i w częściach wspólnych wady i koszty związane z ich usunięciem;

4. naruszenie prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie wybiórczej oceny dowodów, w szczególności poprzez pominięcie przez Sąd dowodu z operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego rzeczoznawcę J. S., określającego wartość rynkową nieruchomości lokalowej położonej w S., przy ul. (...), sporządzonego na zlecenie Sądu Rejonowego w Szczecinku II Wydział Karny do sprawy o sygn. II K 499/12, na okoliczność ustalenia rzeczywistej

wartości nieruchomości położonej w S., przy ul. (...) w porównaniu do kwoty, za którą został zbyty lokal powodom i czy kwota ta odpowiadała jego wartości rynkowej, biorąc pod uwagę stan techniczny budynku w dacie dokonania sprzedaży oraz na okoliczność wysokości szkody jaką co najmniej ponieśli powodowie, co zaś skutkowało naruszeniem prawa materialnego tj. art. 560 § 3 k.c. i oddaleniem powództwa wywiedzionego przez powodów z uwagi na brak udowodnienia wysokości szkody pomimo, że z przedstawionego przez powodów operatu szacunkowego wynika wysokość szkody jaką co najmniej ponieśli dokonując zakupu nieruchomości od pozwanej;

5. naruszenie prawa procesowego tj. art. 322 k.p.c. poprzez zaniechanie zasądzenia na rzecz powodów odpowiedniej kwoty tytułem naprawienia poniesionej przez nich szkody, pomimo, że zachodzą obiektywne okoliczności, z których wynika, że ścisłe udowodnienie wysokości żądania jest niemożliwe z uwagi na konieczność dokonania w zasadzie rozbiórki całego budynku a z okoliczności sprawy wynika, w co najmniej jakiej wysokości szkodę ponieśli powodowie;

6. naruszenie prawa procesowego tj. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie przez Sąd w uzasadnieniu wyroku dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, co zaś skutkowało oddaleniem powództwa w całości.

Powodowie wnieśli o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny i zarządzania nieruchomościami (rzeczoznawcy) na okoliczność ustalenia rzeczywistej wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości lokalowej położonej w S., przy ul. (...) ((...)) wraz ze związanym z nim udziałem wynoszącym 198/1000 części w prawie własności działki gruntu nr (...) i takim samym udziałem w częściach wspólnych budynku, na dzień 11 czerwca 2008 r. tj. na dzień dokonywania sprzedaży, biorąc pod uwagę stan techniczny budynku oraz lokalu w dacie dokonania sprzedaży z uwzględnieniem treści opinii sporządzonych dotychczas w sprawie.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty powodowie domagali się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanej I. C. na rzecz powodów E. C. i A. C. kwoty 69.364 zł z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Ewentualnie, na wypadek uznania przez Sąd, że wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości, wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyrok i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego w tym kosztach zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwana I. C. wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz solidarnie od powodów kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powodów okazała się kierunkowo uzasadniona, przy czym z uwagi na charakter i wagę uchybień stwierdzonych przy rozpoznaniu sprawy, koniecznym było wydanie wyroku kasacyjnego, zgodnego z ewentualnym wnioskiem skarżących.

Merytoryczna kontrola zaskarżonego orzeczenia przez Sąd II instancji aktualizuje się dopiero w przypadku uprzedniego ustalenia – w granicach wniesionego środka odwoławczego (art. 378 § 1 k.p.c.) – iż dotychczasowe postępowanie w sprawie nie jest dotknięte tego rodzaju uchybieniami, których wystąpienie winno skutkować wydaniem wyroku o charakterze kasacyjnym. W tym też zakresie należało dokonać oceny okoliczności sprawy w pierwszej kolejności, przy cym – z uwagi na zakres zaskarżenia – weryfikacja ta ograniczona być musiała do argumentacji Sądu I instancji w tej jej części, która dotyczyła przyczyn oddalenia roszczenia ewentualnego z tytułu obniżenia ceny sprzedaży, z uwagi na wady fizyczne stanowiącego jej przedmiot lokalu oraz części wspólnych budynku, w którym jest on położony.

W judykaturze nie budzi wątpliwości pogląd, że wady uzasadnienia wyroku Sądu I instancji stanowić mogą podstawę zarzutów apelacyjnych (tak min. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 listopada 2013 r., V CSK 550/12, LEX nr 1416785). Podkreślić przy tym należy, że zarzut taki może być skuteczny tylko wówczas, gdy uzasadnienie wyroku nie pozwala

na analizę przesłanek rozstrzygnięcia dokonanego przez sąd orzekający, a tym samym uniemożliwia jurysdykcyjną kontrolę instancyjną, polegająca na prześledzeniu logicznej poprawności rozumowania Sądu I instancji.

Wymogi konstrukcyjne uzasadnienia określa art. 328 § 2 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Analiza uzasadnienia zaskarżonego wyroku prowadzi – zdaniem Sądu Apelacyjnego – do wniosku, że nie spełnia ono wymogów określonych w powołanym wyżej przepisie. Z dezaprobatą odnieść należało się w szczególności do przedstawionego w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku sposobu oceny dowodów. Tytułem syntetycznego przypomnienia wskazać trzeba, iż sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według swego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Przepis art. 233 § 1 k.p.c., przy uwzględnieniu treści art. 328 § 2 k.p.c., nakłada na sąd orzekający obowiązek: po pierwsze - wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, po drugie - uwzględnienia wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, po trzecie - skonkretyzowania okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności, po czwarte - wskazania jednoznacznego kryterium oraz argumentacji pozwalającej - wyższej instancji i skarżącemu - na weryfikację dokonanej oceny w przedmiocie uznania dowodu za wiarygodny bądź też jego zdyskwalifikowanie, po piąte - przytoczenia w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia dowodów, na których sąd się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności.

Tak opisanych wymogów nie spełnia poprzestanie na wskazaniu, że „stan faktyczny sąd ustalił na podstawie przedłożonych przez powodów umów notarialnych zarówno dotyczących nabycia przez nich od pozwanej przedmiotowego lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) jak i umów notarialnych darowizny tego lokalu zawartej między powodami, w tym także umowy dotyczącej ich ustroju majątkowego. Prawdziwości tych umów nie zakwestionowała strona pozwana . Nadto wyżej opisanych ustaleń faktycznych sąd dokonał w oparciu o przesłuchanie obojga powodów. Z treści ich zgodnych oświadczeń i twierdzeń w sposób niebudzący wątpliwości wynika, że dokonali oni przebudowy nabytego od pozwanej lokalu.” W sytuacji bowiem, w której już tylko pobieżna analiza wszystkich przeprowadzonych w sprawie dowodów nie daje jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, że w zakresie okoliczności rzeczywiście istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy miały one charakter jednobrzmiący, obowiązkiem Sądu Okręgowego było precyzyjne wskazanie, którym z nich przypisany został walor wiarygodności, a którym tego przymiotu odmówiono i dlaczego. To, co w oparciu o przywołane przez siebie wyżej dowody ustalił Sąd I instancji, w istocie rzeczy dotyczyło okoliczności bezspornych. Całkowicie natomiast uchyla się od kontroli instancyjnej sfera motywacyjna tego Sądu, w oparciu o którą uznał on, że w okolicznościach niniejszej sprawy możliwe jest wyłącznie szacunkowe, a nie rzeczywiste, ustalenie wad przedmiotu umowy sprzedaży zawartej przez strony, a co – bezspornie – stanowiło zasadniczy argument, w oparciu o który powództwo w zakresie obniżenia ceny uznał on za bezzasadne.

Kontynuując wywód Sąd Apelacyjny zauważa, że stanowisko Sądu Okręgowego w tej materii stanowiło konsekwencję przyjęcia za przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy opinii biegłych G. K., a zwłaszcza M. W.. Tymczasem wadliwość tego rodzaju konkluzji determinuje już tylko to, że biegli uchylili się w sporządzonych przez siebie opiniach od wskazania, jakie wady w lokalu powoda i częściach wspólnych budynku rzeczywiście występują. To bowiem, że takie istnieją, i to od chwili zawarcia przez strony umowy, wynika jednoznacznie z materiału procesowego. Symptomatyczne, że ich istnienia co do zasady nie kwestionuje również sama pozwana (vide: pisma zawierające zastrzeżenia do opinii biegłej B. oraz treść odpowiedzi na apelacją). Całkowicie niezrozumiały jest w tym kontekście zupełne pominięcie tych wad przez obu biegłych. Co więcej, opinia biegłego M. W. co do zasady nie może być uznana za opinię biegłego sądowego, spełniającą kryteria przewidziane w art. 278 § 1 k.p.c. Jak bowiem wynika z postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 3 października 2014 r., na podstawie którego dowód ten został przeprowadzony, jego przedmiot stanowić miało wyłącznie, udzielenie odpowiedzi na zarzuty stron do dotychczasowych opinii sądowych (k. 587). Biegły W. nie miał zatem dostarczyć sądowi wiedzy specjalnej, niezbędnej do ustalenia, bądź oceny prawnej faktów, precyzyjnie wskazanych w postanowieniu dowodowym, lecz pełnić miał rolę recenzenta opinii biegłych K. i B.. Wadliwość

stanowiska Sądu I instancji w tym zakresie jest tak oczywista, że dalsze uzasadnienie tego wniosku uznać należy za całkowicie zbędne.

Uzasadniając swój pogląd co do niemożności ustalenia rzeczywistego zakresu wad treścią opinii biegłego W., Sąd Okręgowy nie dostrzegł, że nie tylko pominął wszystkie inne dowody, które zostały na tą okoliczność w sprawie przeprowadzone, ale również tego, że jego stanowisko w tym zakresie jest wewnętrznie sprzeczne, skoro – na użytek oceny żądania złożenia przez pozwaną oświadczenia woli – równocześnie uznał, że istniejące wady przedmiotu umowy uprawniały powodów do złożenia oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy z tej przyczyny (tyle, że okazało się ono nieskuteczne z uwagi na niemożność zwrotu świadczeń z zachowaniem zasady ich ekwiwalentności). To tylko ustalenie, winno obligować Sąd I instancji do wnikliwego przeanalizowania całości materiału procesowego już choćby po to, aby uzewnętrznione w uzasadnieniu wyroku sfera motywacyjna pozbawiona byłaby tak oczywistej sprzeczności. Analiza tego uzasadnienia jednoznacznie świadczy wszakże o tym, że tego rodzaju analiza nie została przez ten Sąd przeprowadzona. Jak się przy tym wydaje, jej brak wywołany był kolejnym, wadliwym poglądem, jakoby roszczenie z tytułu obniżenia ceny byłoby usprawiedliwione co do zasady jedynie wówczas, gdyby możliwa była pełna, kompleksowa ocena nie tylko lokalu nabytego przez powodów, ale również samego budynku. Sąd Okręgowy błędnie utożsamił w tym zakresie podstawy uznania roszczenia za usprawiedliwione co do zasady, oraz przesłanki oceny jego wysokości. Oczywiście nie jest bowiem tak, a do tego sprowadza się koncepcja prawna Sądu I instancji, że roszczenie w reżimie odpowiedzialności rękojmianej (ale także w każdym innym), podlegać może uwzględnieniu tylko wówczas, gdy możliwe jest ustalenie w sposób pewny stanu faktycznego w zakresie wszystkich elementów składających się na podstawę faktyczną powództwa. W procesie cywilnym możliwe są bowiem sytuacje, a co więcej, często one w praktyce występują, że empirycznej weryfikacji podlegać może jedynie część twierdzeń faktycznych, w oparciu o które definiowane jest powództwo. Należało zatem ocenić materiał dowodowy w taki sposób, aby w jego wyniku ustalić czy, a jeżeli tak, to jakie wady w lokalu powodów i częściach wspólnych budynku rzeczywiście występowały i nadal występują. Tego rodzaju proces poznawczy – zgodny z zasadami przewidzianymi w art. 233 § 1 k.p.c. – nie ma nic wspólnego , pozostając w terminologii Sądu Okręgowego, z określaniem występowania wad w sposób szacunkowy. Oczywistym jest, że jeżeli istnienia określonych wad stwierdzić nie można, to już tylko z przepisów określających zasady rozkładu ciężaru dowodu wynika, jakie tej okoliczności nadać należy procesowe i materialnoprawne znaczenie. Nie oznacza to wszakże, że tego rodzaju wniosek – i to w oparciu o dowód, który nie wpisuje się w zakres znaczeniowy normy art. 278 § 1 k.p.c. – może aspirować do miana uniwersalnego w zakresie wszystkich wad wpisujących się w przedmiotowe granice powództwa. Pogląd, że skutek przedwczesności powództwa ustanie dopiero wówczas, gdy zostanie zakończony remont budynku w zakresie istniejących w nim wad, nie wytrzymuje krytyki w konfrontacji z elementarnymi zasadami logicznego rozumowania. Roszczenie z tytułu obniżenia ceny nie jest uzależnione, a tak zdaje się uważać Sąd Okręgowy, od usunięcia wad, w oparciu o które jest ono konstruowane.

Na marginesie przedstawionych już wyżej uwag, odnieść się należało do dwóch kwestii. Po pierwsze, Sąd Apelacyjny nie podziela generalnej tezy Sądu Okręgowego, wykluczającego stosowanie przez biegłego sądowego metody szacunkowej. Odróżnić w tym zakresie bowiem należy ustalenie określonych faktów, w zakresie których ta metoda jest niewątpliwie zawodna (co najwyżej można tu mówić o określonym stopniu prawdopodobieństwa zaistnienia określonego faktu), od weryfikacji wysokości dochodzonego roszczenia, gdzie jej stosowanie jest nie tyle powszechne, ale wręcz stanowi istotę korzystania z opinii biegłych. Istota dowodu z opinii biegłego (instytutu naukowego) przejawia się w tym, że jego efektem jest dostarczenie sądowi wiedzy specjalnej, pozwalającej na dokonanie właściwej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Elementem tej wiedzy, są niewątpliwie wiadomości pozwalające biegłemu dokonać określenia najbardziej prawdopodobnego, choć nadal hipotetycznego, wymiaru świadczenia należnego stronie powodowej w oparciu o określony i zrekonstruowany w sposób pewny zespół faktów. Określenie to jest z istoty rzeczy szacunkiem, bowiem w innym przypadku (tj. posiadania pewnych, wynikających wprost z wiarygodnych dowodów danych) wydawanie opinii w tym zakresie byłoby zbędne. Ich dokonanie jest zatem immanentnym wyróżnikiem sporządzanych w tego rodzaju sprawach opinii. O ile zatem w opinii zawarte są tego rodzaju wskazania, które pozwalają zracjonalizować – z punktu widzenia zasad logiki i doświadczenia życiowego – proces dojścia przez biegłych do przedstawionego, szacunkowego, wyniku, to nie może być ona skutecznie kwestionowana. Odmienne stanowisko w tej materii prowadziłoby w istocie rzeczy do

zakwestionowania znaczenia dowodu z opinii biegłego odwołującego się do danych szacunkowych, skoro w każdej sprawie, w której została ona wydana, strona mogłaby ją w sposób swobodny, nieskrępowany koniecznością przytoczenia argumentów merytorycznych, zdyskredytować. Sąd Okręgowy nie dostrzegł, że gdyby jak wskazał, roszczenie powodów aktualizowałoby się dopiero po usunięciu wad, to do ustalenia koniecznych do tego kosztów (abstrahując od wadliwości koncepcji, relatywizującej roszczenie z tytułu obniżenia ceny do tego elementu, o czym niżej), dowód z opinii biegłego byłby w ogóle zbędny. Jej określenie sprowadzałoby się bowiem do matematycznego zweryfikowania przedłożonych rachunków.

Po drugie, na co słusznie zwrócili uwagę skarżący, nie sposób czynić im zarzutu, że nie zgodzili się oni na dokonanie odkrywek w ich lokalu w takim zakresie, w którym – jak to przyjął sam Sąd I instancji – powodowałoby to jego długotrwałe wyłączenie z eksploatacji. Miast formułować tego rodzaju zastrzeżenia Sąd Okręgowy poprzestać winien na wskazaniu materialnoprawnych skutków, jakie wynikają z dyspozycji art. 6 k.c. Całkowicie niezrozumiałe jest zaś jego twierdzenie, jakoby powodowie ponosić mieli negatywne konsekwencje wynikające z braku ich zgody na dokonanie odkrywek w częściach wspólnych budynku. Oczywiste jest bowiem, że tego rodzaju zgoda nie miałaby jakiegokolwiek wpływu na możliwość przeprowadzenia tego rodzaju prac i to już tylko z tego względu, że powodowie nie posiadają uprawnień do działania w tym zakresie za innych współwłaścicieli. Jak się przy tym wydaje. status współwłaściciela posiada również pozwana, co do której tego rodzaju poglądu Sąd Okręgowy nie odniósł.

Jak wyżej wyjaśniono, fundamentalną kwestią, od której zbadania uchylił się Sąd I instancji, było ustalenie, jakie wady rzeczywiście istnieją w lokalu i częściach wspólnych budynku, stanowiących przedmiot umowy z dnia 11 czerwca 2008 r. W tym zakresie dysponował on szeregiem dowodów. Poza dowodami ze źródeł osobowych, w szczególności z zeznań świadków E. Ł. (k. 125v) i R. P. (k. 126), którzy sporządzali, odpowiednio, ekspertyzy stanu technicznego budynku oraz projekt jego przebudowy, a nadto J. W. (2) (12 – 125v), w materiale procesowym ujawnione zostały także dowody z dokumentów. Wśród nich niewątpliwie na plan pierwszy wysuwa się decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w S., w sprawie (...), z dnia 27 czerwca 2011 roku, w której nakazano m.in. powodowi usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w budynku mieszkalnym nr (...) przy ulicy (...) w S., w terminie do 31 grudnia 2011 roku. Ustalenia w sprawie oraz określenie zakresu koniecznych robót oznaczono w tej decyzji na podstawie ekspertyzy wykonanej przez inż. E. Ł. oraz mgr inż. A. P., która także stanowiła element materiału dowodowego (k. 30 – 43). Dowody te Sąd Okręgowy całkowicie – na użytek objętego kognicją sądu odwoławczego roszczenia – pominął. W szczególności nie dostrzegł on, że ww. decyzja stanowi dokument urzędowy w rozumieniu art. 244 § 1 k.p.c., a zatem stanowi dowód tego, co zostało w niej urzędowo zaświadczone. Domniemanie faktyczne prawdziwości jego treści istnieje dopóty, dopóki strona, która jej zaprzecza, nie wykaże prawdziwości swojego twierdzenia (art. 252 k.p.c.). To uwarunkowanie prawne stanowić winno punkt wyjścia do ustalenia, jakie wady w ww. budynku mogą stanowić podstawę dochodzonego przez powodów roszczenia. Rozważyć w szczególności należało, czy pozostały materiał dowodowy, w szczególności ujawniony w wyniku aktywności procesowej pozwanej, wymaganej dyspozycją art. 252 k.p.c., dyskredytuje prawdziwość ustaleń poczynionych w tym dokumencie min. dlatego, że po tej dacie pozwana niektóre z tych wad usunęła. Odrębnych ustaleń wymagało nadto zagadnienie wad występujących w samym lokalu nabytym przez powodów. Jakichkolwiek rozważań w tej fundamentalnej kwestii w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku zabrakło, przez co już tylko z tej przyczyny jego merytoryczna kontrola jest niemożliwa.

Sąd Apelacyjny zwraca uwagę w tym miejscu na uchylenie się przez Sąd I instancji od prawidłowego rozważenia istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy zagadnień prawnych. Uchybienie tego rodzaju zaś, kwalifikowane jest nie tylko jako wada konstrukcyjna uzasadnienia, ale przede wszystkim, jako nierozpoznanie istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. Obowiązek zbadania nie tylko faktycznej, ale także materialnej podstawy związanych z tymi zdarzeniami żądań, nie może mieć wymiaru formalnego. Jeśli zatem Sąd zamieści co prawda w uzasadnieniu wyroku ustalenia i oceny odnoszące się do tych żądań, ale równocześnie całkowicie pominie te z nich, które dla rozpatrywanego zagadnienia mają znaczenie podstawowe, to tym samym o rzeczywistym rozpoznaniu poddanej pod jego osąd sprawy nie może być mowy.

Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku, min. z powołanego przez Sąd Okręgowy brzmienia art. 560 § 4 k.c. wynika, że zastosował on do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy niewłaściwe przepisy prawa materialnego. Nie może bowiem

ulegać wątpliwości to, że zastosowanie do oceny żądania powodów obniżenia ceny z tytułu rękojmi za wady fizyczne znajdują przepisy kodeksu cywilnego w brzmieniu obowiązującym przed nowelizacją kodeksu cywilnego, dokonaną ustawą z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (DzU.2014.827), która weszła w życie w dniu 25 grudnia 2014 r. Zgodnie bowiem z jej art. 51 do umów zawartych przed tą datą stosuje się przepisy dotychczasowe.

Syntetyzując zatem uwarunkowania prawne, w jakich roszczenie to winno zostać ocenione wskazać trzeba, że istotą obniżenia ceny w oparciu o art. 560 § 1 i 3 k.c. jest przywrócenie pełnej ekwiwalentności świadczeń stron danej umowy. Możliwość skorzystania z uprawnień wynikających z rękojmi za wady fizyczne, w szczególności nie jest uzależniona od tego, czy wady są istotne. Okoliczność, czy wady są istotne czy nieistotne, ma znaczenie tylko wówczas, jeżeli rzecz była już wymieniona lub naprawiana, a wady występują nadal i to wyłącznie w zakresie uprawnienia do odstąpienia od umowy. W przypadku żądania obniżenia ceny, jakakolwiek korelacja tego roszczenia z podziałem wad na istotne i nieistotne, bądź usuwalne i nieusuwalne, nie zachodzi. Przepis art. 560 § 3 k.c. jednoznacznie przy tym wskazuje, że obniżenie ceny winno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. Regulacja ta oznacza, że o wysokości roszczenia decydują dwie wartości: wartość rzeczy wolnej od wad oraz wartość rzeczy obciążonej wadami (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 27 listopada 2014 r., I ACa 558/13, LEX nr 1659134). W świetle ww. przepisu, kwestia wysokości kosztów niezbędnych do usunięcia stwierdzonych wad nie determinuje wysokości roszczenia z tytułu obniżenia ceny.

W tym kontekście stanowisko Sądu Okręgowego, który nie tylko dochodzone ówcześnie przez powodów roszczenie odszkodowawcze, ale także żądanie obniżenia ceny definiował przez pryzmat kosztów usunięcia wad, uznać należy za wadliwe. Słusznie wskazali w tym zakresie skarżący, że wyłącznie miarodajnym dla określenia wartości, o jaką cena winna zostać obniżona, jest dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania i wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia rzeczywistej, rynkowej wartości przedmiotu umowy z dnia 11 czerwca 2008 r., z uwzględnieniem istniejących w nim wad. Tym niemniej wadliwie sugerują oni w apelacji, jakoby skutecznym dla takiego ustalenia dowodem, była opinia sporządzona przez biegłego J. S. na potrzeby postępowania karnego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Szczecinku pod sygnaturą II K 499/12. W judykaturze prezentowane są dwa stanowiska w zakresie procesowego znaczenia ekspertyzy sporządzonej przez osobę wpisaną na listę biegłych sądowych, choćby na potrzeby innego postępowania sądowego Wedle pierwszego, ekspertyzy takie należy traktować, w razie ich przyjęcia przez sąd orzekający, jako wyjaśnienie stanowiące poparcie stanowiska strony, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych, a zatem w ogóle nie posiada ona przymiotu dowodu. (tak min. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 stycznia 1989 r., II CR 310/88, LEX nr 8940; uzasadnieniu wyroku z dnia 8 czerwca 2001 r., I PKN 468/00, OSNP 2003, nr 8, poz. 197; uzasadnieniu wyroku z dnia 12 kwietnia 2002 r., I CKN 92/00). Wedle drugiego, którego reprezentatywnym przykładem jest wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2011 r., II CSK 323/10, LEX nr 738542, opinia taka posiada walor dokumentu prywatnego, stanowiącego dowód złożenia oświadczenia o określonej treści (art. 245 k.p.c.). Prawdziwość treści tego oświadczenia – stosownie do art. 253 k.p.c. – winna udowodnić strona, która z takiego dokumentu wywodzi pozytywne dla siebie skutki. Przyjmując na użytek niniejszych rozważań słuszność niewątpliwie względniejszego dla powodów drugiego z tych poglądów, Sąd Apelacyjny wskazuje, że niewątpliwie koniecznym jest w niniejszej sprawie – celem ustalenie kwoty, o jaką cena winna zostać obniżona - przeprowadzenie bezpośrednio przez sąd orzekający dowodu z opinii biegłego sądowego.

Godzi się w tym miejscu podkreślić, że Sąd Okręgowy uchybił dyspozycji art. 328 § 2 k.p.c. także w tym aspekcie, w jakim uchylił się – na co słusznie zwrócili uwagę skarżący – od wskazania przyczyn nieuwzględnienia ich wniosków dowodowych, zgłoszonych w piśmie procesowym z dnia 2 czerwca 2014 r. w przedmiocie dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego na okoliczności jak w postanowieniu Sądu Okręgowego w Koszalinie z dnia 12 kwietnia 2012 r. oraz z dnia 17 marca 2015 r., w przedmiocie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny i zarządzania nieruchomościami na okoliczność ustalenia rzeczywistej wartości rynkowej nabytego przez nich od pozwanej prawa własności. Nie jest przy tym tak, jak wskazuje w odpowiedzi na apelację pozwana, jakoby drugi z ww. wniosków był spóźniony. Pomija ona, że z uwagi na datę zainicjowania w postępowania, w niniejszej sprawie nie mają w niej zastosowania przepisy statuujące zasadę dyskrecjonalnej władzy sędziego, w szczególności art. 207 k.p.c. w jego aktualnym brzmieniu. Powodowie wniosek dowodowy w tym przedmiocie zgłosili skutecznie w piśmie procesowym

z dnia 10 listopada 2011 r. (k. 107 - 108), złożonym w terminie wyznaczonym postanowieniem Sądu Okręgowego wydanym na rozprawie w dniu 26 października 2011 r. (k. 104).

Na marginesie Sąd Apelacyjny wyjaśnia również pozwanej, że wadliwie twierdzi ona w odpowiedzi na apelację, jakoby wybór przez powodów nieskutecznego roszczenia związanego z odstąpieniem od umowy wywoływał skutek w postaci utraty innych uprawnień przysługujących im z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy. Przewidziany w art. 560 § 1 k.c. wybór uprawnienia w postaci odstąpienia od umowy albo żądania obniżenia ceny, ma bowiem wyłącznie to znaczenie, że nie jest możliwe ich równoczesne skuteczne dochodzenie. Prawnokształtujący charakter roszczenia o odstąpienie od umowy, dopiero w razie jego zasadności, wywołuje skutek unicestwienia umowy ex tunc, co oznacza, że dopiero z tą chwilą dochodzi do ostatecznego ukształtowania sytuacji prawnej stron tej umowy. Do tego czasu (świadczy o tym wprost literalny zwrot użyty przez ustawodawcę: „odstąpić od umowy" , a nie „złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy"), równoległe zgłoszenie innych roszczeń opartych na reżimie odpowiedzialności rękojmianej nie jest wyłączone.

W judykaturze przyjmuje się jednolicie, że do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi wyłącznie wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, gdy zaniechał on zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony, bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie (por. wyrok Sądu Najwyższego z 9 stycznia 1936 r., C 1839/36, Zb. Orz. 1936, poz. 315; postanowienia Sądu Najwyższego z 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC 1999, Nr 1, poz. 22; z 15 lipca 1998 r., II CKN 838/97, Lex nr 50750; z 3 lutego 1999 r., III CKN 151/98, Lex nr 519260; wyroki Sądu Najwyższego z 12 lutego 2002 r., I CKN 486/00, OSP 2003 Nr 3, poz. 36; z 21 października 2005 r., III CK 161/05, Lex nr 178635.; z 12 listopada 2007 r., I PK 140/07, OSNP 2009, nr 1-2, poz. 2). Oceny, czy sąd pierwszej instancji rozpoznał istotę sprawy, dokonuje się na podstawie analizy żądań pozwu i przepisów prawa materialnego stanowiących podstawę rozstrzygnięcia. Brak należytego zbadania nie tylko faktycznej, ale także materialnej podstawy dochodzonego przez powodów roszczenia, w pełni racjonalizuje przedstawiony wyżej pogląd, wpisujący to uchybienie w zakres znaczeniowy dyspozycji art. 386 § 4 k.p.c. (tak min. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 czerwca 2011 r., I UK 15/11, LEX nr 964457). Zasadnym jest również wniosek, że w tym zakresie uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie spełnia wymogów konstrukcyjnych, określonych w art. 328 § 2 k.p.c. Jak bowiem wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 19 grudnia 2013 r., II CNP 35/13, LEX nr 1433601, uzasadnienie wyroku spełnia funkcję porządkującą, obligując stosujący prawo sąd do prawidłowej i pełnej rekonstrukcji stanu faktycznego i jego subsumcji do miarodajnej normy prawa materialnego, w następstwie czego dochodzi do jej konkretyzacji w sentencji wyroku. Dlatego też dwie podstawy rozstrzygnięcia: faktyczna i prawna powinny być spójne tworząc logiczną całość. Brak tego rodzaju komplementarności uzasadnienia Sądu Okręgowego nie budzi jakichkolwiek wątpliwości. Tym samym nie tylko nie spełnia ono waloru informacyjnego, mającego służyć przekonaniu stron co do słuszności jego stanowiska i zgodności orzeczenia z prawem, ale również uniemożliwia kontrolę instancyjną zaskarżonego orzeczenia w tej części. Uchybienie to, w powiązaniu ze stwierdzonym wyżej nierozpoznaniem istoty sprawy, samoistnie implikować musiało uchyleniem zaskarżonego wyroku, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 108 § 2 k.p.c., zważywszy na potrzebę rzeczywistego, a nie tylko formalnego zagwarantowania realizacji konstytucyjnej zasady dwuinstancyjności postępowania sądowego (art. 176 ust. 1 Konstytucji).

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy pierwszoplanowy przedmiot zainteresowania Sądu I instancji stanowić winno ustalenie – przy uwzględnieniu opisanych wyżej uwarunkowań prawnych – jakie wady fizyczne rzeczywiście występowały w lokalu powodów oraz częściach wspólnych budynku w chwili zawarcia przez strony umowy. Do uznania Sądu Okręgowego sąd odwoławczy pozostawia przy tym potrzebę przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego w tym zakresie, podobnie jak możliwość realizacji – choćby przy wykorzystaniu normy art. 232 zd. 2 k.c. - ewentualnych dalszych wniosków dowodowych stron w tym zakresie. Mieć przy tym należy w tej materii na uwadze również to, że wedle pozwanej, po zawarciu umowy pewne wady usunęła (k. 104), choć z drugiej strony nie twierdziła ona, aby miało to miejsce już po wydaniu decyzji z dnia 27 czerwca 2011 roku przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w S.. Jeśli bowiem określone wady, istniejące wcześniej, w chwili zamknięcia rozprawy już nie występowały, to nie mogą być one uwzględnione przy ustaleniu wysokości obniżenia ceny, skoro ma ono doprowadzić

do przywrócenia ekwiwalentności świadczeń wzajemnych, a nie wzbogacenia powodów. Po dokonaniu ustaleń w tym przedmiocie aktualizować się będzie konieczność przeprowadzenia opisanego wyżej dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny i szacowania nieruchomości, przy czym z uwagi na zakres wiadomości specjalnych takiego biegłego i przedmiot opinii, za niezbędne uznać trzeba określenie w tezie dowodowej w sposób precyzyjny, jakie wady biegły ten ma uwzględnić przy sporządzaniu opinii. Z pola widzenia Sądu Okręgowego, o ile wyżej opisane czynności wskazywać będą na zasadność roszczenia w jakiejkolwiek części, nie mogą przy tym umknąć dwa kolejne zagadnienia, podniesione przez pozwaną w odpowiedzi na apelację. Po pierwsze ocenić należy, czy oboje powodowie, z uwagi na zawartą przez nich w dniu 13 stycznia 2009 r. są legitymowani i to solidarnie, do dochodzenia przedmiotowego roszczenia, przy czym – jak się wydaje – czynna legitymacja procesowa samego powoda w tym zakresie nie może budzić wątpliwości. W tym aspekcie – w odniesieniu do osoby powódki – rozważeniu winno podlegać, czy zawarcie umowy z dnia 13 stycznia 2009 r. w wyniku której utraciła ona status właściciela (uprawnienie rzeczowe), wywołuje skutki dla dochodzonego w niniejszym procesie roszczenia o charakterze obligacyjnym, wywodzonego z treści umowy, której była stroną i których to uprawnień – w zakresie rękojmi – nie przeniosła ona niewątpliwie na inne osoby, w szczególności na podstawie umowy z dnia 13 stycznia 2009 r. Po drugie zaś, weryfikacji wymagać będzie zagadnienie daty początkowej płatności odsetek za opóźnienie, co jak słusznie wskazała pozwana w odpowiedzi na apelację, uzależnione jest od ustalenia prawnego charakteru żądania obniżenia ceny z art. 560 § 1 k.c. Nie sugerując żadnego rozwiązania w tej – niejednoznacznie definiowanej w judykaturze - materii, Sąd Apelacyjny wskazuje jedynie, że pomocne do wypracowania przekonującej koncepcji prawnej mogą okazać się poglądy prezentowane w powszechnie dostępnych publikatorach orzecznictwa Sądu Najwyższego, w tym zawarte w wyroku z dnia 31 sierpnia 1973 r., II CR 396/73, uchwale z dnia 5 lipca 2002 r., III CZP 39/02, uzasadnieniu uchwały pełnego składu Izby Cywilnej z dnia 20 maja 1978 r., III CZP 39/77, a także w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 19 maja 1969 r., III CZP 5/68.

SSA M. Gołuńska SSA A. Kowalewski SSO del. A. Bednarek-Moraś